



Tanguy VERHEYEN
Real Estate Concession – B-ST.335
Head of Commercial Activities & Valorization

10-18 B-ST.335
Rue de France 91
B-1070 Bruxelles

www.sncb.be

Personne de contact
Vuletic Mladen
+32 (0)499/40.67.16
Mladen.vuletic@sncb.be

Notre référence
VM/Seraing parking

Bruxelles, le 24/01/2024

INVITATION À LA REMISE D'UNE OFFRE

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

SERAING, Rue Puits-Cécile

Madame, Monsieur,

La SNCB est propriétaire d'un terrain situé à SERAING, rue PUIITS-CECILE qu'elle souhaite mettre en concession.

Le terrain a une superficie de 2027m². (Voir plan en annexe 1).

Le bien est accessible via la rue Puits-Cecile et la rue Molinay

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 bien peut être visité librement

De plus amples renseignements sur l'état du bien peuvent être obtenus auprès du gestionnaire de dossier Vuletic Mladen (mladen.vuletic@sncb.be – 0499 40 67 16)

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** (usage du bien à titre privé et/ou industriel mais à l'exclusion d'un usage commercial « *au détail* »).

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 sur le lien [Concessions: conditions générales et particulières | SNCB \(belgiantrain.be\)](https://www.belgiantrain.be/fr/concessions-conditions-generales-et-particulieres), 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 sur le lien [Concessions: conditions générales et particulières | SNCB \(belgiantrain.be\)](https://www.belgiantrain.be/fr/concessions-conditions-generales-et-particulieres), 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, soit le **01/06/2024**.

La concession prendra fin de plein droit et sans reconduction tacite de **8 ans** après l'entrée en vigueur du contrat, **soit le 31/05/2032**.

Redevance

La redevance annuelle est de minimum **8.500 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. 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 :

$$\text{Redevance de base} \times \text{nouvel indice} / \text{indice de base}$$

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 (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:

Construction <= 250m ²	414,08 EUR/an
Construction >250 m ² et <=500m ²	591,54 EUR/an
Construction >500 m ² et <= 1.000m ²	888,47 EUR/an
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 bancaire égale à la moitié de la redevance annuelle de concession tva comprise (hors supplément pour une éventuelle construction). Cette garantie sera une garantie bancaire approuvée par la SNCB, constituée auprès d'une institution bancaire établie en Belgique, 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) 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.

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, 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, et 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 de 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, 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, sauf accord contraire entre la SNCB, le concessionnaire actuel et le futur 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, comme prévu à l'article 6 des conditions générales applicables aux concessions de la SNCB.

En soumettant son offre, le candidat-concessionnaire déclare avoir visité et examiné le bien et déclare avoir une parfaite connaissance de son état de sorte qu'aucune autre description détaillée (autre que l'état des lieux) ne sera exigée.

Charges :

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.

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 des formulaires de remise d'offre joints en annexe, dûment remplis recto/verso et signés, avant le 01/05/2024 au plus tard, le cachet de la poste faisant foi, à l'adresse suivante:

CONFIDENTIEL
SNCB
Real Estate Concession
A l'attention Mladen VULETIC
10-18 B-ST.335

**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 Seraing, Rue Puits-Cécile – Appel d'offres : VM/SeraingParking/012024**"

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 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 06/05/2024

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 personne physique : une copie de la carte d'identité des personnes physiques.
- Pour les soumissionnaires participant sous la forme d'une association ou d'une société : une version coordonnée 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 des offres) 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, 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;

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.

Les trois derniers points ne concernent que les personnes morales.

Attribution de la concession

Ouverture des offres

L'ouverture des offres aura lieu le 07/05/2024, 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 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 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 de 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 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.

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: **Mladen VULETIC - mladen.vuletic@sncb.be**

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

Tanguy Verheyen
Head of Commercial Activities & Valorization

Annexes:

Plan du bien/ de la concession
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.