

Article 1. Conditions particulières applicables aux concessions domaniales

Les conditions particulières suivantes s'appliquent aux biens du domaine public de la SNCB n'ayant pas pour objet une exploitation commerciale « au détail », mais une utilisation à titre privé ou industrielle de la concession. Ces conditions particulières font partie intégrante du contrat de concession et doivent être lues avec l'annexe 1 "conditions générales" et le RE219. Elles prévalent sur les conditions générales.

Article 2. Objet de la concession domaniale

Une concession domaniale peut concerner l'utilisation d'un terrain, d'un bâtiment ou de partie(s) d'un bâtiment (locaux) avec une affectation spécifique, telle que : du stockage, des bureaux, une habitation, une piste cyclable, l'organisation d'événement(s), du parking, un jardin, un passage, la chasse et la pêche. L'objet de la concession est décrit dans le RE219 et ses annexes.

Article 3. Caution/assurance inhérente au risque de pollution lié à l'activité**Article 3.1. Principes**

Le concessionnaire informera la SNCB en cas de risque de pollution liée à son activité, conformément à l'article 2.1. al. 2 des conditions générales.

Sans préjudice de l'article 4 des conditions générales, la SNCB peut exiger du concessionnaire, dans le cadre de la bonne exécution de ses obligations contractuelles en matière environnementale, qu'il constitue une caution particulière, conformément aux prescriptions du RE219 ou qu'il souscrive une assurance environnementale :

pour la Flandre - si le concessionnaire implante un établissement ou exerce une activité reprise dans l'annexe 1 – Vlare II du 1er juin 1995 comportant les dispositions générales et sectorielles relatives à l'hygiène environnementale ;

pour la Wallonie - si le concessionnaire implante un établissement ou exerce une activité susceptible de causer une pollution du sol, dont notamment les activités reprises à l'annexe III du Décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols,

conformément à l'article 6 des présentes conditions particulières.

Pour le cas où le concessionnaire doit constituer la caution et/ou souscrire l'assurance précitée, les conditions imposées

par la SNCB en vertu du RE219 doivent être respectées.

Article 3.2. Garantie environnementale

La garantie est constituée soit par une garantie bancaire approuvée par la SNCB auprès d'une institution bancaire établie en Belgique, « exigible à première demande », sans application du bénéfice de discussion.

Le concessionnaire doit apporter la preuve écrite de la constitution de cette garantie lors de la signature du contrat de concession. Adéfaut, le concessionnaire ne pourra pas jouir du bien, sauf accord exprès des parties.

La garantie environnementale ne peut être libérée qu'à la fin du contrat de concession et après que toutes les obligations contractuelles et environnementales aient été respectées par le concessionnaire.

Article 3.3. Assurance environnement

Sans préjudice des dispositions prévues à l'article 5 des présentes conditions particulières en matière d'environnement, et pour autant que le RE219 l'impose, le concessionnaire souscrira une police d'assurance spécifique destinée à couvrir les risques environnementaux et notamment, tous les frais liés à l'assainissement du sol, du sous-sol et des eaux souterraines du site faisant l'objet de la concession.

Cette police offrira une couverture d'un montant minimum fixé dans le RE219.

Cette assurance doit couvrir, outre le risque de pollution accidentelle (habituellement couvert par une assurance R.C. Exploitation), le risque de pollution 'graduelle'.

Article 4. Dispositions applicables à la présence d'un réservoir à hydrocarbures

Le concessionnaire n'est pas autorisé à placer ou faire placer dans la concession un réservoir à hydrocarbures/une citerne à mazout/ à gasoil sans l'accord préalable, exprès et écrit de la SNCB.

Si un réservoir à hydrocarbures/une citerne à mazout/une citerne à gasoil est déjà

présent dans la concession, ou si la SNCB a donné son autorisation en vue d'une telle installation, l'article 1.3 des conditions générales doit être respecté.

Article 5. Environnement - amiante**Article 5.1. Environnement****Pour la Flandre :**

La conclusion et la fin du présent contrat de concession sont considérées comme « une cession de terrain » conformément au décret du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol (appelé décret sol dans la présente), de telle sorte que les parties sont tenues dans ce cadre de respecter les obligations imposées par le décret.

Article 5.1.1.

La SNCB déclare avoir informé le concessionnaire, avant la conclusion du présent contrat de concession, du contenu de(s) l'attestation(s) de sol délivrée par l'OVAM conformément au décret sol.

Une copie de cette/ces attestation(s) de sol est/sont jointe(s) au présent contrat de concession et les frais de délivrance de l'attestation/des attestations sont à charge du concessionnaire.

Si, à la conclusion du contrat, le concessionnaire implante, sur la concession, un établissement ou exerce une activité reprise dans la liste des aménagements à risque tels que définis dans l'annexe 1 de Vlare II du 1er juin 1995, et ce, après accord exprès et préalable de la SNCB, le concessionnaire doit fournir immédiatement et par recommandé une copie des permis et autorisations reçus et dans ce cadre, et la SNCB réalisera une reconnaissance de l'état du sol.

Le paragraphe précédent est également applicable si le concessionnaire implante sur le bien donné en concession, un établissement ou exerce une activité à risque pendant la durée du contrat de concession, sans que cela ne lui donne le droit de modifier la destination du bien et sans préjudice de l'article 5.4 des conditions générales, et dans ce cadre le concessionnaire a l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol.

Si le concessionnaire exerce une activité à risque ou démarre une activité à risque sans accord préalable, exprès et écrit de la SNCB et/ou n'obtient pas les autorisations nécessaires, il devra également



garantir la SNCB contre tout dommage qu'elle subirait.

Article 5.1.2.

A la fin du contrat de concession, le concessionnaire soumettra une nouvelle attestation de sol, et si sur la concession, un établissement a été implanté ou une activité reprise dans la liste des aménagements à risque tels que définis à l'annexe 1 de Vlare II du 1er juin 1995, une étude d'orientation du sol sera exécutée à ses frais et, le cas échéant, il prendra à sa charge tous les frais éventuels liés à une étude du sol descriptive, à un assainissement du sol et à d'autres mesures qui seront imposées par le décret sol et l'OVAM.

Pour la Wallonie :

Article 5.1.1.

S'il existe une (des) étude(s) de sol, la SNCB la/les présente au concessionnaire avant la conclusion du contrat de concession, sauf accord contraire avec le concessionnaire.

Copie de cette/ces attestation(s) de sol sera/seront jointe(s) au RE219.

Article 5.1.2.

Si le concessionnaire implante, sur la concession, un établissement ou exerce une activité susceptible de provoquer une pollution du sol, dont notamment les activités reprises à l'A.G.W. du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, la SNCB et/ou le concessionnaire sont autorisés préalablement, à commander une étude de sol, exclusivement auprès d'un expert agréé en Région Wallonne. Les frais relatifs à cette étude seront supportés par la personne titulaire de la commande et cette étude fera partie intégrante du contrat de concession.

Si :

- aucune étude du sol préalable n'est commandée ;
- l'étude ne révèle aucune pollution du sol ;
- l'étude révèle une pollution du sol dont le degré ne nécessite pas d'études complémentaires ou de mesures d'intervention ;
- une mise aux normes du terrain a été réalisée ;

le concessionnaire décharge entièrement la SNCB de toutes garanties généralement quelconques passées, présentes ou futures, liées à l'état du sol de la concession

et s'engage à se substituer dans toutes les obligations passées, présentes ou futures de la SNCB découlant de la législation ou de mises en demeure notifiées par les autorités urbanistiques et/ou environnementales compétentes. Ainsi, le concessionnaire supportera, notamment, tous les frais et charges liés aux études de sol, à l'éventuel assainissement du sol et à d'autres mesures applicables, en cours ou en fin de contrat de concession.

Si l'étude de sol préalable révèle une pollution du sol dont le degré nécessite des études complémentaires ou des mesures d'intervention, la SNCB se réserve le droit de mettre fin au contrat de concession, sans indemnité quelconque.

Pour Bruxelles :

si le concessionnaire implante un établissement ou exerce une activité reprise dans l'annexe de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2009 fixant la liste des activités à risque.

Article 5.1.1.

Si, en début de contrat, le concessionnaire implante sur la concession un établissement, ou exerce une activité reprise sur la liste des installations à risque telle que définie à l'annexe de l'Arrêté du 17 décembre 2009 fixant la liste des activités à risque, après accord exprès, préalable et écrit de la SNCB, le concessionnaire doit fournir immédiatement et par lettre recommandée une copie de tous les permis et autorisations obtenus, et procédera à une étude de reconnaissance du sol avant la délivrance du permis d'environnement.

Le paragraphe précédent est également d'application si le concessionnaire établit, démarre ou étend une activité à risque pendant la durée du contrat de concession sans que cela n'accorde au concessionnaire le droit d'en modifier la destination et sans préjudice de l'article 5.4 des conditions générales.

Si le concessionnaire établit, démarre ou étend une activité à risque sans l'accord exprès, préalable et écrit de la SNCB et/ou sans l'obtention des autorisations requises, il indemniserà en outre intégralement la SNCB de tous les dommages qu'elle subirait de ce fait.

Article 5.1.2.

A la fin du contrat de concession, le concessionnaire ayant implanté un établissement ou ayant exercé une activité reprise sur

la liste des installations à risque telles que définies à l'annexe de l'Arrêté du 17 décembre 2009 fera réaliser à ses frais une étude de reconnaissance du sol, et assumera tous les frais éventuels de l'étude détaillée du sol, de l'étude des risques, de l'assainissement et des autres mesures que l'ordonnance sur les sols et Bruxelles Environnement imposera. Dès réception, il remet à la SNCB une copie de l'étude de reconnaissance du sol.

Pour les trois Régions :

La redevance convenue reste due après la fin du présent contrat de concession par le concessionnaire jusqu'à la date à laquelle le concessionnaire a rempli toutes les conditions environnementales.

Article 5.2. Amiante

Sans préjudice de l'article 2.1 des conditions générales, le concessionnaire déclare accepter la concession dans l'état dans lequel il se trouve, et accepte dès lors de prendre à sa charge, sans la moindre intervention de la SNCB, les coûts liés à l'élimination de l'amiante.

Article 6. Activités interdites

Sauf s'il a reçu de la SNCB un accord exprès, écrit et préalable mentionnant les conditions spécifiques de la concession accordée, il est interdit au concessionnaire de :

1. brûler des matériaux et des déchets de toutes sortes;
2. déverser, stocker, utiliser ou traiter les produits cités ci-dessous:
 - mazout, carburant (chauffage, moteurs à combustion, essence, diesel...)
 - huile (huile moteur, huile hydraulique, etc.)
 - graisse non usagée (frottement, ...)
 - déchets dangereux (accumulateurs et batteries usagés, huile moteur usagée, liquide de refroidissement usagé, blocs de frein usagés contenant de l'amiante, substances contaminées, notamment par des hydrocarbures ou des acides, produits contenant de l'amiante ...)
 - produits chimiques tels que:
 - peintures, produits corrodants, détergents, diluants, produits de traitement (fongicides, décapants, produits ignifuges, produits contre les termites, produits hydrofuges)
 - engrais naturels (fumier,



- crottin...) et engrais artificiels
- matériaux usagés non triés (Schreders)
3. déverser des eaux usages;
 4. implanter des installations mobiles utilisées comme habitation permanente;
 5. effectuer l'entretien des véhicules moteurs dans le bâtiment ou sur les terrains de la SNCB;
 6. placer des conteneurs pour verre;
 7. stocker des pneus;
 8. stationner des véhicules sans plaque minéralogique, etc

Cette liste n'est pas limitative.

Article 7. Autorisation de pêcher ou de chasser

Article 7.1. Principes

Les dispositions suivantes sont d'application si une telle autorisation est octroyée dans le RE219.

La pêche et la chasse ont lieu conformément aux lois et règlements en la matière et en particulier conformément au code forestier, les lois sur la protection de la nature, les zones naturelles et la pêche / chasse, ce en concertation avec les autorités concernées.

Nul n'est autorisé à pêcher ni chasser, sans être en possession d'un permis régulier et d'une autorisation écrite délivrée par la SNCB.

Le concessionnaire ne peut en aucun cas traverser les voies ou marcher sur celles-ci, ni utiliser les chemins de service ou les bermes aménagées le long de ces voies. Il doit, si nécessaire, trouver un arrangement avec le concessionnaire du droit de chasse sur les terrains adjacents afin de participer à la délimitation d'une zone de chasse conformément aux dispositions légales.

Il lui est strictement interdit d'enlever le taillis sur les berges et de creuser le sol.

Le concessionnaire ne dispose d'aucune compétence de police sur la concession, faisant l'objet du contrat de concession.

Le concessionnaire doit veiller à sa propre sécurité ainsi qu'à la sécurité de ses ayants droit, des habitants et utilisateurs.

La SNCB décline toute responsabilité dans le cas où des accidents surviendraient dans le cadre de ce contrat.

Les travaux d'utilité publique peuvent entraîner la suspension ou la cessation du contrat de concession sans que le concessionnaire puisse exiger une indemnité de la SNCB. La SNCB informera le concessionnaire en temps utile.

Si le contrat de concession accorde un droit relatif à une ligne hors service située en Wallonie, le concessionnaire reconnaît être informé du fait que cette ligne est susceptible de faire l'objet d'un bail emphytéotique avec la Région wallonne pour l'exploitation de son réseau RAVel (réseau de voies lentes réservé aux piétons, aux cavaliers et aux cyclistes). Le concessionnaire ne peut en aucun cas gêner la réalisation et l'utilisation du réseau RAVel.

Le contrat de concession accordé pourra être résilié par le concessionnaire lors de la conclusion du bail emphytéotique entre la SNCB et la Région wallonne, moyennant un préavis d'un mois notifié à la SNCB.

Article 7.2. Autorisation de pêcher

La vente de poissons et d'écrevisses doit avoir lieu conformément à la réglementation en vigueur.

Les berges doivent être remises dans leur état initial, conformément à l'article 2.1. des conditions générales.

La SNCB ne garantit pas l'accès aux berges lorsque le concessionnaire doit traverser des terrains privés pour les atteindre. Il doit pour cela veiller à recevoir des autres propriétaires les autorisations et/ou permis nécessaires. Le concessionnaire devra si nécessaire assurer à ses frais l'accès aux berges concernées.

Le concessionnaire peut débroussailler le taillis afin de faciliter l'exercice de son droit de pêche, étant entendu que les racines du taillis ne peuvent pas être endommagées afin de préserver la stabilité de la berme.

Si certaines mesures sont recommandées ou prises par les services du «Service Public de Wallonie» ou toute autre instance pour améliorer les cours d'eau, ou pour toute autre raison, le concessionnaire ne peut pas prétendre à une indemnité à cet effet.

Article 7.3. Autorisation de chasser

Le type de chasse qui peut être pratiqué sur la concession, peut être limité par la SNCB et le cas échéant être précisé dans le RE219. Il s'agit en particulier de l'hypothèse dans laquelle seule la chasse au furet est autorisée sur la concession.

Lorsque le permis de chasse est octroyé pour un bien situé à proximité des voies en service, seule la chasse avec un filet et un furet est autorisée.

La SNCB ne garantit en aucune façon l'accès à la concession si le concessionnaire doit traverser des terrains privés pour les atteindre. Il doit se munir des autorisations et/ou permis nécessaires délivrés par les propriétaires concernés.

L'exercice du droit de chasse comprend l'éradication correspondante des animaux nuisibles conformément aux dispositions légales. Le concessionnaire doit assumer la responsabilité de toutes les plaintes que la SNCB recevrait des habitants concernant des dégâts occasionnés aux récoltes par du gibier. Par conséquent, il devra mener tous les procès pour son propre compte et, dans le cas où la SNCB serait assignée en justice, intervenir volontairement dans le dossier.

La SNCB n'interviendra en aucune façon dans les indemnités pour dégâts de gibier qui pourraient être exigées par les propriétaires de terrains jouxtant la concession sur lequel le droit de chasse est octroyé. Les éventuels dédommagements dus sont à charge du concessionnaire, sans recours contre la SNCB.

La SNCB s'engage à fournir le plus rapidement possible, mais en tous cas en temps utile, tous les documents relatifs à des demandes d'indemnités pour dégâts de gibier et à s'abstenir, par rapport à ces demandes, de trouver un arrangement sans l'autorisation préalable, exprès et écrite du concessionnaire.

Article 8. Autorisation de passage liée à la concession

Les dispositions suivantes sont d'application si une telle autorisation est octroyée dans le RE219.

Article 8.1. Autorisation de passage du concessionnaire

L'autorisation de passage est reprise sur le plan joint au RE219 et ne peut en aucun cas être assimilée à une servitude.

Le concessionnaire doit toujours être en possession du RE219 et de sa carte d'identité afin d'éviter d'être considéré comme contrevenant.

Il est interdit de parquer des véhicules sur la bande de terrain occupée. Il est en outre



interdit d'y faire des plantations ou d'y ériger des espaces de stockage, sous peine de retrait immédiat de cette autorisation.

L'entretien de la bande de terrain occupée est assuré par le concessionnaire, et ce exclusivement à ses frais. La bande de terrain doit être conservée dans un parfait état de propreté. Si plusieurs concessionnaires possèdent une autorisation de passage pour le même terrain, ils se comporteront entre eux en bon père de famille afin que les obligations liées à l'utilisation du terrain soient respectées. Un désaccord entre les concessionnaires ne peut en aucun cas être invoqué pour justifier le non-respect de leurs obligations.

La SNCB se réserve le droit de donner à des tiers l'autorisation d'utiliser le chemin d'accès sans que le concessionnaire ne puisse exiger une indemnité à cet effet.

Article 8.2. Autorisation de passage de la SNCB

La SNCB ou toute personne habilitée par celle-ci a le droit de circuler sur la concession pour des raisons de service, moyennant une notification préalable au concessionnaire, sauf en cas de nécessité impérieuse.

Article 8.3. Autorisation de passage du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire pour des raisons indépendantes du service

Le gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire reçoit de la SNCB l'autorisation de circuler sur la concession, moyennant une notification préalable au concessionnaire, sans que ce dernier ne puisse exiger une indemnité à cet effet.

Article 9. Types d'assurances en fonction de la concession

Les dispositions suivantes sont applicables sans préjudice des obligations prévues à l'article 7 des conditions générales.

Article 9.1. Assurance incendie locative

Comme stipulé dans le RE219, le concessionnaire doit souscrire une assurance incendie – responsabilité locative 'à ses frais et pour toute la durée du contrat de concession, afin de couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis de la SNCB en cas de dommages causés à la concession, par un incendie ou tout autre risque apparenté, dont notamment bris de vitre, dégât des eaux, risque électrique, tempête, grêle et inondation, ainsi que sa responsabilité à

l'égard de tiers, si le dommage s'étend à leur(s) bien(s).

Cette assurance doit être souscrite pour le montant (capital à assurer) indiqué dans le RE219 et doit comprendre ce qui suit:

- l'abandon de la règle proportionnelle en cas de sinistre;
- un volet 'recours de tiers' en cas d'extension du dommage aux biens de tiers ou aux biens du propriétaire ne faisant pas partie de la concession, à concurrence du montant (capital à assurer) prévu au RE219. La police d'assurance doit explicitement mentionner que la SNCB possède la qualité de tiers pour ce volet de la garantie.

Ces mêmes clauses doivent être prévues dans la police que le concessionnaire souscrit pour assurer ses biens.

Article 9.2. Assurance responsabilité civile

Si tel est prévu dans le RE219, le concessionnaire doit souscrire une police 'responsabilité civile exploitation' afin de couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés à la SNCB, aux employés de la SNCB et/ou à des tiers, en ce compris ceux causés par incendie, feu, explosion, fumée et eau, à concurrence du montant (capital à assurer) mentionné dans le RE219.

Cette police d'assurance doit explicitement mentionner que la SNCB possède la qualité de tiers.

Article 9.3. Responsabilité 'tous risques chantiers' et responsabilité civile

Si le concessionnaire de la SNCB a reçu l'autorisation d'ériger de nouvelles constructions sur la concession, ou d'adapter des constructions existantes, ou si ces travaux sont susceptibles d'avoir un impact sur les installations ferroviaires et/ou la sécurité des voyageurs, et si le RE219 le stipule, il doit souscrire une assurance 'Tous risques chantier et responsabilité civile' répondant aux caractéristiques spécifiques mentionnées dans le RE219.

Article 9.4. Assurance Responsabilité décennale

Si le concessionnaire de la SNCB a reçu l'autorisation d'ériger de nouvelles constructions sur la concession, ou d'apporter des modifications importantes aux constructions existantes, ou si ces travaux sont susceptibles d'avoir un impact sur la

stabilité des bâtiments, et si le RE219 le stipule, il doit souscrire une assurance 'Responsabilité décennale' répondant aux caractéristiques spécifiques mentionnées dans le RE219.

