

APPEL CONJOINT A MANIFESTATION D'INTERET

« occupation temporaire Bruxelles Ouest »

Concession domaniale de la parcelle n°18 du plan Patrimoine
102800060_West de la SNCB sur la commune de Molenbeek-Saint-
Jean

Date limite de remise des dossiers de candidature :
01 mai 2023 inclus

Gestionnaires de l'appel à projets :

- citydev.brussels
Monsieur Didier LEDOCTE
Boulevard du Jardin Botanique, 20
1000 Bruxelles
- SNCB
Real Estate Concessions
Monsieur Loïc WALLER
Rue de France, 85
1070 Bruxelles
- Administration communale
Rue du Comte de Flandre, 20
1080 Molenbeek-Saint-Jean



I. CONTEXTE

L'occupation temporaire est un nouvel outil de développement urbain visant à favoriser la transformation de sites ou de quartiers par la mise en place *in situ* d'activités diverses. Il s'agit d'occuper, pendant le temps de conception du projet urbain (négociations, études préalables, préparation des travaux, etc.), le site en devenir en vue d'initier un dialogue positif avec les riverains, d'animer l'espace public autour du site, de sécuriser les lieux, la gare et son quartier.

Le site voué à l'occupation temporaire est une parcelle en friche, non bâtie, de 10 000 mètres carrés, sise entre la voie ferrée et la rue Alphonse Vandenpeereboom (cf. plan en Annexe 1).

Le projet final sur le site de la gare de l'ouest est en cours d'étude entre les parties prenantes ; les premiers travaux n'interviendront pas avant 2026. Aussi l'occupation temporaire pourra prendre place pour une durée de 6 ans avec une période d'essai de 2 ans où 100% des aménagements structurels prévus et défendus dans le dossier de candidature devront être réalisés.

La SNCB, propriétaire actuelle du site, citydev.brussels, opérateur développant une expertise en matière d'occupation temporaire dans le cadre de missions déléguées pour la Région ou les communes et la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, sur le territoire de laquelle se trouve le site ont l'ambition d'activer le site de Bruxelles-Ouest dès aujourd'hui par une occupation temporaire.

Compte-tenu des dynamiques urbaines environnantes, elles souhaitent participer par la mise à disposition de la parcelle, à l'éclosion d'un bassin d'activités, tant économique, écologique que culturel.

La SNCB, citydev.brussels, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean sont ouvertes à tout type de structure et d'objet social du candidat, tant que celui-ci est en mesure de fédérer et de gérer des activités dans l'esprit développé ci-dessus.

Le présent appel à projets conjoint (SNCB – citydev.brussels – Commune) vise à présenter le contexte et les conditions de cette mise à disposition temporaire, et à désigner le candidat remportant l'appel à projets destiné à devenir le gestionnaire et sera nommé « concessionnaire » du fait du lien contractuel qui le liera à la SNCB (concession domaniale). Tout au long de la vie du projet, le concessionnaire, la SNCB, citydev.brussels, la Commune et toute autre partie prenante pertinente au projet se rencontreront à échéances régulières au sein d'un comité de suivi.

II. DESCRIPTION GENERALE DE L'APPEL A PROJETS

OBJET

- Le candidat sélectionné sera responsable de l'utilisation temporaire du site de la parcelle n°18 du plan Patrimoine 102800060_West de la SNCB sur la commune de Molenbeek-Saint-Jean, et assurera le développement, la coordination et la gestion du site, ci-après également dénommé « le projet ». Dans ce contexte, il conclura un « contrat de concession domaine public de la SNCB » (voir conditions spéciales en Annexe 2) avec la SNCB. Le candidat sélectionné peut, à son tour, mettre les bâtiments à la disposition d'utilisateurs temporaires, en tenant compte des droits et obligations découlant du contrat de concession principal.
- Le candidat retenu élabore, en concertation avec la SNCB, Infrabel, citydev.brussels et la Commune les aménagements nécessaires à l'exploitation de son activité. Ces aménagements seront soumis à la validation préalable du comité de suivi. La SNCB reste exclusivement responsable des aspects liés à la sécurité du site. Le candidat retenu est responsable de la mise en conformité légale du bien.
- L'objet de l'exploitation du bien vise exclusivement l'organisation d'activités économiques, environnementales, sportives et socioculturelles dont l'objet principal peut être lucratif ou non. Le logement est dès lors interdit.
- La mise en place d'activités à caractère religieux ou politique est interdite.

LIEU DE MISE EN PLACE DU PROJET

La mise à disposition concerne la parcelle n°018 du plan Patrimoine 102800060_West de la SNCB sur la commune de Molenbeek-Saint-Jean, dégrevée de la servitude Infrabel. Cette parcelle est située le long de la rue Alphonse Vandenpeereboom, entre l'Euro-Car-Wash (Concession SNCB) et la passerelle Beekkant (cf. plan Annexe 1).

PÉRIODE DE DÉROULEMENT DU PROJET (MISE À DISPOSITION DES LIEUX)

Au plus tôt, au 01 juillet 2023 et jusqu'au 30 avril 2029 - avec une période d'essai de deux ans s'étendant au plus tôt au 01 juillet 2023 jusqu'au 01 juillet 2025 - à la convenance de la SNCB, de citydev.brussels et de la Commune.

GESTIONNAIRES DE L'APPEL À PROJETS CONJOINT

SNCB
Stations-B-ST.335
rue de France, 91
1060 Bruxelles

Citydev.brussels
Boulevard du Jardin Botanique, 20
1000 Bruxelles

Administration communale
Rue du Comte de Flandre, 20
1080 Molenbeek-Saint-Jean

III. ESPACE MIS A DISPOSITION

La parcelle mise à disposition est libre de tout bâti et est actuellement en friche.

Un plan ci-annexé offre une vue globale des lieux mis à disposition.

La superficie mise à disposition sera délimitée par une clôture côté voies ferrées de la concession ; côté rue, la concession est délimitée par des barrières de type Securifor le long de la voirie de la rue Vandenpeereboom. La fermeture de la concession côté rue étant à l'appréciation du candidat retenu selon les activités développées et en bonne concertation avec la SNCB et les services communaux.

Consommables :

- Le candidat retenu effectuera lui-même la demande de plan des impétrants auprès du KLIM/CICC ;
- Le candidat retenu aura la charge de se connecter directement au réseau situé en voirie et ce dans les règles de l'art ;
- Aucune évacuation des eaux usées n'est prévue ;
- Aucune évacuation n'est prévue pour les toilettes.

IV. AMENAGEMENT ET EXPLOITATION

IV.1. Aménagements du site

Les lieux sont en friche et libres de toute occupation bâtie. Compte tenu de la proximité avec le réseau ferré, ils nécessitent une sécurisation côté voies (méthodologie précisée au point 2). Ces travaux de sécurisation sont à charge de la SNCB et devront être effectués avant tout aménagement des activités futures du site.

L'aménagement des activités du site pourra :

- S'effectuer par phase successive. Il est alors attendu des candidats qu'ils précisent succinctement le phasage souhaité tant d'un point de vue spatial que temporel. Durant la vie du projet, des ajustements pourront être faits en coordination avec le comité de suivi ;
- Intégrer des constructions bâties légères et facilement démontables ; à charge pour le concessionnaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de libérer le site de ces constructions au terme de la concession ;
- Intégrer des plantations végétales ; à charge pour le concessionnaire de s'assurer de la destination des plantations au regard des études de pollution. La pérennité des plantations ne pourra être assurée au terme de la concession.

Il s'agira également de respecter les instructions du SIAMU selon le projet qui leur sera soumis.

Issues de secours : le concessionnaire aura la charge de s'assurer de la conformité des issues de secours nécessaires, notamment au regard des évacuations sur la rue Vandenpeereboom. Il est entendu qu'aucune issue de secours ne pourra être réalisée côté voies ferrées.

Dès la fin de ces travaux, dont la date sera fixée au contrat de concession, les lieux pourront être ouverts au public, sous réserve de l'approbation du SIAMU. L'accès au site se fera uniquement via la rue Vandenpeereboom.

IV.2. Exploitation du site

L'objet de l'exploitation visera l'organisation d'activités économiques, sportives, écologiques et socioculturelles dont l'objet principal peut être lucratif ou non. Sont exclus d'office l'hébergement ainsi que les activités à caractère politique ou religieux.



Le candidat retenu sera seul habilité à activer, coordonner et gérer l'occupation temporaire du lieu en question, sous sa responsabilité, conformément à son dossier de candidature et en lien avec les partenaires de l'appel à projets conjoint (SNCB – citydev.brussels – Commune).

Il pourra toutefois collaborer avec les partenaires présentés dans son dossier, conformément au point 6.b ci-après, ainsi qu'avec tout partenaire nécessaire à la réalisation de ses activités tout au long de la réalisation de son projet.

Dans le cadre de l'exploitation du site, le candidat retenu sera tenu de :

- Assurer la sécurité des lieux ;
- Tenir compte des contraintes du site, de type pollution ;
- Définir et partager les informations liées à la gestion temporaire avec les partenaires du projet lors de réunions du comité de suivi ;
- Mettre en place des projets et des activités diverses, tout au long de l'occupation, présentant une complémentarité et un lien entre les dimensions économique, écologique, sociale, culturelle, artistique sportive et participative du quartier, en tenant compte de toute initiative susceptible de présenter une valeur ajoutée pour le quartier et ses habitants ;
- Intégrer les habitants du quartier dans la concrétisation et la gestion du projet, notamment en favorisant les projets locaux (artistiques, économiques, culturels, sociaux...);
- Assurer la communication, la visibilité et la diffusion du projet auprès des riverains, des usagers de la SNCB et des Bruxellois, notamment via un travail sur l'entrée du site, afin que le projet soit visible depuis l'espace public voire depuis la gare de Bruxelles Ouest ;
- S'assurer d'un suivi administratif, comptable et logistique du site et de son occupation ;
- S'assurer d'obtenir les autorisations nécessaires aux activités (permis d'urbanisme, permis d'environnement, autorisation communale, autorisation de police, avis SIAMU...);
- Prendre une RC et les assurances couvrant les activités du site ;

- Exercer une veille du site, conformément aux conditions générales et particulières du contrat de concession conclu avec la SNCB, tout en veillant à ce que les activités ne génèrent pas de nuisances pour les habitants du quartier ;

La SNCB, citydev.brussels et la Commune ont pour attente de développement du site les jalons suivants :

- Dans les 6 premiers mois de l'activation du site/mise en place du projet : mise en place d'un lien quartier et d'une occupation de 10% de l'espace ;
- Dans la 1^{er} année : occupation minimum de 40 % de l'espace et d'activités estivales ;
- Dans la 2^{ème} année : occupation minimum de 80 % et d'une programmation annuelle d'activités.

Les partenaires de l'appel à projets conjoint (SNCB – citydev.brussels – Commune) se réservent le droit d'organiser l'une ou l'autre activité ponctuelle sur/dans les lieux.

Le candidat retenu est tenu de réserver d'emblée un espace à définir destiné à l'exposition du PAD portant sur l'aménagement du quartier de la gare de Bruxelles Ouest, à travers des outils explicatifs et des maquettes. Cet espace n'a pas vocation à être exclusif et pourra accueillir d'autres activités.

Il est à noter que le candidat retenu devra agir en toute neutralité, en dehors de toute considération politique, confessionnelle et conflit d'intérêts, et dans un esprit de partenariat avec les organisations non marchandes, la commune ainsi que les entreprises qui prendront part au projet. A ce titre, toute activité religieuse, politique, et/ou illicite est interdite.

La mise en activité rapide du site est sollicitée. Pour autant, la SNCB, citydev.brussels et la Commune ont conscience qu'il peut être très coûteux, compte tenu de la typologie et la superficie du site, d'activer en une fois dans son entièreté la parcelle mise à disposition. Pour cela, il est préférable que la proposition qui sera faite, présente un phasage d'activation réaliste en fonction du modèle économique du projet.

IV.3. Durée de l'exploitation

Le contrat de concession est conclu dès la notification de la désignation du concessionnaire. Le contrat prendra fin au plus tard le 30 avril 2029 inclus. Le cas échéant, le contrat pourra être prolongé si le partenariat entre la SNCB, Citydev.brussels et la Commune est également prolongé. Au terme de ce délai, toute

activité devra cesser et la SNCB, propriétaire des lieux, reprendra la possession du site selon les conditions du contrat de concession.

Le candidat retenu pourra occuper les lieux en vue de leur aménagement avant ouverture au public.

V. ASPECTS FINANCIERS/REDEVANCE

Le contrat de concession est conclu avec une redevance attendue de 3.600€ par an.

Citydev.brussels en tant que co-coordonateur du Guichet régional Occupation Temporaire mettra à disposition de la SNCB une enveloppe budgétaire de 50.000€ qui lui servira à engager des travaux nécessaires à la sécurisation du site. Si le montant des travaux de sécurisation s'avérait moins élevé que les 50.000 € visés ci-avant, la SNCB s'engage à restituer le solde à citydev.brussels ou à utiliser celui-ci en bonne collaboration avec le concessionnaire, pour autant que l'utilisation de ce montant serve à l'activation du site.

Les consommables et leurs raccordements éventuels seront à charge du concessionnaire. Un compteur de passage sera placé aux frais du concessionnaire en vue de pouvoir facturer la consommation réelle au concessionnaire.

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera réalisé dans les conditions habituelles d'une mise en concession d'une parcelle ferroviaire.

Avant l'entrée en vigueur du contrat de concession, un état des lieux contradictoire est réalisé et un relevé des compteurs, pour autant qu'ils existent, est effectué en présence des parties par l'expert externe indépendant, chargée d'établir l'état des lieux.

Cet état des lieux fait partie intégrante du contrat de concession.

VI. PROCEDURE DE SELECTION

VI.1. Visite obligatoire des lieux

La SNCB, citydev.brussels et la Commune de Molenbeek-Saint-Jean organiseront une visite des lieux en présence obligatoire des candidats. Cette visite se déroulera le 28 mars 2023 à 14h. Une seconde séance pourra être fixée le 19 avril 2023 à 14h.

VI.2. Conditions d'accès à l'appel à projets

Le présent appel à projets s'adresse à des personnes morales, peu importe leur forme juridique.

Pour qu'une candidature soit recevable, le candidat doit préalablement avoir visité les lieux. De plus, son dossier de participation comprendra les documents suivants :

- Une présentation générale (2 pages A4 maximum) d'au moins une référence d'élaboration, de coordination et de gestion d'un montage de projet impliquant une multiplicité d'acteurs, un accueil du public, un ancrage territorial et un modèle économique équilibré qu'il soit subsidié, lucratif ou mixte dans un contexte urbain présentant des caractéristiques communes avec le site ;
- L'organigramme et CV de tous les membres de l'équipe qui seront amenés à travailler concrètement à la réalisation du projet ;
- La liste des partenaires avec lesquels le candidat propose de travailler ainsi que leurs références quant à leurs activités ;
- Une note générale (7 pages A4 maximum) décrivant le projet envisagé au regard des critères de sélection énoncés à l'article IV ;
- Un document A4 reprenant le phasage temporel et physique proposé ;
- Un plan financier démontrant la faisabilité du projet.

Les candidats certifient sur l'honneur de l'exactitude des informations présentes dans le dossier de participation.

Ils s'engagent à répondre éventuellement à toute question liée à leur dossier de participation et à leur projet.

VI.3. Calendrier pour le dépôt des candidatures

Dès le lancement de l'appel à projets conjoint, le 24 mars 2023, le candidat peut déposer son dossier de participation.

La date limite de réception des dossiers est le 01 mai 2023 inclus.

Les candidats pourront introduire leur candidature à tout moment durant la période de validité indiquée ci-dessus et comprise entre le 24 mars 2023 et le 01 mai 2023 inclus.

Toute candidature envoyée en dehors de la période de validité sera considérée comme irrecevable.



VI.4. Modalités relatives au dépôt des dossiers de candidature

Le candidat établit son dossier de participation en français ou en néerlandais dont tous les documents sont datés et signés par celui-ci. Le dossier reprend le titre du présent appel à projets.

L'ensemble des documents constituant le dossier de participation est à remettre en format électronique (PDF) aux adresses suivantes : loic.waller@sncb.be, obadiou@molenbeek.irisnet.be et info@temporary.brussels et sur papier en 2 exemplaires. L'offre sur papier est mise sous pli envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception, ou déposée par porteur à l'adresse suivante :

SNCB

Real Estate Concessions

A l'attention de Loïc WALLER

10-08 B-ST.335

Rue de France, 85

B-1070 Bruxelles

VI.5. Comité d'avis

Un comité d'avis sera constitué et chargé d'analyser les différentes candidatures au regard des critères de sélection et des conditions d'accès à l'appel à projets (voir point VI.2 du présent appel). Il rédigera un avis motivé, sur base d'une décision à la majorité simple, qui sera soumis l'approbation de la SNCB, de citydev.brussels et la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Ce comité d'avis sera composé de :

- Un représentant de la SNCB ;
- Un représentant du Guichet Occupation Temporaire représenté par citydev.brussels ;
- Un représentant de la commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Le 4 mai 2023 une présentation orale physique ou numérique du projet sera réalisée devant le comité d'avis.

Le comité d'avis analysera les candidatures en regard des critères de sélection (voir point 6.7.2. du présent appel) et remettra son rapport dans les 5 jours ouvrables après la présentation orale du projet.

VI.7. Sélection du projet

6.7.1 Contextualisation des objectifs poursuivis

En lien avec les objectifs cités ci-dessus, le comité d'avis qui est en charge de l'examen des candidatures se basera sur un certain nombre de priorités qui devront ressortir du projet présenté :

- Sécurisation de l'endroit, du public et des occupants et attention portée au confort minimum (éclairage et hygiène publique) ;
- Aptitude à supporter la gestion du projet à long terme (techniquement, humainement et financièrement) ;
- Activation rapide, phasée et réaliste du projet;
- Participation citoyenne ;
- Ancrage local, et dynamisation du quartier et de la gare – objectif explicite de services à la communauté sous forme de bassin d'activités : activités liées à la formation, à la création d'emplois, entreprises de type pépinière, aucun public particulier ou thématique ne sont exclus, cependant le caractère inclusif et le lien avec le quartier seront particulièrement appréciés ;
- Développement d'une dimension écologique du projet ;
- Dimension culturelle, artistique, sportive, de cohésion sociale, et de consommation durable ;
- Communication sur divers supports (supports papier, réseaux sociaux, médias, habitants, visibilité du lieu depuis l'espace public...) vers les différents publics (habitants du quartier et de Molenbeek, navetteurs et usagers de la SNCB et de la gare de Bruxelles Ouest en particulier, Bruxellois).

6.7.2. Critères de sélection

- **Faisabilité et les moyens techniques, financiers et humains (10 points)**
Capacité humaine, financière et technique d'accompagner le projet depuis son élaboration jusqu'à son terme. Il s'agit notamment de la qualité des aménagements prévus et des partenariats proposés. L'aspect réaliste du modèle économique - subsidié, lucratif ou mixte – fera l'objet d'un point d'attention particulier ;

- **Diversité de l'offre (8 points)**

La diversité du projet quant aux aspects économiques, culturels, environnementaux, participatifs, sociaux et artistiques ;

- **Méthodologie (6 points)**

Manière dont le candidat propose d'allier la qualité, la diversité et la méthodologie, en rapport avec la sécurisation des lieux, l'ancrage local, le rayonnement du projet, la compatibilité technique/pratique du site et le planning proposé ;

- **Ancrage local et ouverture sur le quartier (8 points)**

Importance donnée à l'accessibilité et à l'ouverture au public (accès aux PMR, public de tous âges, public multiculturel, public de transit issu de la gare...) ;

- **Compréhension des enjeux, des priorités et des objectifs (6 points)**

Pertinence du projet au regard de la compréhension des enjeux et qualité de l'analyse critique identifiant les points de vigilance pour atteindre le plus fidèlement les objectifs ;

- **Délai de réalisation (6 points)**

Calendrier et capacité du candidat à réaliser les premiers travaux d'aménagements au plus vite et de manière efficace en vue d'une ouverture au public rapide ;

- **Communication (3 points)**

Vision développée en vue de faire connaître le projet auprès d'un plus grand nombre, en particulier les habitants de la commune de Molenbeek et de la Région bruxelloise, ainsi que des usagers de la SNCB, depuis son élaboration jusqu'à son terme.

- **Qualité des travaux prévus (3 points).**

Le projet retenu devra néanmoins présenter une offre d'activités limitant les nuisances dans le quartier (tapage nocturne, trafic automobile...).

VI.8. Engagements du candidat

Par l'introduction de son dossier, le candidat :

- accepte toutes les clauses du présent appel à projets ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat de concession ci-annexées (voir Annexe 2), à conclure avec la SNCB ;
- atteste avoir réalisé une visite des lieux, avoir constaté leur état et s'engage à aménager et sécuriser les lieux, en assumer l'entière responsabilité, et ce, pendant toute la durée de l'occupation ;
- s'engage à effectuer, dès la signature du contrat de concession avec la SNCB, les démarches nécessaires en vue de la mise en conformité des lieux avec les normes de sécurité (via un rapport SIAMU) et, les exigences urbanistiques (déclaration environnementale et, le cas échéant, permis d'environnement), préalablement à toute amorce d'exploitation de l'espace concédé ;
- s'engage à assurer le tri des déchets, dans le respect des normes en la matière ;
- s'engage à exploiter les lieux conformément à l'objet du présent appel d'offres.

VI.9. Comité de suivi consultatif

Des réunions de suivi se tiendront tous les trois mois. Le secrétariat (agendas, ordres du jour, PV et suivi) sera assuré par l'un ou l'autre des représentants de SNCB, de citydev.brussels ou de la Commune.

Ces réunions doivent assurer la bonne entente entre les partenaires et assurer le suivi du déroulement du projet.

Chaque participant au comité de suivi consultatif fera rapport à son autorité.

Le comité de suivi consultatif sera constitué de :

- Un représentant de la SNCB
- Un représentant de citydev.brussels
- Un représentant de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Un représentant du candidat lauréat

En cas d'accord de la SNCB, de citydev.brussels et de la Commune, la présence optionnelle des personnes suivantes peut être requise:

- Un représentant de la Région de Bruxelles-Capitale, si souhaité par la Région.

Ces représentants peuvent également convenir, ensemble, de l'un ou l'autre invité à ces réunions, dont la présence est justifiée pour le bon déroulement du projet. Toutefois, la participation de l'invité s'inscrit dans un cadre purement consultatif.

VII. ASSURANCES

Le candidat retenu contracte les assurances requises en vue de couvrir sa responsabilité liée à la réalisation de son projet ainsi que celles mentionnées dans les conditions générales et particulières du contrat de concession ci-annexées en Annexe 2. Les modalités relatives à la communication de la preuve d'assurance sont également fixées au contrat de concession.

VIII. SOUS-TRAITANTS

Le candidat peut faire appel à des sous-traitants ou d'autres entités, sous sa seule et unique responsabilité de tout ordre. Dans ce cas, il y fait mention dans sa note organisationnelle.

La SNCB, citydev.brussels ou la Commune n'établissent aucun lien contractuel avec ses sous-traitants dans le cadre de ce projet.

IX. EMPLOI DES LANGUES

La connaissance du français et du néerlandais est requise pour l'ensemble des prestataires de services qui sont susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réalisation du projet. Le candidat demeure l'interlocuteur principal à l'égard de la SNCB, de citydev.brussels et de la Commune et reconnaît maîtriser le français ou le néerlandais.

X. MODIFICATION DU CONTRAT

La SNCB, citydev.brussels et la Commune se réservent le droit d'apporter une ou plusieurs modifications/spécifications du contenu de la mission en cours de procédure ou en cours d'exécution du contrat de concession, si ces modifications/spécifications remplissent un de ces critères et sans préjudice du contrat de concession :

- La modification respecte le cadre général de la mission et la philosophie du projet ;
- La modification respecte les principes du présent appel à projets ;
- La modification intervient pour des raisons techniques ou parce qu'elle est susceptible d'apporter une plus-value au projet initial ;
- La modification ne pouvait être prévue dans le dossier de présentation au vu de certains éléments manquants ;
- La modification supprime un inconvénient majeur dans l'exécution de la mission ou une augmentation substantielle des coûts pour le pouvoir subsidiant.

XI. LITIGES

Tout différend consécutif au présent règlement sera réglé par les cours et les tribunaux compétents de Bruxelles.

XII. DÉPÔT DE GARANTIE

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, l'occupant constituera, avant la signature de la convention, une garantie d'une somme égale à 7.500,00€ sur le compte bancaire de la SNCB. Au cas où, après la fin de la convention, il appert que l'occupant ne s'est pas acquitté de toutes ses obligations, la SNCB/Infrabel, citydev.brussels et la Commune auront le droit d'affecter la garantie à la remise en état du bien. Cette garantie sera restituée dès que l'état des lieux de sortie est dressé et ne contient plus de remarques.

XIII. FIN DE LA CONCESSION

En fin d'occupation, l'occupant rendra le bien vide de tout matériel et de tout détritus, dans un état identique à celui dans lequel il l'a reçu et tel que fixé dans l'état des lieux d'entrée, sauf les éventuels travaux réalisés et payés par la SNCB/INFRABEL, citydev.brussels ou la Commune, que ceux-ci pourront conserver gratuitement. Les autres biens/travaux pourront être récupérés par l'occupant.

XIV. MODIFICATION DU CONTRAT DE CONCESSION

Sans préjudice de la convention de concession, la SNCB se réserve le droit d'apporter une ou plusieurs modifications/ajouts au contenu de la cession pendant la procédure ou pendant l'exécution de la convention de concession, si ces modifications/ajouts répondent à l'un des critères non exhaustifs énoncés ci-dessus :



- Le changement s'effectue conformément au cadre général de la mission et de la philosophie du projet ;
- Ce changement s'effectue conformément aux principes de cet appel ;
- La modification est effectuée pour des raisons techniques ou en raison d'une éventuelle valeur ajoutée au projet initial ;
- La modification n'a pas pu être prévue dans le dossier de candidature en raison de certains éléments manquants ;
- La modification supprime une charge importante ou un coût substantiel pour les autorités publiques dans la mise en œuvre de la mission.

XV. CONTACTS

Pour toute question supplémentaire, vous pouvez contacter :

Pour la SNCB :

Alexia Rincé - alexia.rince@sncb.be

Loïc Waller - loic.waller@sncb.be – 0490 13 56 21

Pour citydev.brussels :

Didier Ledocte – dledocte@citydev.brussels

Alexandra Ergo – aergo@citydev.brussels – 0499 28 49 53

Pour la Commune de Molenbeek-Saint-Jean :

Océane Badiou – obadiou@molenbeek.irisnet.be – 02 412 36 15

Les présentes conditions générales s'appliquent aux biens du domaine public de la SNCB donnés en concession, sauf en cas de disposition qui y déroge, prévue dans le RE219 et/ou ses annexes.

Article 1. Réglementation et responsabilité

Article 1.1. Exclusion de la législation relative aux baux, au droit d'emphytéose, au droit de superficie et du droit d'exclusivité

Le concessionnaire dispose d'un droit précaire sur le bien donné en concession qui fait partie du domaine public de la SNCB. Le concessionnaire reconnaît que la législation relative aux baux, au droit d'emphytéose, et au droit de superficie n'est pas applicable.

Le présent contrat de concession ne comporte aucun droit d'exclusivité. La SNCB se réserve le droit, sans que le concessionnaire ne puisse s'y opposer et/ou réclamer une quelconque indemnité, d'octroyer à des tiers des concessions similaires sur ses biens.

Article 1.2. Hiérarchie des normes et réglementation applicable

Le concessionnaire déclare expressément avoir pris connaissance des réglementations locales de police et communales ; du règlement d'ordre intérieur qui est applicable dans la gare où le bien est donné en concession, ainsi que des annexes au RE219 et s'engage à les respecter.

Le RE219 et ses annexes applicables à la concession prévaudront toujours sur les autres documents et règlements en vigueur, sauf dispositions impératives et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur.

Le contrat de concession se compose des documents suivants, énoncés dans l'ordre de priorité suivant :

- RE219 – contrat de concession ;
- Annexes RE219 – hors annexes 1-2, mentionnées ci-après ;
- Annexe 2 – conditions particulières, applicables respectivement aux concessions commerciales ou domaniales ou « impétrants » ;
- Annexe 1 – conditions générales.

La SNCB se réserve le droit de modifier unilatéralement certaines dispositions contractuelles dans le cas où la loi l'impose ou dans le cadre d'une bonne gestion des biens de la SNCB et/ou de son administration.

Le concessionnaire en sera informé par la SNCB.

Si par cette / ces modification(s), des éléments essentiels du contrat de concession sont modifiés, le concessionnaire peut résilier le contrat moyennant un préavis de trois mois, qui, pour être valable, devra être notifié par écrit à la SNCB dans le mois de la communication de la modification contractuelle.

Le concessionnaire s'engage à respecter strictement toutes les prescriptions légales, de même que les mesures d'ordre données par la SNCB et par le gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire (Infrabel) dans l'intérêt de la sécurité générale et de l'exploitation ferroviaire.

Sans préjudice des obligations imposées par les lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative du 18 juillet 1966 (art. 1, § 1, 6 et 52), le concessionnaire est, le cas échéant soumis aux dispositions suivantes :

- les avis, communiqués et formulaires destinés au public sont au moins rédigés dans la (les) langue(s) de la région ;
- les clients de la SNCB doivent être servis et renseignés correctement dans cette (ces) langues(s) ;
- le caractère international des grandes gares, qu'elles soient touristiques ou non, doit être pris en considération. Le concessionnaire devra notamment prévoir du personnel suffisamment multilingue, ayant une excellente connaissance du néerlandais et du français ainsi qu'une bonne maîtrise orale de l'allemand et de l'anglais.

Article 1.3. Permis, autorisations et contrôles légaux

Le concessionnaire s'engage à solliciter et obtenir les permis, autorisations et contrôles légaux nécessaires, ainsi que les éventuel(le)s prolongations, modifications ou renouvellements relatifs à la concession qui lui est accordée.

Sauf accord contraire, le concessionnaire transmet à la SNCB les permis, autorisations et contrôles légaux obtenus avant d'exploiter la concession, ainsi que tout renouvellement, modification ou prolongation pendant l'exploitation. Le concessionnaire s'engage à ne pas exploiter la concession tant qu'il n'est pas en possession de ces documents. Durant l'exploitation, le concessionnaire doit faire contrôler les installations de la concession conformément aux périodicités légales.

Dès réception des attestations de contrôle, notamment, les attestations de protection incendie, le concessionnaire les communiquera à la SNCB.

Le refus ou le retrait d'un permis/d'une autorisation/d'un contrôle ou un contrôle négatif ne dispense en aucun cas le concessionnaire du respect de ses obligations contractuelles, y compris le paiement de la redevance.

En cas de refus ou de retrait de permis / d'autorisation ou de contrôle légal négatif, la SNCB se réserve le droit de mettre fin à la concession conformément à l'article 5.3. et peut dans ce cadre, en cas de manquement du concessionnaire, réclamer un dédommagement conformément à l'article 5.4. Le concessionnaire ne pourra prétendre à aucun dédommagement.

La SNCB ne pourra être tenue pour responsable des faits précités.

Article 1.4. Responsabilité du concessionnaire

Article 1.4.1. Principe

Le concessionnaire prend possession de la concession en bon père de famille et l'utilise en toute connaissance de cause.

Sauf faute intentionnelle dans le chef de la SNCB, le concessionnaire supporte, à l'entière décharge de la SNCB et de son personnel, qu'il garantit contre tout recours éventuel, toutes les conséquences dommageables résultant d'accidents ou de toute autre cause, même non-intentionnelle, que subiraient, dans le cadre de la concession :

- le concessionnaire, ses préposés ou leurs ayants droit respectifs ;
- la SNCB, ses bâtiments, son matériel, ses biens, ses préposés et les biens des derniers cités ;
- les voyageurs et autres tiers, en ce compris le gestionnaire de l'infrastructure.

Le concessionnaire est responsable à l'égard de la SNCB et doit la garantir de tout recours en cas de dommage à des personnes ou à des biens à l'intérieur ou à l'extérieur de la concession et/ou dans le cadre des activités exercées par le concessionnaire, quelle que soit la cause du dommage, et qu'il travaille ou non avec des préposés. Le concessionnaire contrôlera régulièrement son personnel et ses préposés.

Les « préposés » du concessionnaire sont



toutes les entreprises ou les personnes qui effectuent des prestations au nom et/ou pour le compte du concessionnaire, dans la concession ou dans les zones publiques où le bien donné en concession est situé.

Le concessionnaire a pour responsabilité d'informer son personnel et ses préposés des modalités et obligations liées au contrat de concession.

Article 1.4.2. Bien situé à proximité d'une ligne ferroviaire en service

Le concessionnaire est, le cas échéant, conscient de la proximité d'une ligne ferroviaire en service. Par conséquent, il déclare explicitement renoncer à poursuivre la SNCB et l'(es) exploitant(s) de la ligne du chemin de fer du chef de conséquences dommageables telles que le bruit, les vibrations, la poussière et les désagréments, causés par l'exploitation de la ligne ferroviaire voisine.

Le concessionnaire s'engage en outre, à consulter le gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire pour prendre connaissance d'éventuelles mesures de sécurité particulières à respecter sur le bien donné en concession.

Le concessionnaire doit faire placer et entretenir une clôture à ses propres frais. Cette clôture présentera une hauteur d'au moins 1,80 m et sera installée sur toute la longueur du bien donné en concession, conformément aux règles prévues par la SNCB.

Il est interdit, même à titre provisoire, de construire ou de conserver un lieu de stockage de marchandises, une construction ou tout autre obstacle à moins de 2,50 m des voies les plus proches.

Article 1.4.3. Responsabilité en cas de travaux

Le concessionnaire s'engage à respecter scrupuleusement les conditions (de sécurité) qui lui sont imposées par la SNCB et le gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou de travaux (dans la concession ou à proximité) pour lesquels il a reçu l'autorisation de la SNCB. Le but de cette obligation est de garantir la sécurité de toutes les installations, de l'exploitation ferroviaire et des clients des chemins de fer.

Le concessionnaire doit respecter l'A.R. du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Dans le cadre de l'exécution de travaux, et lors de déplacement sur le domaine de la SNCB ou celui du gestionnaire d'infrastructure (Infrabel), le concessionnaire devra prendre connaissance et respecter les prescriptions énoncées dans :

- le livret «Travailler et circuler en sécurité à la SNCB» ;
- la loi du 27 avril 2018 sur la police des chemins de fer ;
- le fascicule 61 (dernière version), publié par Infrabel « Dispositions complémentaires pour les marchés publics de travaux, de fournitures et de services » ;
- le fascicule 63 (dernière version) publié par Infrabel «Mesures de sécurité et de santé lors de l'exécution de marchés de travaux, de fournitures et de services».

Ces documents peuvent être téléchargés sur le site internet d'Infrabel: <https://infrabel.be/fr/fournisseurs-entrepreneurs#travaux-par-entreprises> ou obtenus sur simple demande à la personne de contact SNCB reprise dans le RE219.

Le concessionnaire s'engage à communiquer ces prescriptions à son personnel, ses préposés, ainsi que les entrepreneurs et leurs sous-traitants chargés de l'exécution de travaux; à les leur faire respecter et à se tenir informé de leur(s) modification(s).

Article 2. La concession

Article 2.1. Principe

La concession est exclusivement destinée à l'exercice de(s) activité(s) décrit(e)s dans le RE219.

Le concessionnaire ne pourra exercer dans la concession aucune activité dangereuse, incommode, insalubre, susceptible de polluer le sol ou nécessitant une autorisation spéciale en vertu des lois et règlements, sauf moyennant l'accord écrit et préalable de la SNCB et à condition d'avoir obtenu les permis nécessaires.

Le bien est mis à disposition dans l'état dans lequel il se trouve, connu du concessionnaire qui reconnaît explicitement avoir une connaissance complète de l'état du bien, 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.

La SNCB n'assume aucune responsabilité à la suite de la présence éventuelle d'amiante, de mэрule ou de tout autre parasite qui pourrait affecter le bien.

Article 2.2. Contrôle, accès et visite de la concession par la SNCB

Le concessionnaire autorise la visite du personnel de la SNCB ou de toute personne désignée par celle-ci et ce, sans dédommagement. Ces visites seront annoncées au moins 7 jours à l'avance sauf en cas d'extrême urgence. La SNCB décide seule du caractère urgent d'une visite.

Ces visites visent à contrôler l'état de la concession, le respect des conditions contractuelles et la réalisation d'inspections ou de contrôles. A cet effet, les installations techniques peuvent être contrôlées, des carottages ou toute autre étude de sol, peuvent être effectués en cas de suspicion de pollution environnementale, ainsi que des analyses relatives à la présence éventuelle d'amiante, de mэрule et plus généralement de tous germes ou parasites susceptibles de contaminer la concession, ce, à la charge exclusive du concessionnaire.

Dans ce cadre, la SNCB est autorisée à consulter tout document et attestation auprès du concessionnaire ou auprès de toute autre instance.

Article 2.3. Protection de la concession

Le concessionnaire est responsable de la sécurité dans la concession.

Le concessionnaire informera la SNCB ainsi que les instances compétentes dans les plus brefs délais en cas d'accidents, de dommages, de vols ou d'actes de violence.

Article 2.4. Modification des conditions d'exploitation par la SNCB

Le concessionnaire reconnaît à la SNCB le droit d'apporter toute modification qu'elle juge utile au niveau:

- des mouvements de trains (fréquence et temps de parcours des trains, origine et destination des trains, composition des trains, fréquence et durée des arrêts, etc.) ;
- des mouvements de voyageurs (fermeture et ouverture des entrées et sorties, aménagement des espaces publics dans les gares, modification des heures/jours d'ouverture et de fermeture des gares et des guichets, etc.) ;



sans que ces modifications puissent donner lieu à un dédommagement ou à la réduction de la redevance.

Article 2.5. Modification de l'aménagement de la concession

Sauf autorisation écrite préalable de la SNCB, il est interdit au concessionnaire d'ériger une construction ou une installation technique, même démontable, ou d'apporter des modifications à la concession. La SNCB se réserve le droit de faire supprimer, aux frais exclusifs du concessionnaire, après mise en demeure par lettre recommandée, toute installation qui aurait été établie sans autorisation.

Si la SNCB accorde une telle autorisation, cela ne dispense aucunement le concessionnaire d'obtenir auprès des autorités compétentes et ce, avant toute mise en œuvre, tous les permis nécessaires prescrits par les lois et règlements en la matière, et ce, sans préjudice de l'article 1.3.

Article 2.6. Consommables

Article 2.6.1. Alimentation

Le concessionnaire qui place, déplace, adapte ou enlève des équipements d'utilité publique, doit prendre tous les contacts nécessaires avec les sociétés, autorités et instances compétentes, y compris le gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire et la SNCB, afin d'obtenir préalablement les renseignements sur la présence éventuelles et, le cas échéant, l'emplacement des conduites, canalisations, câbles ou lignes d'air.

Il devra également recevoir l'autorisation écrite de la SNCB pour ce faire. La SNCB n'intervient pas dans les frais, les indemnités ou charges qui pourraient en découler.

Le concessionnaire est informé du fait que le bien donné en concession peut être traversé par des conduites, canalisations, câbles ou lignes d'air, et accepte les risques liés à leur présence éventuelle.

Le concessionnaire est considéré comme seul responsable en cas de dégâts à ces installations à la suite de travaux et/ou de l'utilisation du bien donné en concession.

Article 2.6.2. Options pour le concessionnaire concernant l'électricité et (le cas échéant) le gaz naturel.

Le concessionnaire est libre de choisir

son fournisseur d'électricité et (éventuellement) de gaz. Tout changement de fournisseur en cours de contrat fera l'objet d'un préavis de 3 mois.

Le concessionnaire choisira l'une des options suivantes, qui sera mentionnée dans le RE219.

1. La concession dispose d'un raccordement individuel au réseau public. Le concessionnaire se charge de toutes les formalités avec le gestionnaire du réseau public local et le fournisseur d'énergie.
2. La concession est raccordée au réseau de la SNCB et le concessionnaire souscrit au collectif d'achat de la SNCB. Par la signature du contrat de concession, et en choisissant cette option, le concessionnaire donne mandat à la SNCB d'acheter l'énergie nécessaire pour la concession. La SNCB se réserve le droit de changer de fournisseur en fonction des marchés publics passés.
3. La concession est raccordée au réseau de la SNCB et le concessionnaire ne souscrit PAS au collectif d'achat de la SNCB. Seule l'utilisation dudit réseau est facturée au concessionnaire conformément aux conditions prévues dans le RE219. Les compteurs doivent rester accessibles à la SNCB.

Article 2.7. Heures d'ouverture - jours d'ouverture

A la demande de la SNCB, des heures/jours d'ouverture ou de fermeture spéciaux peuvent être imposés ponctuellement, selon des conditions à fixer de commun accord.

Article 3. Conditions financières

Article 3.1. Redevance

Le concessionnaire acquitte une redevance telle que convenue dans le RE219 et/ou sur les factures émises à ce titre.

Le paiement des redevances se fait par voie de domiciliation bancaire, sauf disposition contraire au RE219.

Article 3.2. Indexation de la redevance

La redevance est indexée chaque année à la date d'échéance du contrat de concession sur base de l'indice des prix à la consommation du Royaume de Belgique et

selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Redevance de base x nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice de base est fixé dans le RE219.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède la date anniversaire du contrat de concession.

L'application de l'indexation ne pourra en aucun cas avoir pour conséquence que la redevance nouvellement calculée soit inférieure à la précédente.

La SNCB peut réclamer l'indexation des redevances jusqu'à un an après la période de facturation concernée, qu'elle soit ou non mentionnée dans la facture.

Si l'indice des prix à la consommation cesse d'être publié, les parties s'entendront sur un nouveau mode d'indexation conformément à l'esprit de ce contrat de concession.

Article 3.3. TVA

En fonction de l'objet des activités effectuées dans/sur la concession, la TVA sera ou non applicable conformément à la législation suivante:

- Directive n° 4 de 1973 - exploitation d'une concession dans une gare ;
- Article 44 du Code de la TVA - assimilation de la concession à la location immobilière exonérée;
- Article 18 du Code de la TVA - exploitation assimilée à un service et/ou à une mise à disposition d'un espace, avec le droit d'y exercer une activité professionnelle.

Les consommables et autres prestations diverses sont facturés avec TVA.

Article 3.4. Impôts, charges et taxes

Le concessionnaire devra acquitter tous les impôts, charges et taxes, liés à la concession, en ce compris ceux qui sont à charge de la SNCB, et ce à l'entière décharge de la SNCB.

Article 3.5. Consommation

Les frais d'installation de l'électricité, du chauffage, de l'eau, etc., et le calcul de la consommation sont à charge du concessionnaire. Les conditions applicables sont précisées dans le RE219.

Tous les frais relatifs à l'utilisation des consommables, notamment l'électricité, le chauffage, la climatisation, la



ventilation et l'eau, sont toujours à charge du concessionnaire.

Pour autant que ces frais ne fassent pas forfaitairement partie de la redevance, la consommation est facturée au concessionnaire sur la base du relevé de compteur mentionné dans l'état des lieux (article 6). Des provisions seront facturées mensuellement, trimestriellement ou annuellement au concessionnaire, et un décompte sera établi annuellement. Ces provisions peuvent être revues chaque année et adaptées à la consommation réelle.

La SNCB et le concessionnaire s'engagent à respecter toutes les obligations légales actuelles et futures en matière d'électricité, d'eau et de gaz.

Article 3.6. Coûts

Le concessionnaire est tenu d'acquitter tous les frais tels l'entretien, les réparations, les investissements et toutes les prestations dont il bénéficie et qui sont consentis par la SNCB, à moins qu'il ne soit expressément stipulé qu'ils ne sont pas à sa charge.

Article 3.7. Sanctions

Le concessionnaire sera supposé avoir été mis en demeure de payer toutes les factures non honorées de par le simple dépassement de la date d'échéance et sans nécessité d'une mise en demeure préalable.

Les factures qui ne sont pas contestées par écrit dans les 14 jours calendrier qui suivent la date d'expédition de la facture, sont présumées avoir été acceptées définitivement.

Toute facture non-honorée entraîne de plein droit et sans nécessité d'une mise en demeure supplémentaire, des intérêts de retard au taux légal ou le cas échéant, au taux prévu à la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier, et ce à compter de la date d'échéance.

La SNCB peut également réclamer un dédommagement supplémentaire de 10% du total de l'arriéré, avec un minimum de 25€.

Article 4. Garantie

Article 4.1. Principe

Dans le cadre de la bonne exécution de ses obligations, le concessionnaire constituera

une garantie conformément aux conditions prévues au RE219.

La garantie est constituée au choix du concessionnaire :

- a. Soit, par une garantie bancaire approuvée par la SNCB et 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 ;
- b. 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 aux mêmes conditions qu'une garantie bancaire à première demande.

Dans tous les cas, le concessionnaire apportera la preuve écrite de la constitution de la garantie lors de la signature du contrat, et au plus tard, lors de la remise des clés. A défaut, la prise de possession du bien donné en concession pourra être postposée en application de l'article 5.1.

La garantie sera valable et exigible jusqu'à 6 mois après la fin du contrat. Dans tous les cas, la garantie ne sera libérée qu'après cessation du contrat de concession, et pour autant que toutes les obligations contractuelles aient été remplies par le concessionnaire.

Lors d'une garantie en espèces, la SNCB n'est pas redevable d'intérêts sur cette garantie au remboursement et/ou retenue de la garantie. Ceci sur base de l'article 59 de la loi du 11 juillet 2013 (CODE CIVIL – LIVRE III – TITRE XVII : Des sûretés réelles mobilières) relative aux « gages en espèce ».

Article 4.2. Adaptation de la garantie

Le montant de la garantie devra être adapté par le concessionnaire conformément aux conditions particulières et/ou au RE219 et dans tous les cas lorsque la redevance d'origine est majorée de 20 % suite à une indexation ou pour toute autre raison.

Après mise en demeure écrite par la SNCB, le concessionnaire adaptera la garantie dans le mois et d'apporter la preuve de cette modification dans le même délai.

Article 5. Durée et résiliation du contrat de concession

Article 5.1. Durée

Le contrat de concession est conclu pour

la durée fixée dans le RE219. Le contrat entrera en vigueur à la date déterminée dans le RE219. La redevance sera due dès ce jour. Sauf disposition contraire dans le RE219, la prise de possession des lieux aura lieu concomitamment à l'entrée en vigueur du contrat. Celle-ci pourra être postposée si certaines annexes prévues au RE219 ne sont pas remises par le concessionnaire.

Le contrat de concession se termine de plein droit et sans tacite reconduction à la date spécifiée dans le RE219.

Article 5.2. Résiliation par le concessionnaire

Moyennant un courrier recommandé adressé à la SNCB, le concessionnaire peut résilier le contrat de concession à la date anniversaire du contrat, sauf si les conditions particulières ou le RE219 en disposent autrement. Un délai de préavis est fixé au RE219 et prend cours le premier jour du mois suivant la date de la poste du courrier recommandé précité.

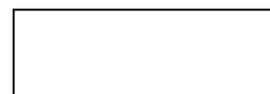
Le contrat de concession pourra également être résilié en raison des circonstances spécifiques prévues à l'article 1.2 al. 5, moyennant un préavis de trois mois signifié dans le mois qui suit la communication de la modification contractuelle.

Article 5.3. Résiliation par la SNCB

La SNCB peut également résilier le contrat de concession à tout moment au moyen d'un courrier recommandé, après mise en demeure préalable dans les cas 1, 3, 4 :

a. avec effet immédiat :

1. en cas de non-respect des conditions générales et/ou particulières et/ou du RE219 ;
2. dans des cas justifiés par l'intérêt général et/ou la sécurité publique ou s'il existe des risques pour l'exploitation ferroviaire;
3. lorsqu'une concession est contrainte d'être fermée en raison d'infractions constatées par une instance officielle, notamment sur le plan de l'hygiène ou de la sécurité et/ou si les permis/contrôles requis n'ont pas été présentés ou s'ils n'ont pas été respectés ;
4. si des conditions relatives à la constitution de la garantie ne sont pas respectées et/ou les assurances requises n'ont pas été souscrites ;
5. en cas de faillite du concessionnaire.



b. avec préavis :

6. si des travaux d'utilité publique doivent être effectués sur le bien donné en concession ou dans la gare où le bien se trouve (par ex. rénovations de gare, travaux d'élargissement des voies,...). Le délai à respecter par la SNCB est d'un mois calendrier avant le début des travaux planifiés et de cinq jours ouvrables avant des travaux non planifiés (p. ex. incidents).
7. La SNCB peut résilier le contrat de concession, moyennant un préavis de 3 mois donné au concessionnaire par recommandé, au moins 3 mois avant le transfert de propriété ou de tout autre transfert de droit réel (droit d'emphytéose, droit de superficie,...) du bien donné en concession.
8. à tout moment moyennant un préavis de six mois pour les concessions domaniales et d'un an pour les concessions commerciales, sauf disposition contraire au RE219. Pour tout autre type de concession, le RE219 pourra prévoir un délai de préavis spécifique.

Le délai de préavis commencera à courir le 1er jour du mois suivant le courrier recommandé de l'information quant à la fin du contrat de concession.

Si, dans les cas 2, 6, 7 et 8, la redevance est payée trimestriellement, semestriellement ou annuellement, la SNCB, remboursera prorata temporis au concessionnaire le montant payé en excédent par celui-ci.

Article 5.4. Dédommagement

Si le concessionnaire résilie le contrat durant la première année de l'entrée en vigueur du contrat de concession, un dédommagement équivalent à trois mois de redevance peut être réclamé par la SNCB.

En cas de résiliation du contrat de concession à la suite d'un manquement du concessionnaire, notamment pour les cas visés par l'article 5.3.a. (1, 3 et 4), la SNCB pourra réclamer un dédommagement équivalent à au moins six mois de redevance, avec un minimum de 200€ et en tous les cas, réclamer la réparation complète du dommage subi par la SNCB.

Lorsque le contrat de concession est résilié suite à un manquement aux obligations contractuelles par le concessionnaire, la SNCB a le droit de résilier tous les autres contrats de concession conclus avec le concessionnaire. S'il s'avère que la rela-

tion de confiance entre les parties a été entachée dans une mesure telle que la poursuite de toute collaboration est devenue impossible.

Article 5.5. Utilisation illicite

Nonobstant le dédommagement prévu à l'article 5.4. et l'application des dispositions de l'article 12, le concessionnaire qui n'a pas libéré les lieux à la fin du contrat de concession (à savoir, la remise des clés et la participation à l'état des lieux de sortie, la libération des lieux conformément aux accords entre parties,...), sera tenu, par période de facturation entamée, de payer un dédommagement d'un montant minimum équivalent à la valeur de la redevance pour cette période de facturation (hors tva). Tout dommage complémentaire pourra être réclamé.

En outre, tous les consommables et autres charges liées à cette concession seront facturés aussi longtemps que le bien donné en concession n'aura pas été libéré et restitué dans l'état mentionné à l'article 12 et dans le RE 219.

Article 6. Etat des lieux contradictoire d'entrée et de sortie

Avant l'entrée en vigueur du contrat de concession, un état des lieux contradictoire est réalisé et un relevé des compteurs, pour autant qu'ils existent, est effectué en présence des parties par l'expert externe indépendant, chargée d'établir l'état des lieux.

Cet état des lieux fait partie intégrante du contrat de concession. Un état des lieux intermédiaire peut également être réalisé à la demande des parties.

En cas de cessation effective de l'exploitation (la date d'échéance ayant ou non, été atteinte), et avant la remise des clés, il est procédé à un état des lieux de sortie basé sur l'état des lieux initial et des éventuels états des lieux intermédiaires.

Un expert externe indépendant désigné par la SNCB établit les états des lieux en présence et avec l'approbation de la SNCB et du concessionnaire et/ou de son propre expert, dont il supporte les frais.

Les frais relatifs aux états des lieux d'entrée et de sortie seront pris en charge à parts égales par la SNCB et le concessionnaire.

Après l'établissement de l'état des lieux, la moitié des frais sera facturée au concessionnaire par la SNCB.

Article 7. Assurances responsabilité civile / incendie et autres

Pour couvrir sa responsabilité telle que décrite à l'article 1.4., le concessionnaire a l'obligation de souscrire la (les) police(s) d'assurance nécessaire(s) en fonction de l'objet de la concession et de la nature de ses activités. Les polices à souscrire sont énumérées dans le RE219.

Les caractéristiques générales de cette (ces) police(s) est (sont) dans la mesure du possible détaillée(s) dans les conditions particulières.

Ces polices doivent dans tous les cas reprendre les dispositions suivantes:

- une clause selon laquelle une suspension des garanties ou la résiliation de la police n'aura d'effets vis-à-vis de la SNCB qu'après 30 jours à compter de la date à laquelle la SNCB aura été informée de cette décision par lettre recommandée de l'assureur du concessionnaire ;
- un abandon de recours vis-à-vis de la SNCB, de ses représentants et préposés, ainsi que vis-à-vis de leur assureur ;

Le concessionnaire présentera les attestations d'assurance démontrant la validité de la (des) police(s), ainsi que la preuve de paiement des primes et ce, avant la prise de possession de la concession et à chaque date anniversaire du contrat.

Si la SNCB souscrit de telles polices d'assurance :

- le concessionnaire pourra choisir d'y souscrire ou non, à sa charge. Cela sera stipulé dans le RE219
- si le concessionnaire n'apporte pas la preuve d'une couverture ou d'une couverture adéquate, la SNCB se réserve le droit d'assurer le concessionnaire à cette/ces police(s) d'assurance, à charge du concessionnaire.

Si une telle police n'est pas souscrite par la SNCB et si le concessionnaire néglige de s'assurer ou ne s'assure pas suffisamment, il autorise le cas échéant la SNCB à souscrire de telles assurances à son nom, pour son compte et à sa charge.



La SNCB se réserve le droit d'obliger le concessionnaire, si le risque lié à son activité le justifie, à souscrire des assurances spécifiques, conformément à ce qui est stipulé dans le RE219.

Article 8. Entretien et réparations

Article 8.1. Entretien et réparations par le concessionnaire

Le concessionnaire s'engage à utiliser le bien donné en concession en bon père de famille, à le gérer et à le maintenir à tout moment en bon état d'entretien, de réparation et de propreté, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

A cette fin, il exécutera ou fera exécuter régulièrement, à ses frais et sous sa responsabilité, les travaux d'entretien et de réparation requis, conformément aux conditions, délais et règles de sécurité communiquées par la SNCB. Si le concessionnaire ne respecte pas les obligations de réparation et d'entretien qui lui incombent, malgré une mise en demeure écrite préalable, la SNCB se réserve le droit d'exécuter elle-même les travaux ou de les faire exécuter aux frais, risques et périls exclusifs du concessionnaire. Ces frais sont exigibles sur simple présentation de la facture.

Le concessionnaire prendra immédiatement contact par courrier recommandé avec la SNCB si des réparations doivent être effectuées à charge de la SNCB, et ce, sous peine d'être tenu pour responsable des dégradations, des dégâts et de toutes conséquences dommageables.

Les interventions techniques réalisées par la SNCB à la demande du concessionnaire seront imputées à ce dernier pour autant que lesdites interventions relèvent de la responsabilité du concessionnaire ou si un dommage a été causé par celui-ci. Ces interventions seront facturées au prix coûtant.

Sans préjudice de l'article 3.6 et, le cas échéant, des dispositions du RE219, les coûts liés aux grosses réparations seront à charge du concessionnaire sauf accord contraire des parties.

Sans préjudice de l'article 5.3.b.6, les travaux effectués dans la concession ou dans la gare où se trouve la concession, ne peuvent donner lieu à une résiliation par le concessionnaire, ni à un quelconque dédommagement ou une diminution de la redevance, sauf accord contraire des parties.

Article 8.2. Ordre et propreté de la

concession

Compte tenu du fait que la concession fait partie du domaine public de la SNCB, le concessionnaire doit toujours veiller à ce que la concession soit propre et ordonnée.

Le concessionnaire gère ses propres déchets, à défaut d'autres accords avec la SNCB.

Sans préjudice de l'article 9, il est interdit de vendre ou d'exposer des produits, services et/ou publicités en dehors des limites de la concession, sauf moyennant l'autorisation expresse, préalable et écrite de la SNCB. L'approbation éventuelle peut être subordonnée au paiement d'une redevance complémentaire ou au respect d'autres conditions à charge du concessionnaire.

Si le concessionnaire reçoit l'autorisation de placer des plantes/arbres, cette opération doit se faire dans le respect des lois du 25 juillet 1891 et du 21 mars 1991 et leurs arrêtés d'exécution et la loi du 27 avril 2018 sur la police des chemins de fer.

Article 9. Publicité

Il est interdit de placer de la publicité à l'extérieur de la concession sans l'accord préalable écrit de la SNCB. Le concessionnaire doit explicitement tenir compte de l'exclusivité de la société chargée de la publicité sur le domaine ferroviaire (actuellement PUBLIFER).

Il est également interdit de distribuer ou faire distribuer des dépliants / produits publicitaires sans autorisation préalable écrite de la SNCB.

Le concessionnaire a par contre le droit de placer gratuitement une enseigne, même lumineuse, indiquant son nom et l'objet de la concession, ce, à ses frais et moyennant le respect des éventuelles directives imposées par la SNCB ainsi que les règlements locaux ou régionaux applicables.

Article 10. Cessibilité et sous-concession

Le présent contrat de concession est conclu intuitu personae.

Il est dès lors interdit au concessionnaire de céder la concession en tout ou en partie ou de conclure un contrat de sous-concession sans l'accord préalable et écrit de la SNCB

L'éventuelle cession et la sous-concession ne seront prises en considération par la SNCB que si le concessionnaire ou le sous-concessionnaire respecte au moins les mêmes conditions d'accès (si elles

existent) et/ou conditions contractuelles que celles conclues avec le concessionnaire.

En outre, et exclusivement en cas de concession, le concessionnaire constitue une nouvelle garantie, en application de l'article 4 et en fournit la preuve.

Le concessionnaire doit avoir satisfait à toutes ses obligations contractuelles.

La cession et la sous-concession ne se réaliseront qu'une fois toutes les conditions imposées par la SNCB remplies. Dans l'intervalle, le concessionnaire reste tenu de l'exécution du contrat dans le cadre de la concession.

En cas de sous-concession, le concessionnaire reste exclusivement tenu par ses obligations contractuelles pendant toute la durée du contrat.

Article 11. Aliénation du bien donné en concession

Le concessionnaire ne pourra s'opposer à l'aliénation du bien donné en concession par la SNCB en cours ou à la fin du contrat de concession, indépendamment de la manière dont le bien est aliéné.

En cas d'aliénation du bien donné en concession par la SNCB, le concessionnaire en sera informé par courrier recommandé.

Le concessionnaire ne pourra plus puiser de droits ou d'obligations du présent contrat de concession dès transfert de la propriété ou transfert de tout autre droit réel.

Si la redevance est payée trimestriellement, semestriellement ou annuellement, la SNCB remboursera prorata temporis au concessionnaire le montant payé en excédent parcelui-ci.

Le concessionnaire ne pourra en outre, s'opposer à ce que le présent contrat soit communiqué au candidat-repreneur à titre informatif.

Enfin, la SNCB est habilitée à apposer des affiches en vue d'annoncer une nouvelle affectation du bien et à le faire visiter à des candidats repreneurs. Le concessionnaire devra tolérer ces visites. Des modalités éventuelles peuvent être convenues entre les parties.



Article 12. Etat du bien et investissements à la fin du contrat de concession

A la fin du contrat, le concessionnaire devra en toute circonstance, rendre la concession dans son état initial, conforme à l'état des lieux d'entrée et/ou aux éventuels états des lieux intermédiaires et sans préjudice de l'article 2.5. La concession devra être libre de toute construction, fondation, débris ou restes de quelque type que ce soit, en bon état de réparation et d'entretien de toute espèce.

A défaut, la SNCB peut s'en charger, ou en charger un tiers, aux frais et risques du concessionnaire.

Néanmoins, la SNCB a le droit de revendiquer par écrit ou d'accepter à la fin du contrat de concession, la propriété gratuite des investissements mobiliers réalisés par le concessionnaire, qui sont devenus immobiliers par destination ou incorporation et les investissements immobiliers, sans que le concessionnaire ne puisse s'y opposer ou prétendre à un quelconque dédommagement, sauf accord contraire entre les parties.

Article 13. Force majeure

Les parties ne peuvent à aucun moment être tenues pour responsable du non-respect ou de retard dans l'exécution de leurs obligations contractuelles si ce non-respect ou ces retards découlent d'une circonstance irrésistible et inattendue, étrangère à la volonté des parties et qui ne pouvait pas être prévue raisonnablement à la conclusion du contrat de concession et qui rend l'exécution temporairement impossible, tels : guerre, rebellions, sabotage, catastrophes naturelles (ex. inondations, tremblements de terre, tornades), explosion, incendie, boycott.

Une grève, en ce compris une grève sectorielle, lock-out, occupations d'espaces de travail, ... est toujours comprise comme un cas de force majeure.

La partie qui invoque le cas de force majeure en avertit l'autre partie sans délai par tous moyens de communication, avec confirmation par lettre recommandée avec accusé de réception, et fait état de la durée envisagée de l'évènement, des obligations dont l'exécution est empêchée, et des mesures qu'elle propose de mettre en œuvre afin de limiter les effets dudit évènement.

Article 14. Faillite et mise en liquidation

Ni la faillite, ni la mise en liquidation du concessionnaire n'empêcheront la SNCB de faire valoir ses droits dans le cadre du présent contrat de concession en ce qui concerne, entre autre, la libération de la concession.

Article 15. Litige

Le contrat de concession est soumis au droit belge.

Tout litige, contestation ou plainte découlant de l'application, de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat de concession ou relatif à des éléments non prévus par les parties dans ce cadre, sera exclusivement soumis aux tribunaux de l'arrondissement dans lequel se situe la concession.

Article 16. Coûts, droits, honoraires

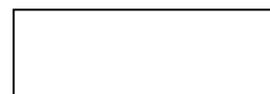
Tous les coûts, droits, honoraires auxquels le contrat de concession est soumis ou peut être soumis sont à charge du concessionnaire, pour autant qu'il n'existe pas d'autre accord.

Article 17. Election de domicile

La SNCB peut valablement contacter le concessionnaire à l'adresse de la concession ou au siège social du concessionnaire, et ce même après la fin du contrat de concession, tant qu'aucune autre adresse ne lui aura été communiquée par courrier recommandé. La SNCB élit domicile en son siège social repris au RE219.

Article 18. Représentation de la SNCB

Le contrat de concession ne peut être valablement conclu et résilié que par les personnes qui sont habilitées pour ce faire dans les délégations de pouvoirs de la SNCB. Les contacts du service compétent pour la gestion journalière des relations contractuelles sont repris au RE219.



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 – Vlarem 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.

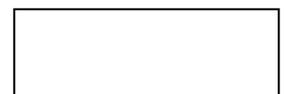
La SNCB déclare avoir informé le concessionnaire, avant la conclusion du présent contrat de concession, du contenu de(s) l'attestation(s) de sol délivrée par l'OVAM conformément au décret sol.

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 Vlarem 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 Vlarem 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 imposeront. 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.

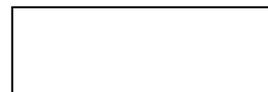
Article 5.2. Amiante

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 hydraulique usagé, 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 berms 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.

