



**Stéphanie Dethier**

Commercialisation & Contract Management  
10-08 B-ST312  
Rue de France 91  
B-1070 Bruxelles  
+32 490 58 18 59  
stephanie.dethier@belgiantrain.be  
[www.sncb.be](http://www.sncb.be)

**personne de contact**  
Stéphanie Dethier  
+32 490 58 18 59  
stephanie.dethier@belgiantrain.be

**notre référence**  
SD/2022-02

Bruxelles, le 15/12/2022

**INVITATION À LA REMISE D'UNE OFFRE**

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

**Namur, Boulevard d'Herbatte 14 (Division 4)**

Madame, Monsieur,

La SNCB est propriétaire d'un bâtiment situé à Namur, Boulevard d'Herbatte 14 qu'elle souhaite mettre en concession.

Les locaux mis en concession ont une superficie de 163,30 m<sup>2</sup> (voir plan en annexe).

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

**Conditions de la concession**

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

Le contrat de concession à octroyer entrera en vigueur au plus tôt le **01/03/2023**.

La mise à disposition du bien concerné au candidat-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 candidat-concessionnaire ne peut au aucun cas réclamer une indemnité à la SNCB si le bien concerné n'était pas mis à sa disposition à la date d'entrée en vigueur du contrat. Ce n'est qu'à partir du moment de la mise à disposition du bien concerné que le candidat-concessionnaire y aura accès et qu'il pourra l'utiliser pleinement.

La SNCB informera le candidat-concessionnaire 2 mois avant la fin de l'exécution des mesures d'assainissement et d'évacuation.



La concession prendra fin de plein droit et sans reconduction tacite 8 ans après le moment de la mise à disposition du bien concerné au candidat-concessionnaire.

La redevance annuelle est de minimum **11.092,22- EUR** (hors TVA), payable à partir du moment de la mise à disposition du bien concerné au candidat-concessionnaire. Le paiement des redevances se fait par voie de domiciliation bancaire. La redevance sera indexée annuellement selon l'indice des prix à la consommation du mois précédent le mois au cours duquel le bien concerné est mis à disposition.

Dans le cas où un bâtiment (hangar, atelier) serait érigé sur le terrain, la redevance annuelle sera majorée des montants suivants :

Construction <= 250m <sup>2</sup>	380,40,- EUR
Construction >250 m <sup>2</sup> et <=500m <sup>2</sup>	543,42,- EUR
Construction >500 m <sup>2</sup> et <= 1.000m <sup>2</sup>	816,20,- EUR
Construction > 1.000m <sup>2</sup>	Sur demande

A titre de garantie de la bonne exécution des obligations nées du contrat de concession, le concessionnaire doit apporter la preuve de cette garantie lors de la signature du contrat de concession et avant le début de l'occupation (soit par garantie bancaire à première demande soit, par une garantie en espèce à verser sur le compte BE45 2100 0001 3489 de la SNCB, sur base d'une note de débit qui doit être égale à six mois de la redevance annuelle totale 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.

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 n'est pas autorisée.

Le bien (partie bâtiment) est remis au concessionnaire sans installations, sauf accord contraire entre la SNCB, le concessionnaire actuel et le futur concessionnaire pour le maintien de certaines installations, sans garantie pour les vices cachés ou pour les vices apparents qui n'auraient pas été mentionnés dans l'état des lieux, ni pour la superficie indiquée, dont la différence en plus ou en moins, même si elle dépasse un vingtième, est au profit ou à la charge du concessionnaire.

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

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 accepte la concession dans l'état où elle se trouve, y compris la puissance électrique actuelle. Si l'électricité est fournie par la SNCB, celle-ci peut, sous réserve d'un agrément technique, être renforcée aux frais du concessionnaire. Si l'électricité est fournie par l'intermédiaire d'un impétrant, le concessionnaire doit contacter lui-même la société concernée



pour tout renforcement et celui-ci sera entièrement à sa charge. Le concessionnaire doit se conformer aux prescriptions incendie en vigueur. L'installation est à charge du concessionnaire. Le concessionnaire doit tenir compte du fait que tous les plans doivent être soumis à l'approbation de la SNCB.

L'entretien du hall d'entrée au rez-de-chaussée et de la cage d'escalier, ainsi que du palier commun à l'entrée de la concession, est à la charge du concessionnaire. Le Concessionnaire doit prendre les dispositions nécessaires à cet effet avec l'autre occupant de l'immeuble du 1er étage. Les coûts de cette opération doivent être répartis proportionnellement entre les occupants.

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 :

Electricité : Relevé annuel – Décompteur – Système d'acompte/décompte.

Eau : Forfait mensuel ou annuel (à définir).

Chauffage : Electrique.

### **État des lieux**

Au début et à la fin du contrat de concession, un état des lieux contradictoire est établi par une partie externe (avec laquelle la SNCB a conclu un contrat-cadre) en présence du soumissionnaire ou de son représentant et d'un représentant de la SNCB. Chacune des deux parties recevra un exemplaire de l'état des lieux contradictoire qui fait partie intégrante du contrat de concession. Les coûts de rédaction des états des lieux sont partagés entre les deux parties.

### **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.



## Introduction d'une offre

L'introduction d'une offre se fait par le renvoi à la SNCB des formulaires annexés, dûment remplis recto/verso et signés, avant le **31 janvier 2023 à 10h** au plus tard, à l'adresse suivante :

**SNCB**  
**Commercialisation & Contract Management**  
**A l'attention de Stéphanie Dethier**  
**10-08 B-ST.312**  
**Rue de France 85**  
**B-1070 Bruxelles**

L'offre doit être formulée sous forme de chiffres et en toutes lettres. 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 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 Namur, Boulevard d'Herbatte 14 (Division 4)**"

Les documents doivent être signés par les candidats-concessionnaires. L'offre reste valable pour une durée de 120 jours calendrier.

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

## Annexes à l'offre

Votre offre doit être accompagnée des documents et attestations suivants :

Le soumissionnaire est tenu de fournir la preuve de son identité :

- Pour les soumissionnaires participant en qualité de personnes physiques : une copie de la carte d'identité des personnes physiques.
- Pour les soumissionnaires participant sous la forme d'une association ou société : un exemplaire actuel et consolidé des statuts, une liste des membres du Conseil d'administration, la preuve de la compétence de représentation de la personne signataire.

Le soumissionnaire 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 de l'offre) d'où il ressort que le soumissionnaire 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 ou dans toute situation similaire ;



- Une déclaration certifiant qu'il est en règle avec ses obligations fiscales professionnelles conformément aux dispositions légales ;
- Une attestation récente (dont l'ancienneté ne dépasse pas 3 mois à la date limite de dépôt d'une demande de participation) d'où il ressort qu'il est en règle avec ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale, conformément aux dispositions légales ;
- En ce qui concerne la capacité financière : La preuve de sa santé financière et économique, à savoir une copie des trois derniers bilans.

### Attribution de la concession

La concession sera attribuée au candidat ayant remis l'offre régulière la plus élevée.

L'offre de toute personne morale ou physique remplissant 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 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 de risque au sens de l'ordonnance du 05 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et ses arrêtés d'exécution.

La SNCB se réserve le droit, sans toutefois y être contrainte, à organiser plusieurs tours de surenchère entre les candidats ayant remis une offre régulière.

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.

La SNCB 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.

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@belgiantrain.be](mailto:stephanie.dethier@belgiantrain.be)

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

Koen Vangoïdsenhoven  
Manager Commercial Activities

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.