

AUTORISATION D'OCCUPATION D'UN BIEN DU DOMAINE PUBLIC D'INFRABEL

Autorisation n° 4-0370-1245-004-L001

RN-008c/2020

La SA de droit public, Infrabel, dont le siège social est établi Place Broodthaers, 2 1060 Bruxelles section 40/12, autorise :

Ville de Verviers
Place du Marché, 55
4800 VERVIERS

ici représentée par Mesdames Muriel TARGNION, Bourgmestre et Muriel KNUBBEN, Directrice générale f.f., en exécution de l'article L 1131-3 du code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et en vertu d'une délibération du Conseil communal du 25 mai 2020.

Agents traitants : Véronique GERON : 087-327.507 veronique.geron@verviers.be

à occuper le bien décrit ci-dessous aux conditions ci-après mentionnées.

Préambule

Le bien donné en occupation par la présente autorisation relève du domaine public d'Infrabel.

S'agissant d'une occupation d'un bien du domaine public, la présente autorisation ne tombe pas dans le champ d'application des différentes lois relatives aux baux à loyers, qu'ils soient d'habitation principale, de commerce ou autres reprises au Code Civil.

La redevance d'occupation tient compte des inconvénients propres à la situation du bien.

L'occupant reconnaît par la présente avoir été parfaitement informé de la situation juridique du bien et prendre en connaissance de cause le bien en occupation.

Article 1 : Description des biens donnés en occupation

Ville de Verviers, un terrain à destination d'utilité publique, d'une superficie de 1252 m² pour une longueur de 193 mètres. Cadastré 1^{ère} division, section D, n°361/3A.

La parcelle Infrabel concernée est reprise et visible sur le plan annexé numéroté L4-0370-124.901-001.

L'occupant déclare avoir visité attentivement le bien et ne pas en réclamer plus ample description. L'occupant reconnaît recevoir le bien en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Article 2 : Destination

La présente autorisation est constituée pour cause d'utilité publique, destinée à l'implantation d'aménagements pédestre (Verviers ville conviviale). Le terrain sera clôturé et permettra l'accès aux voies par trois portails. (voir plan en annexe)

L'antenne GSM fixée sur l'entrée du tunnel (Synergis) sera maintenue.

La tête de tunnel (Synergis) ne fait pas partie de la présente.

Article 3 : Durée et résiliation

L'autorisation d'occupation est accordée pour une durée de vingt années prenant cours le 01 avril 2020 pour se terminer le 31 mars 2040.

L'autorisation d'occupation prend fin de plein droit à l'expiration de cette période sans qu'il ne soit nécessaire à Infrabel de signifier préalablement le congé. La tacite reconduction de la présente autorisation est expressément exclue.

L'occupant devra avoir libéré les lieux à la date d'échéance de la présente autorisation.

Infrabel se réserve le droit de mettre fin prématurément à l'occupation moyennant un préavis de trois mois à donner par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Le délai de trois mois commence à courir à la date d'envoi du courrier recommandé. Néanmoins, Infrabel s'engage à ne pas exiger la modification ou le démontage des aménagements réalisés par la Ville de Verviers durant les dix premières années de l'occupation, afin de lui permettre d'amortir les frais engagés.

L'occupant renonce à réclamer une quelconque indemnité du fait de la fin de l'occupation en application de l'alinéa précédent.

L'occupant a le droit de résilier la présente autorisation à chaque échéance annuelle moyennant préavis à donner par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception trois mois avant l'échéance annuelle.

Article 4 : Redevance d'occupation et indexation

La redevance annuelle d'occupation est fixée à septante euros (70,00 €). Cette redevance est liée à l'indice santé.

Cette somme est à payer sur présentation de la facture qui vous sera adressée par notre département Finances.

La redevance d'occupation ne couvre pas les charges qui sont, elles, payables par l'occupant.

En cas de retard de paiement, l'occupant sera redevable, dès l'échéance et de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pourcent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour la totalité du mois entamé.

Le montant de la redevance annuelle précitée sera adapté annuellement à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat en fonction des variations de l'indice, selon la formule suivante :

$$\frac{\text{redevance de base x nouvel indice}}{\text{indice de base}} = \text{redevance rajustée}$$

- la redevance de base est celle définie ci-avant.
- le nouvel indice est celui du mois qui précède l'adaptation de la redevance.
- l'indice de base est celui du mois qui précède l'entrée en vigueur du présent contrat.

Au cas où l'indice santé viendrait à être supprimé, le montant de la redevance sera rattaché à tout système qui serait substitué à l'indice santé.

En cas de défaut de paiement ou de paiement tardif, il est fait application, de plein droit et sans mise en demeure, du droit au paiement d'un intérêt prévu à l'article 5 de la loi du 2 août 2002, ainsi que la modification de la loi du 28 mai 2019 du moniteur belge et publié le 29 octobre 2019, concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales sur toutes les sommes visées dans les présents articles. Ces intérêts seront dus à partir du cinquième jour qui suit la date à laquelle les montants en question auraient dû être payés au plus tard. Par ailleurs, à défaut de paiement, et en sus du droit au remboursement des dépens, conformément au Code judiciaire, Infrabel aura droit au dédommagement prévu par l'article 6 du chapitre II de la loi du 2 août 2002.

[http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=fr&c\(...\)](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=fr&c(...))

https://www.etaamb.be/fr/loi-du-02-aout-2002_n2002009716.html

Article 5 : Garantie

Néant.

Article 6 : Etats des lieux

Néant.

Article 7 : Conditions de l'occupation

- a. **La délivrance de la présente autorisation est soumise au paiement d'une somme forfaitaire de cinquante euros (50,00 €) pour l'ouverture du dossier payable en même temps que la première redevance d'occupation.**
- b. Le bien est donné en occupation dans l'état où il se trouve, bien connu de l'occupant, sans garantie de contenance et avec toutes les servitudes actives ou passives.
- c. L'occupant renonce à tout recours contre Infrabel pour tout dommage qu'il pourrait subir du chef de l'exploitation du chemin de fer ou de la réalisation de travaux relatifs à l'infrastructure ferroviaire.
- d. Sur demande, le personnel d'Infrabel ou de ses mandataires doit toujours pouvoir avoir accès au bien occupé afin de pouvoir se rendre compte de l'état du bien et du respect des conditions de l'occupation.
- e. L'occupant ne peut effectuer aucune modification au bien autre que celles autorisées à l'article 2 de la présente autorisation ainsi que ses plans, sans un accord préalable écrit d'Infrabel. Si des modifications devaient être faites en contravention à la présente disposition, Infrabel aura

les droits de faire rétablir les lieux dans leur pristin état aux frais de l'occupant et sans préjudice de demande de dommages et intérêts.

f. Il est interdit (sauf dérogation reprise aux conditions particulières) sur les terrains Infrabel :

- 1) de brûler des matériaux et déchets quelconques ;
- 2) de déverser, stocker, utiliser, manipuler les produits repris ci-dessous :
 - mazout (chauffage, moteurs thermiques,...)
 - huiles moteurs, hydrauliques, de fritures,... (usagées ou non usagées)
 - graisses friction,...(usagées ou non usagées)
 - déchets dangereux : les batteries, les piles, les huiles moteur (usagées ou non usagées)
 - les liquides hydrauliques, les liquides de refroidissement (usagés ou non usagés)
 - les plaquettes de freins usagées à base d'amiante, les matières contaminées, entre autre par les hydrocarbures ou des acides, les produits à base d'amiante,...
 - produits chimiques tels que :
 - peintures
 - décapants
 - détergents
 - diluants
 - traitements (fongicide, lasures, ignifuges, anti-xylophages, hydrofuges)
 - engrais naturels (fumier, fientes,...) et chimiques ;
 - matériaux usagés non striés (schreders) ;
- 3) de déverser des eaux usées :
- 4) d'établir des installations mobiles utilisées à titre d'habitation permanente ;
- 5) de réaliser l'entretien de véhicules automoteurs sur les terrains Infrabel
- 6) d'installer des bulles à verre ;
- 7) d'entreposer des pneus ;
- 8) d'entreposer des véhicules non immatriculés ;

L'occupant est responsable de toute pollution survenant de son fait ou ayant résulté d'une faute ou d'un manque de précautions de sa part. En cas de pollution, l'occupant s'engage à introduire un plan de réhabilitation conformément à l'article 3 (aux 4° à 11° de l'arrêté du gouvernement wallon des 24/06/1993 mises à jour au 21/07/2007 (M.B. 18/08/1993)), relatif à la taxation des déchets en R.W. Il assure le suivi conformément à ce même A.G.W. et en assume les coûts ainsi que ceux relatif aux travaux de réhabilitation. (<http://environnement.wallonie.be/legis/dechets/detax015.htm>).

g. Avant tout début d'exécution de travaux sur le bien occupé, l'occupant est tenu de se renseigner auprès des impétrants pour connaître l'emplacement exact des câbles et conduites qui traverseraient le terrain.

L'occupant sera tenu pour seul et unique responsable en cas de dégradation survenant à ces câbles et conduites par suite de ces travaux et de l'usage du bien.

Les agents des sociétés concernées auront libre accès aux câbles et conduites, lors des interventions nécessitées par des cas d'urgence, de jour comme de nuit, sans obligation de faire appel à quiconque étranger à ces sociétés.

h. **Conditions particulières**

- L'occupant prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie relative à la nature du sol ou du sous-sol, ni à la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour l'occupant.

- Les clôtures comme présentées au plan annexé doivent être mises en place par l'occupant. Leur établissement et leur entretien ultérieur sont à charge de l'occupant.
- Les trois portails seront placés également comme représenté au plan annexé et sont à charge de l'occupant.
- Les clôtures et les portails devront être présents pendant toute la durée du contrat. En cas de dégradation ceux-ci seront à réparer dans les plus bref délais.
- Les parties se dispensent mutuellement d'effectuer un mesurage précis du bien et de dresser un état des lieux en début et en fin d'occupation.
- Au cas où un bornage serait demandé ultérieurement par un riverain, les parties s'interdisent d'invoquer l'une à l'encontre de l'autre tout déplacement de la limite latérale inférieur à un vingtième par rapport à la largeur déduite des limites fixées aux plans ci-annexés.
- Droits à l'égard du bien

Travaux, plantations et constructions.

L'occupant est, en sa qualité de titulaire de l'autorisation, habilité à exécuter tous les travaux, ériger toutes les constructions et superficies et apporter les établissements, installations, et plantations qu'il estime nécessaire ou utiles, sur le bien, sous l'obligation de ne rien effectuer qui pourrait diminuer la valeur du bien et pour autant que ceux-ci aient un rapport direct avec la liaison douce. Ainsi Infrabel autorise sur le bien toute activité ou aménagement.

L'occupant ne pourra cependant accorder de droits dont la durée dépasserait celle du présent contrat. Les autorisations d'occupation qui dépasseraient la fin de l'occupation ne seraient pas opposables au propriétaire.

Tous les travaux entrepris par l'occupant seront exécutés sous la responsabilité exclusive de l'occupant et à ses frais. L'éventuelle approbation d'Infrabel n'exonère en rien la responsabilité de l'occupant.

L'occupant s'engage :

- o 1) à obtenir des autorités compétentes tous les permis, permissions et autorisations, requis par toutes les législations ou réglementations applicables, pour entamer et mener les travaux éventuellement exécutés par l'occupant sur le bien.
- o 2) à ce que tous les travaux exécutés par lui sur le bien soient conformes et satisfassent à toutes les prescriptions légales, réglementaires et administratives ainsi que toutes les prescriptions, exigences et impositions administratives applicables aux travaux entrepris, comme par exemple celles qui concernent l'urbanisme et l'aménagement du territoire, l'environnement et la sécurité, etc.
- o 3) Infrabel déclare renoncer purement et simplement, en faveur de l'occupant qui accepte, au droit d'accession qu'il détient en vertu des dispositions du Code Civil sur les bâtiments, édifices et plantations érigés sur les terrains donnés en location. Cette renonciation vaut pour toute la durée de la période de location.

- o 4) Réserve : tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien et qui n'appartiendraient pas au propriétaire ne font pas partie de la présente location et sont réservés à qui de droit.
- Droits et obligations particuliers.

§1 Infrabel se réserve le droit, pendant toute la durée de l'occupation, de maintenir, placer, faire placer ou déplacer dans le tréfonds du bien ainsi que sur, dans ou sous les ouvrages d'art grevés d'occupation, des conduites, canalisations, câbles et autres installations accessoires, destinées soit à son usage soit à l'usage de tiers, sans que l'occupant puisse prétendre à indemnisation de ce chef.

Infrabel se réserve également le droit, dans les mêmes conditions, de faire placer des lignes et installations aériennes, en ce compris des pylônes, antennes et dispositifs accessoires, pour autant que ces installations n'entravent pas l'usage normal du bien par l'occupant, et qu'elles respectent l'intégrité fonctionnelle et paysagère de la liaison douce.

Sauf interventions nécessitées par des cas d'urgence, Infrabel ou ses représentants veilleront à ne pas exécuter de travaux dans le cadre du paragraphe 1 ci-dessus pendant les périodes de congés scolaires fixés par la Communauté française.

Infrabel ou ses représentants avertiront l'occupant, au moins trois mois à l'avance, de tous travaux qu'ils exécuteront dans le cadre du paragraphe 1 ci-dessus, l'occupant étant gestionnaire de la liaison douce.

Lors de travaux nécessités par l'urgence, Infrabel ou ses représentants veilleront à avertir l'occupant dans les meilleurs délais. Dans la mesure où elle sera elle-même avertie, Infrabel avertira l'occupant dans le même délai de tous travaux projetés par des tiers. Infrabel communiquera à l'occupant les plans et phasages desdits travaux, ainsi que tous autres documents techniques utiles. Infrabel se concertera avec l'occupant afin d'assurer la réalisation la moins dommageable possible des travaux.

§2 L'occupant assurera à Infrabel le libre accès aux terrains et installations faisant l'objet de l'occupation, aux fins d'inspection, d'entretien et de renouvellement éventuels des ouvrages d'art situés sur, sous ou le long de la plate-forme ferroviaire encore exploitées.

- Entretien et réparations.

§ 1 L'occupant prend à sa charge tant le petit entretien que le gros entretien du bien donné en occupation, y compris pour la végétation. L'occupant doit entretenir le bien en « bon père de famille ».

§2 L'occupant assurera à ses frais l'entretien et le renouvellement de tous les fossés, canaux d'évacuation, pertuis et ouvrages d'art situés sur, sous ou le long de la plate-forme ferroviaire, objet de l'occupation, à l'exception des ouvrages d'art servant d'assise commune à une ligne encore exploitée.

§3 Dans la mesure où les travaux d'entretien et/ou renouvellement mis à charge de l'occupant devraient être réalisés, même partiellement, sur des terrains appartenant à Infrabel autres que ceux faisant l'objet de la présente

convention, l'occupant devra recueillir l'accord préalable d'Infrabel relatifs à ces travaux.

- Responsabilité.

Sauf en cas de faute intentionnelle imputable à Infrabel, l'occupant supporte seul, à l'entière décharge d'Infrabel qu'il garantit contre tout recours, toutes les conséquences dommageables généralement quelconques résultant d'accidents ou de toutes autres causes, même fortuites, en relations avec l'occupation que subiraient soit :

- Infrabel
- L'occupant lui-même
- ses préposés
- les tiers, y compris les agents d'Infrabel, ses préposés et mandataires.

Infrabel supporte dans les mêmes conditions, à l'entière décharge de l'occupant qu'elle garantit contre tout recours, les conséquences dommageables résultant des travaux effectués en application du §1 de la rubrique « Droits et Obligations particuliers » ci-dessus.

Article 8 : Publicité

L'occupant peut placer sur le bien objet de l'occupation un écriteau indiquant uniquement son nom, sa raison sociale et l'objet de son activité. Toute publicité est interdite sauf à obtenir une autorisation spécifique d'Infrabel.

Article 9 : Assurances

L'occupant est tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée de l'autorisation, contre les risques tels que l'incendie, les dégâts des eaux, les bris de glaces, ...
Il devra en outre s'assurer contre le recours des voisins.

La police d'assurance souscrite prévoira, en outre, un abandon de recours à l'égard d'Infrabel, ses mandataires et préposés.

Cette police prévoira également qu'elle ne peut être résiliée qu'avec l'accord écrit préalable d'Infrabel. Copie de la police d'assurance devra être communiquée à Infrabel préalablement à la prise de jouissance.

Article 10 : Entretien et réparations

L'occupant prend à sa charge tant le petit entretien que le gros entretien du bien donné en occupation. A ce titre, Infrabel est entièrement déchargée de l'entretien du bien donné en occupation. L'occupant doit entretenir le bien en bon père de famille.

L'attention de l'occupant est également attirée sur le fait qu'il lui appartient de maintenir la végétation présente sur le site en dessous des limites imposées par la loi du 25 juillet 1891 sur la police de chemins de fer. L'occupant ne pourra se prévaloir du fait qu'au moment de l'entrée en jouissance, la végétation dépassait ces limites pour se soustraire à son obligation.

Article 11 : Impôts

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien occupé sont à charge de l'occupant.

Article 12 : Environnement - Urbanisme

L'occupant déclare avoir effectué, en regard avec la destination autorisée de l'occupation, toute les démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales relatives entre autres, aux prescriptions urbanistiques et environnementales du bien, aux autorisations à obtenir pour exercer les activités dans le bien donné en occupation. En conséquence, Infrabel ne donne aucune garantie quant à la possibilité pour le preneur de réaliser les activités déclarées et autorisées dans le cadre de la présente convention.

L'occupant prendra à sa charge l'ensemble des coûts qui serait imputé à Infrabel du fait de la présence de déchets sur le bien à l'issue de l'occupation.

Article 13 : Occupation et sous-occupation

Sauf autorisation écrite préalable d'Infrabel, il est expressément interdit à l'occupant de céder en tout ou en partie les droits nés de la présente autorisation.

Article 14 : Divers

- a. Les frais administratifs liés à l'envoi de courrier recommandé en raison de manquement de l'occupant à la présente autorisation sont forfaitairement établis à trente euros (30,00 €) par courrier recommandé et seront automatiquement portés en compte à l'occupant.
- b. Toute correspondance doit être adressée à l'attention de M. F. Cornet, Manager Civil Engineering.

Fait à Liège, le _____, en deux exemplaires originaux dont un est remis à l'occupant.

Au nom de la Société

**Head of Area South-East
Olivier PHILIPPE**

**Pour accord,
L'occupant,**

**Directrice générale f.f. : Madame Muriel KNUBBEN
La Bourgmestre : Madame Muriel TARNION**

Faire précéder de la mention "lu et approuvé"

Annexe :

- Plan du terrain faisant l'objet de la présente, celui-ci fait partie intégrante du contrat.