

**Article 1. Réglementation spécifiquement applicable aux concessions commerciales**

Les présentes conditions particulières s'appliquent aux biens du domaine public de la SNCB donnés en concession en vue d'une exploitation commerciale « au détail », à l'exclusion d'une utilisation à titre privé ou industrielle. Ces conditions particulières font partie intégrante du contrat de concession et doivent être lues en même temps que les « conditions générales » et le RE219. Elles prévalent sur les conditions générales.

Toutes les annexes jointes au RE219 et le RE219 proprement dit, doivent être mis par le concessionnaire à la disposition des membres de son personnel et de ses préposés, et être strictement respectés par tous.

**Article 2. Objet de l'exploitation**

Cet article doit être lu en même temps que l'article 2 des conditions générales et du RE219.

**Article 2.1. Le concept ou l'assortiment - principe et modification**

L'assortiment de produits et/ou les services proposés à la vente sera/seront fixé(s) de commun accord avec la SNCB.

Toute modification du concept et/ou de l'assortiment tels que décrits dans le RE219 doit faire l'objet d'une demande écrite préalable à la SNCB. Cette dernière a le droit de refuser la modification proposée ou de réclamer une redevance complémentaire. Aucun recours n'est possible contre la décision de la SNCB.

Le concessionnaire supporte seul le risque lié à l'exploitation commerciale et reconnaît avoir reçu suffisamment d'informations quant à l'état du local/des locaux et de son/leur potentiel commercial au sein de la gare. Le concessionnaire ne peut pas modifier l'affectation de la concession. Il ne peut dès lors exercer aucune activité qui ne cadrerait pas avec l'objet du concept.

**Article 2.2. Aménagement et modification de l'aménagement de la concession**

La concession sera mise à disposition « casco », sauf disposition contraire au RE219.

Toute modification de l'aménagement de

la concession en cours d'exécution doit faire l'objet d'une demande écrite préalable à la SNCB. Les travaux ne peuvent démarrer qu'après approbation préalable et écrite de la SNCB.

Les travaux sont effectués aux frais du concessionnaire, sauf dispositions contraires entre les parties.

Si des travaux supplémentaires doivent être effectués par la SNCB dans la concession, la procédure suivante sera suivie par le concessionnaire et par la SNCB:

1. demande écrite adressée par le concessionnaire à la SNCB de réaliser certains travaux (avec descriptif complet).
2. étude de faisabilité réalisée par la SNCB.
3. offre adressée par la SNCB au concessionnaire.
4. accord écrit du concessionnaire vis-à-vis de l'offre de la SNCB.
5. début des travaux.

Lors de la réalisation des modifications autorisées, la SNCB et/ou le concessionnaire peuvent demander à ce qu'il soit procédé à un état des lieux intermédiaire contradictoire, par un expert externe indépendant désigné par la SNCB, aux frais du concessionnaire.

En cas de réalisation de modifications pour lesquelles la SNCB n'a donné aucune autorisation, la SNCB se réserve le droit de (faire) détruire/retirer ces modifications aux frais du concessionnaire et sans aucun dédommagement ni mise en demeure préalable.

**Article 2.3. Qualité des prestations**

Le concessionnaire est seul responsable de la qualité de sa prestation de services. Il veillera à la contrôler périodiquement, qu'il exploite sa concession lui-même, via du personnel ou des préposés.

**Article 3. Conditions financières**

Cet article doit être lu en même temps que l'article 3 des conditions générales et du RE219.

Le concessionnaire choisit entre deux modalités de paiement de la redevance, à savoir la redevance fixe ou la redevance variable.

**Article 3.1. Redevance fixe*****Article 3.1.1. Principe***

Pour l'exploitation de la concession, le

concessionnaire paie une redevance mensuelle fixe majorée de la tva. Cette redevance est due par mois entamé et doit être payée conformément aux conditions fixées dans la facture. La redevance

n'est pas remboursée dans le cas où le concessionnaire met fin prématurément au contrat.

***Article 3.1.2. Déclaration du chiffre d'affaires***

Le concessionnaire s'engage à transmettre au minimum mensuellement son chiffre d'affaires ainsi que le nombre de ventes (tickets) par jour sur base d'une application développée par la SNCB, communiquée préalablement au concessionnaire. Les chiffres d'affaires doivent être ventilés par taux de TVA applicable. Une fois par mois, le concessionnaire sera également tenu de joindre un extrait officiel de la caisse (livre de caisse journalier) justifiant les chiffres saisis. Ces chiffres seront traités par la SNCB de manière confidentielle et seront exclusivement utilisés à des fins d'analyses internes.

En cas de modification ou de changement de l'outil de conversion développé par la SNCB permettant la détermination des revenus de la concession, le concessionnaire sera averti 30 jours calendrier avant son application pour la période de facturation suivante, par courriel de la SNCB avec accusé de réception.

**Article 3.2. Redevance variable avec un minimum garanti*****Article 3.2.1. Principe***

Pour l'exploitation de la concession, le concessionnaire paie une redevance variable, calculée en pourcentage du chiffre d'affaires mensuel net réalisé. Il faut entendre par chiffre d'affaires net, le chiffre d'affaires brut moins la tva.

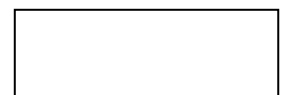
La redevance est majorée de la tva.

Les modalités sont déterminées dans le RE219.

La redevance est due par mois entamé et est payable selon les conditions contractuelles et ne sera pas remboursée dans le cas où le concessionnaire met fin prématurément au contrat.

***Article 3.2.2. Modalités et déclaration du chiffre d'affaires***

Le concessionnaire s'engage à transmettre au minimum hebdomadairement son chiffre d'affaires ainsi que le nombre de ventes (tickets) par jour sur base d'une



application développée par la SNCB, communiquée préalablement au concessionnaire. Les chiffres d'affaires doivent être ventilés par taux de TVA applicable. Une fois par mois, le concessionnaire sera également tenu de joindre un extrait officiel de la caisse (livre de caisse journalier) justifiant les chiffres saisis. Ces chiffres seront traités par la SNCB de manière confidentielle et seront exclusivement utilisés pour le calcul de la redevance variable et à des fins d'analyses internes.

En cas de modification ou de changement de l'outil de conversion développé par la SNCB permettant la détermination des revenus de la concession, le concessionnaire sera averti 30 jours calendrier avant son application pour la période de facturation suivante, par courriel de la SNCB avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse où le concessionnaire ne délivrerait pas les chiffres convenus, la SNCB se réserve le droit d'émettre une facture dont la valeur est égale à la moyenne des six mois précédents, majorée de 25%.

Le concessionnaire s'engage à transmettre dans les deux mois qui suivent la fin de chaque année d'exploitation, une déclaration des chiffres d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un réviseur d'entreprises, accompagnée d'une copie des comptes annuels.

De plus, le concessionnaire tiendra, pendant toute la durée du présent contrat, des livres et documents comptables précis établissant le chiffre d'affaires hors taxes qu'il a réalisé.

La SNCB a le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, à un contrôle des livres et documents tenus par le concessionnaire, concernant les chiffres d'affaires réalisés au cours des cinq derniers exercices. Si ce contrôle révèle un chiffre d'affaires supérieur d'au moins 3% au chiffre d'affaires indiqué, les coûts des contrôles comptables seront supportés par le concessionnaire, sans préjudice du droit pour la SNCB de facturer la différence le mois suivant à titre de redevance de concession complémentaire, après communication du résultat du contrôle au concessionnaire.

Après calcul, la redevance à payer sera facturée par la SNCB le dernier jour ouvrable du mois A+1. Cette redevance est majorée du tarif tva en vigueur et doit

être acquittée dans le délai mentionné sur la facture.

#### **Article 4. Règles spécifiques en matière de début et de durée du contrat**

Cet article doit être lu en même temps que l'article 5 des conditions générales et du RE219.

##### **Article 4.1. Durée**

Le contrat de concession est conclu pour une durée fixe prévue au RE219.

Le contrat prendra cours selon l'une des modalités suivantes (RE219) :

1. le contrat entre en vigueur à la date prévue contractuellement.
2. le contrat entre en vigueur à la date de remise des clés du local/des locaux, de mise à disposition du local/des locaux et de la rédaction d'un état des lieux contradictoire.
3. l'espace de concession ne sera mis à disposition qu'après exécution des travaux par la SNCB. Le contrat entrera par conséquent en vigueur à la date prévue dans le RE219.
4. le complexe dans lequel la concession sera mise à disposition doit encore être construit. La SNCB s'engage à avertir le concessionnaire par mail de la date à laquelle la concession sera disponible.

Si la mise à disposition effective du bien donné en concession est postposée de manière déraisonnable par rapport à la date annoncée initialement, le concessionnaire peut, moyennant l'envoi d'un courrier recommandé, résilier le contrat de concession, sans autres modalités ou dédommagement.

Dans le cas où le concessionnaire se charge lui-même de l'exécution de travaux spécifiques dans l'espace de concession, ces travaux ne peuvent en aucun cas retarder l'entrée en vigueur du contrat et le concessionnaire ne peut invoquer l'exécution desdits travaux pour renoncer au contrat ou demander une réduction de la redevance.

##### **Article 4.2. Suspension**

La SNCB peut suspendre le contrat dans des circonstances spécifiques, empêchant temporairement la mise à disposition du bien donné en concession, p. ex. en cas de mise hors service de longue durée d'une gare ou d'une

concession particulière au sein d'une gare. Dans ce cas, la période de suspension ne sera pas prise en compte dans la durée du contrat, et le concessionnaire en sera averti par écrit par la SNCB. Il ne pourra toutefois prétendre à aucun dédommagement.

##### **Article 4.3. Préavis donné par le concessionnaire**

Le concessionnaire peut mettre un terme au contrat de concession à tout moment, moyennant un courrier recommandé adressé à la SNCB sans préjudice de l'article 5.2 des conditions générales.

#### **Article 5. Assurances**

Sans préjudice de l'article 7 des conditions générales, le concessionnaire est obligé 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 souscrites pour toute la durée du contrat et la preuve de leur souscription et du paiement de la prime devront être délivrés au plus tard lors de la signature du contrat.

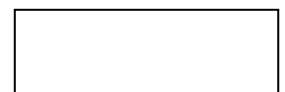
#### **Article 6. Protection de la concession**

##### **Article 6.1. Prévention incendie**

Le concessionnaire respectera les dispositions suivantes:

- les dispositions du RGPT, du RGIE et toutes les prescriptions en matière de prévention incendie qui lui sont imposées par le Conseiller en prévention incendie de la SNCB en matière de prévention incendie (service B-ST.33 "Prévention incendie") et les directives du service de gestion des bâtiments de la SNCB (Direction Stations de la Zone). Les consignes « incendie » du bâtiment concerné sont délivrées par le responsable local (Dirigeant de la prévention incendie de la gare) ou le Site manager ;

- Les installations d'eau, de gaz, d'air conditionné, de chauffage et d'électricité doivent être contrôlées et entretenues par un organisme de contrôle reconnu par l'Etat et sociétés d'entretien certifiées ;



- les dispositions supplémentaires éventuelles prescrites par les services incendie locaux ;
  - l'A.R. du 28 mars 2014 relatif à la prévention incendie sur les lieux de travail ;
  - les prescriptions légales en matière d'entreposage de produits, compte tenu des dispositions du RGPT, en particulier de son article 52.
- faire installer et agréer (par un organisme d'agrément reconnu par l'Etat) les appareils d'extinction via son propre fournisseur ;

Sans préjudice de l'article 1.3 des conditions générales relatif au contrôle et à l'entretien périodique, le concessionnaire dresse un dossier de prévention incendie reprenant entre autre, une copie des attestations de réception et d'entretien des appareils qui nécessitent un contrôle, en ce compris le système sprinkler, les extincteurs, le système de détection incendie, les systèmes d'eau, de gaz, d'air conditionné, de chauffage et d'électricité. Le concessionnaire veille à ce que ce dossier soit conservé dans la concession et qu'une copie soit remise au Site Manager de la SNCB.

Suivant les prescrits locaux ou la réalité des lieux, le concessionnaire peut être contraint de prévoir que la concession soit:

- reliée au système de sprinkler existant ou de prévoir un tel système ;
- pourvue d'une installation automatique de détection incendie couplée aux moyens nécessaires pour annoncer, prévenir et retentir.

Chaque Concessionnaire est tenu d'installer un matériel compatible à l'installation de la SNCB et de s'y raccorder.

Tous problèmes liés aux installations de sprinkler ou d'extinction doivent immédiatement être signalés à la SNCB.

Il doit être prévu dans la concession, au moins un détecteur d'incendie manuel et une sirène multison. Les installations du concessionnaire devront être contrôlées annuellement par un organisme de contrôle certifié. Une copie des preuves du contrôle sera gardée dans la concession, dans le dossier de prévention incendie. De plus, le concessionnaire en remettra une copie au Site Manager de la SNCB.

Le concessionnaire prévoira également des disjoncteurs automatiques et un différentiel de terre automatique au départ de l'installation électrique.

Dans la concession, le concessionnaire devra, à ses frais :

Il doit également garder une copie des attestations d'agrément dans la concession et en fournir une copie au Service Concessions de la SNCB.

L'usage d'appareils de chauffage portatifs (type booster ou canon à air chaud) est interdit.

Le concessionnaire doit en tout temps accorder l'accès à ses installations au Conseiller en prévention incendie ou au conseiller du service de prévention incendie de la Ville. Il accepte également que son exploitation soit inspectée au moins une fois par an par le Conseiller en prévention incendie. Les remarques formulées par ce dernier sont contraignantes et doivent être respectées sans délai.

Le non-respect des prescriptions éditées par le fournisseur sera considéré par la SNCB comme un manquement grave du concessionnaire à ses obligations contractuelles.

En aucun cas, la SNCB ne sera tenue responsable du non-respect par le concessionnaire des normes et autres obligations en matière de protection incendie au sein de la concession.

#### **Article 6.2. Protection de la concession - accord de collaboration**

La SNCB a le droit de se charger de la surveillance de la concession : soit par l'intervention de son service de sécurité (SECURAIL), soit dans le cadre d'un contrat, par la désignation de sociétés privées de sécurité.

Conformément à l'article 160 de la loi du 2 octobre 2017 réglementant la sécurité privée et particulière, le service de sécurité de la SNCB (SECURAIL) est habilité à exercer ses compétences à l'intérieur de la concession, ce par le biais d'un accord de collaboration avec le concessionnaire. Cet article constitue l'accord de collaboration.

Dans le cadre de cette collaboration, la SNCB se limite, via son service de sécurité, à la gestion de l'alarme incendie (6.2.1) et à l'intervention en cas d'urgence (6.2.2.).

#### ***Article 6.2.1. Gestion de l'alarme incendie***

La SNCB est habilitée à pénétrer dans une concession lors du déclenchement d'une alarme. Tant pour limiter les dommages

dans la gare que pour permettre l'exécution des mesures de sécurité (par ex. évacuation), il est important pour la SNCB de pouvoir intervenir dans la concession dans un laps de temps très réduit.

Tout concessionnaire qui souhaite installer un nouveau système d'alarme ou rénover un système existant, devra obligatoirement se raccorder au système d'alarme du Security Operation Center (SOC) de la SNCB. A cet effet, il devra respecter toutes les modalités techniques et pratiques qui seront imposées par la SNCB et/ou le SOC ou tout autre service compétent.

Pour l'adaptation des alarmes incendie existantes, il sera procédé à une étude technique et budgétaire visant à évaluer la faisabilité de telles liaisons.

En cas de déclenchement d'une alarme reliée au système d'alarme du SOC, les opérateurs mettront tout en œuvre pour contacter le concessionnaire et les services d'intervention. La gestion des alarmes est considérée comme une obligation de moyens. Le SOC ne peut en aucun cas être tenu pour responsable en cas d'intervention des services d'intervention, même si le concessionnaire n'est pas joignable.

#### ***Article 6.2.2. Intervention en cas d'urgence***

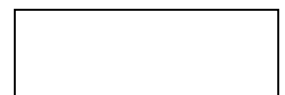
Dans les limites imposées par la loi, le service de sécurité de la SNCB, SECURAIL, peut apporter son aide aux personnes qui sont en danger ou si des flagrants délits sont commis à l'intérieur de la concession. Ils n'exercent pas de services de gardiennage traditionnels en faveur de la concession.

Dès que le concessionnaire est confronté à des problèmes de sécurité, il peut avertir le SOC au numéro 0800/30230. Le SOC avertit la police et/ou les services de secours. Si l'intégrité physique des personnes est menacée, SECURAIL peut également envoyer une patrouille sur place en fonction de leur disponibilité.

#### **Article 6.3. Installation anti-effraction et éclairage des vitrines**

Le concessionnaire doit veiller à ce que son installation anti-effraction réponde aux exigences légales. Il assume la responsabilité d'une protection efficace de la concession et garantit la SNCB contre les actes de vandalisme, les tentatives d'effraction, ...

Cette installation - contrairement à la détection incendie - peut uniquement être



équipée d'une "alarme silencieuse" (pas de sirènes) et d'un signal lumineux.

Les vitrines des concessions doivent être correctement éclairées pendant les heures d'ouverture. En dehors des heures d'ouverture et pendant les périodes de congé, les espaces doivent également faire l'objet d'un éclairage minimum afin de maintenir le caractère attractif et le sentiment de sécurité dans la gare.

Une attention spécifique doit être accordée à l'éclairage des étalages.

Le concessionnaire doit prévoir un éclairage de secours en cas de panne d'électricité.

Lorsqu'il prend possession de la concession, le concessionnaire est tenu de remettre à ses frais un double de la clé du local sous enveloppe fermée au City Station Manager, de telle sorte que la concession soit accessible en cas d'urgence. Toute négligence du concessionnaire quant à la remise de la clé peut engager sa responsabilité.

## Article 7. L'image de la gare

### Article 7.1. Ordre et propreté de la concession

Via sa concession, le concessionnaire contribue à l'image qualitative de la gare.

Le concessionnaire veille à ce que les normes élevées pour la prestation de services aux clients dans la gare soient respectées. Le concessionnaire veille à présenter correctement les marchandises exposées dans les étalages. La SNCB a le droit de dénoncer et d'interdire une présentation désordonnée de marchandises à l'étalage.

Le concessionnaire veillera à ce que les zones dans lesquelles circulent des clients ainsi que les endroits où ils consomment, soient nettoyées périodiquement afin que la concession ait un aspect irréprochable.

De même, il procédera régulièrement au nettoyage de la concession, en ce compris les fenêtres, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Il est tenu de faire ramoner régulièrement et au moins une fois par an les cheminées et conduites d'évacuation des cuisines et autres locaux appartenant à la concession en fonction de leur état d'encrassement.

Il est interdit de vendre ou d'exposer des produits, services et/ou publicités en

dehors des limites des surfaces concédées.

Dans certains cas exceptionnels, le concessionnaire pourra en faire la demande expresse à la SNCB.

Aucun recours n'est possible contre la décision de la SNCB. L'approbation éventuelle peut être subordonnée à une indemnité complémentaire à charge du concessionnaire.

Toutes les actions organisées dans les zones publiques de la gare sont soumises à l'approbation de la SNCB, qui peut imposer une redevance supplémentaire (par ex. aménagement d'une terrasse ou d'un stand de vente temporaire).

Il est interdit au concessionnaire ou à ses préposés de faire appel contre paiement (en espèces ou en nature) à des services spécifiques du personnel de la SNCB. Les prestations pour le compte d'un concessionnaire sont uniquement autorisées moyennant une offre écrite préalable et un accord écrit entre les parties, via lequel la SNCB ou son préposé a accepté la fourniture d'une prestation et facture cette prestation au concessionnaire.

### Article 7.2. Affichage, publicité dans et à l'extérieur de la concession

Le concessionnaire est tenu d'afficher dans la concession les informations pertinentes destinées à la clientèle, à savoir les jours et heures d'ouverture, conformément aux directives imposées par la SNCB.

#### **Article 7.2.1. A l'intérieur de la concession**

La publicité éventuelle placée à l'intérieur de la concession est autorisée, selon le cas, pour les produits vendus ou pour les services proposés dans la concession. Cette publicité ne peut cependant pas porter préjudice à l'image et à l'esthétique de la concession.

Dans la concession proprement dite, toutes les campagnes marketing peuvent être supprimées à la demande de la SNCB pour autant que cette décision soit motivée par des raisons objectives, par ex. une faute de goût, une atteinte à l'exclusivité de l'agence publicitaire, ...

Le concessionnaire n'est pas autorisé à apposer des affiches de tiers dans les étalages. Les étalages doivent en permanence (sauf pendant les transformations) présenter une transparence d'au moins 75 %.

### **Article 7.2.2. Extérieur de la concession**

Cet article renvoie à l'article 9 des conditions générales.

### **Article 7.3. Installations vidéo, musicales et automates de jeu**

La pose d'une installation radio, musicale ou d'un téléviseur est admise si l'intensité sonore est modérée et si ces installations ne diffusent que de la musique et des annonces générales, à l'exception de programmes, reportages, débats, etc. à caractère politique, philosophique ou religieux ou dont la diffusion est, de manière générale, défendue par la loi ou la réglementation.

L'exploitation de jeux de hasard ou des jeux qui donnent lieu à des mises excessives est interdite, sauf accord écrit préalable de la SNCB et pour autant que le concessionnaire respecte la loi du 7 mai 1999 sur les jeux de hasard, les établissements de jeux de hasard et la protection des joueurs.

Cette autorisation peut être retirée à tout moment par la SNCB en cas de non-respect de la loi ou si l'activité nuit à l'image de la SNCB, et pourra entraîner le paiement d'une redevance complémentaire.

## Article 8. Comportement à l'égard de la clientèle ou des voyageurs

Le concessionnaire ou toute personne engagée par lui, étant en contact avec la clientèle, portera des vêtements appropriés et se montrera courtois et poli à l'égard des voyageurs et de la clientèle.

La SNCB, en sa qualité d'entreprise de droit public impose en outre, au concessionnaire en contact avec la clientèle, ou toute autre personne en contact avec la clientèle en application de ce contrat, de s'abstenir de tout comportement ou fait qui serait contraire aux bonnes mœurs ou qui mettrait en péril la neutralité des convictions philosophiques, religieuses et politiques.

