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
CM024BU2026 – 0012859

Bruxelles, le 01/11/2026

INVITATION À LA REMISE D'UNE OFFRE
Mise en concession d'un bien du domaine public de la SNCB, situé à

Raeren, Bundesstrasse

Madame, Monsieur,

La SNCB est propriétaire d'un terrain, cadastré section P numéro 98k et d'un bâtiment, cadastré section P numéro 98h (Raeren 1ère division), situés à Raeren, Bundesstrasse, qu'elle souhaite mettre en concession.

Le bâtiment et le terrain mis en concession ont une superficie totale approximative de 500m² (voir plan en annexe 1), répartie comme suit :

Nature	Superficie (m²)
Local 001	7,34m²
Local 002	10,46m²
Local 003	13,95m²
Terrain	468,25 m²

L'accès au bien se fait via Bundesstrasse.

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

Le terrain étant libre d'accès, les candidats-concessionnaires peuvent s'y rendre sans intervention de la SNCB. En ce qui concerne le bâtiment, une visite sur place peut être planifiée par mail à l'adresse suivante stephanie.dethier@sncb.be.

RE207TNF Mars 2018

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-

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** pour usage du bien à titre professionnel ou commercial.

Le contrat de concession (dénommé « RE219 ») sera conclu conformément aux **conditions générales applicables aux biens du domaine public de la SNCB donnés en concession** (consultables sous le lien : conditions générales), pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans le RE219, rédigé sur base des conditions du présent appel d'offres.

Entrée en vigueur et durée du contrat

Le contrat de concession entrera en vigueur à la mise à disposition du bien au concessionnaire, et au plus tôt le 01/05/2027, sauf si ce dernier n'a pas remis, au préalable, l'ensemble des documents et attestations nécessaires à l'occupation du bien.

Le nouveau concessionnaire ne peut 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 concessionnaire au moins 2 mois avant ladite date.

Si toutefois le bien ne pouvait être mis à disposition du concessionnaire au plus tard le 01/05/2028 et est reportée de manière déraisonnable, le concessionnaire sera libre de renoncer à la concession moyennant l'envoi d'un courrier recommandé à la SNCB.

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 **3.000 EUR** (hors TVA et hors frais supplémentaires pour une éventuelle construction à établir par le concessionnaire). La première redevance est payable préalablement à l'entrée en vigueur du contrat de concession. Le paiement des redevances ultérieures se fait par voie de domiciliation bancaire, sauf disposition contraire prévue dans le RE219. La redevance sera indexée annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation.

Dans le cas où une construction (à titre d'exemples : hangar, atelier) serait érigée par le concessionnaire sur le terrain, moyennant l'autorisation préalable de la SNCB et l'obtention par le concessionnaire de tous les permis et autorisations légalement requis, la redevance annuelle sera majorée des montants suivants:

Abri de Jardin < 10m²	Gratuit
Abri de Jardin >= 10m²	130 EUR/an
Garage / Box / Carport / Clôture lourde	260 EUR/an
Construction <= 250m²	455 EUR/an
Construction >250 m² et <=500m²	655 EUR/an
Construction >500 m² et <= 1.000m²	980 EUR/an
Construction > 1.000m²	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 effective 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 sous forme d'une garantie en espèce à verser sur le compte BE45 2100 0001 3489 de la SNCB, sur base d'une note de débit, soit sous forme d'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 et de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol, 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 :

- de la constitution 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 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.

Le bien sera donc mis à disposition libre d'occupation, dépourvu de toutes installations et constructions, sauf accord contraire entre la SNCB et le 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 préalablement à l'entrée en vigueur du contrat.

Equipements d'utilité publique

Le candidat concessionnaire est informé que la concession n'est pas raccordée au réseau public, ni au réseau de la SNCB. Le concessionnaire supporte, à ses seuls frais et sous sa responsabilité exclusive, le raccordement du bien au réseau public, la SNCB étant expressément dégagée de toute obligation à cet égard.

Environnement

Le candidat concessionnaire est informé de la classification suivante du bien dans la banque de données de l'état des sols selon le site web de la Région Wallonne (BDES) : transparente

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 et signé, ainsi que des documents requis à annexer à l'offre, et ce pour le **29 janvier 2027 à 12 heures** au plus tard, à l'adresse e-mail suivante:

locationverhuurB@sncb.be

Pour que l'offre soit valablement notifiée à la SNCB, le titre du mail comportera seulement les informations suivantes: "**Confidentiel – Raeren – CM024BU2026 – 0012859**"

L'offre doit être signée par le(s) candidat-concessionnaire(s).
L'identité du (des) candidat-concessionnaire(s) 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 participant sous la forme d'une association ou d'une société est tenu de joindre à son offre une copie des derniers statuts, coordonnés le cas échéant, publiés au Moniteur belge.

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 29 janvier 2027.

Attribution de la concession

Ouverture des offres

L'ouverture des offres aura lieu le 1er février 2027, 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 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 se trouvant dans au moins l'une des situations suivantes **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 règlementations 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.

L'offrant s'engage, si la concession lui est attribuée, à signer le contrat de concession avec la SNCB dans les 21 jours de son envoi par la SNCB, pour le montant de redevance indiqué dans son offre, acceptée par la SNCB. Tous les droits, frais et honoraires nécessaires à la conclusion du contrat seront à charge de l'offrant retenu.

Si, quelle qu'en soit la raison, le contrat de concession n'est pas signé 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.

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 (Signature)
Digitaal ondertekend door Pamela De Waele (Signature)
Datum: 2026.09.07 08:17:31 +02'00'

Pamela De Waele

Annexes:
- *Plan du bien / de la concession*
- *Formulaire de remise d'une offre*

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.