

GUIDE D'INFORMATION SUR LES PRINCIPES CONTRACTUELS

—

DISPOSITIONS CONTRACTUELLES TYPES
DE LA COMMISSION EUROPEENNE A BRUXELLES

VENTE

VERSION DEFINITIVE

◇ ◇ ◇

22 octobre 2009

**GUIDE D'INFORMATION SUR LES PRINCIPES CONTRACTUELS -
DISPOSITIONS CONTRACTUELLES TYPES DE LA COMMISSION
EUROPEENNE A BRUXELLES**

VENTE

INTRODUCTION	3
1. CONDITIONS CONTRACTUELLES.....	4
1.1. QUALITE DU CANDIDAT – GARANTIES ET CAUTIONS	4
1.2. OBJET DE LA VENTE	5
1.3. EXCLUSION	5
1.4. ORIGINE DE PROPRIETE	5
1.5. QUITTE ET LIBRE.....	5
1.6. SERVITUDES.....	5
1.7. COPROPRIETE FORCEE.....	5
1.8. OCCUPATION	6
1.9. LITIGES	6
2. CONDITIONS FINANCIERES, TAXES ET ASSURANCES	6
2.1. TRANSFERT DE PROPRIETE ET DES RISQUES.....	6
2.2. PRIX ET PAIEMENT DU PRIX.....	6
2.3. TAXES ET IMPOTS.....	6
2.4. TVA ET ENREGISTREMENT – PROTOCOLE SUR LES PRIVILEGES ET IMMUNITES	7
3. CONDITIONS TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE	7
3.1. ENVIRONNEMENT	7
3.1.1. PERMIS D'ENVIRONNEMENT	7
3.1.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES	7
3.1.3. POLLUTION DU SOL	7
3.2. CONFORMITE AVEC DES NORMES INTERNES ET EXTERNES	8
3.2.1. CONFORMITE AU MIT.....	8
3.2.2. URBANISME	8
3.2.3. LOI SUR L'ACCES AUX HANDICAPES	8
3.2.4. CONFORMITE DE L'IMMEUBLE A LA REGLEMENTATION ET AUX NORMES	8
3.2.5. AMIANTE	9
3.3. AMENAGEMENT DE L'IMMEUBLE.....	9
3.3.1. DEFINITION DES TRAVAUX.....	9
3.3.2. REGLES GENERALES D'EXECUTION DES TRAVAUX	9
3.3.3. PERMIS	10
3.3.4. TRAVAUX MODIFICATIFS: FRAIS INDIRECTS	10
3.3.5. GARANTIE DE BONNE EXECUTION	10
3.3.6. PENALITES DE RETARD EN CAS DE MISE A DISPOSITION TARDIVE	11
3.3.7. FORCE MAJEURE	11
3.3.8. AGREATION PROVISoire.....	11
3.3.9. AGREATION DEFINITIVE	12
3.3.10. GARANTIE TOTALE SUR L'IMMEUBLE.....	12
4. CONDITIONS JURIDIQUES GENERALES	13
4.1. LITIGES	13
4.2. DROITS D'AUTEUR	13
4.3. DROIT APPLICABLE – TRIBUNAL COMPETENT.....	13
4.4. DIFFEREND TECHNIQUE	13
4.5. CONFIDENTIALITE.....	13
4.6. MESURES DE CONTROLE ET DE PROTECTION DES INTERETS DE LA COMMISSION	14
4.7. CONFLIT D'INTERETS.....	14

Introduction

Dans le cadre de la Communication de la Commission sur la Politique immobilière (COM(2007)501), la Commission a approuvé le 3 juin 2008, la Communication du vice-président Kallas sur la définition de la méthodologie à suivre par les services de la Commission pour la prospection et la négociation d'immeubles C(2008)2299.

La Méthodologie, dans son article 3.3 précise les différentes phases de la procédure immobilière de la Commission. Le présent guide s'inscrit dans la phase V (l'Article 3.6) de cette procédure et son but est d'améliorer la transparence et de fournir aux acteurs du marché une information plus claire et précise sur les principes et conditions contractuelles que la Commission entend voir respecter dans le cadre de l'acquisition de la pleine propriété d'un immeuble à Bruxelles. Dans l'hypothèse où le candidat, pour des raisons dûment justifiées n'est pas en mesure de rencontrer les principes contractuels de la Commission, il devra proposer une alternative dans sa proposition.

Il est important de souligner que le présent document est un simple guide d'information.

Le projet retenu, en ce compris le contrat, doit être soumis à des procédures internes prévues à l'Article 3.3.7.1 de la Méthodologie, l'aboutissement desquelles est une condition préalable de la réalisation du projet.

Comme précisé dans l'article 3.3.7.2, la signature du contrat par l'ordonnateur délégué (le Directeur de l'Office Infrastructures et logistique à Bruxelles - OIB) est le seul élément formel engageant pour la Commission.

La signature du contrat sous seing privé et de l'acte authentique ainsi que les négociations se déroulent dans les locaux de la Commission, à l'exception des réunions de chantier qui se déroulent sur le site.

Au début des négociations, les candidats devront signer le document intitulé "Avis aux acteurs sur le marché immobilier":

"En tant qu'organe de la Commission européenne, l'office Infrastructures et Logistique de Bruxelles (OIB) est en permanence à la recherche de surfaces immobilières et est de par ses fonctions en contact permanent avec les différents acteurs sur le marché immobilier bruxellois.

L'OIB mène à cette fin simultanément des négociations avec plusieurs acteurs sur le marché immobilier pour couvrir, à plus ou moins long terme les besoins en surfaces de la Commission européenne.

Tout projet immobilier est soumis aux procédures internes d'approbation de la Commission visant l'accord des autorités de contrôle compétentes.

Tant que cet accord formel n'aura pas été notifié par l'OIB au promoteur ou propriétaire, le projet immobilier reste au stade des simples négociations et n'engage d'aucune manière la Commission européenne.

Il en résulte que toute initiative généralement quelconque prise par le promoteur ou propriétaire de l'immeuble ou toute commande de travaux ou de matériaux placée avant la clôture de la procédure interne d'approbation du projet et la signature formelle du contrat, sera faite en son nom propre, pour son propre compte et sous sa propre responsabilité et ne pourront en aucun cas être opposées à la Commission européenne.

La Commission européenne décline par conséquent toute responsabilité pour les dommages éventuels subis par le promoteur ou propriétaire de ce chef et considère que ceux-ci font partie intégrante des risques inhérents au marché immobilier.

Tout engagement contractuel nécessite dès lors la notification préalable de l'accord formel des autorités de contrôle compétentes, suivi de la signature formelle du contrat par le Directeur de l'OIB, seul compétent pour engager valablement la Commission européenne.

Lu et approuvé

Signature promoteur/propriétaire + date"Dans le contexte de l'évaluation des conditions financières du projet, la Commission entend prendre en considération les éléments suivants:

- Les aspects fiscaux, notamment les impôts et taxes dont la Commission deviendrait redevable et dont l'impact ne devra pas être répercuté dans le prix par le propriétaire;
- L'éventuelle récupération de la TVA supportée par le propriétaire en cas de construction d'un bâtiment neuf ou en cas de rénovation lourde;
- Le volume du marché.

1. Conditions Contractuelles

1.1. Qualité du Candidat – Garanties et cautions

La Commission se réserve le droit de demander, jusqu'au terme de la procédure négociée, les garanties qu'elle jugera nécessaires pour garantir la capacité technique et la solvabilité financière du candidat.

Plus particulièrement, la Commission se réserve le droit de demander une caution solidaire, de la société mère dans le cas où l'immeuble est le principal actif détenu par une société du groupe du proposant (du type SPV/SPC – *Special purpose Vehicle/Company*).

Cette garantie est indépendante de la garantie bancaire de bonne fin relative aux travaux (voir point 3.3.5).

La situation juridique du bâtiment et la solvabilité du candidat sont vérifiées moyennant une due diligence si la Commission le juge nécessaire.

1.2. Objet de la vente

La description de l'immeuble faisant l'objet du vente doit mentionner les références cadastrales exactes et doit inclure un mesurage de l'immeuble réalisé par un géomètre expert accepté par la Commission et ce, conformément au Code de mesurage de la Commission disponible sur le lien Internet suivant: X

1.3. Exclusion

Les compteurs, câbles et canalisations font partie de la vente sauf s'ils sont expressément exclus.

Dans le cas où ces compteurs, câbles et canalisations ne sont pas la propriété du candidat, celui-ci devra en faire mention dans le contrat et décrire les titres les régissant (p.ex. contrat de location).

Le candidat assure, à ses frais et à sa charge, le changement de titulaire, à la date de mise à disposition de l'immeuble. Un relevé contradictoire des compteurs doit être fait le jour de l'agrément provisoire.

1.4. Origine de propriété

Le candidat doit fournir une origine de propriété trentenaire.

1.5. Quitte et libre

La vente est faite moyennant l'obligation pour le candidat de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes charges et dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques qui le grèveraient, notamment de droits fiscaux.

1.6. Servitudes

Le candidat fournira un relevé des servitudes légales et contractuelles établi par un géomètre expert accepté par la Commission sur base des titres de propriété et d'un examen physique de l'immeuble. Ce relevé sera joint au contrat.

1.7. Copropriété forcée

Dans le cas d'un immeuble multi-occupants, la Commission privilégie l'indépendance des surfaces occupées par la Commission par rapport aux autres surfaces de l'immeuble afin de ne pas entrer dans le système de la copropriété forcée.

Si cette indépendance n'est pas possible (aspect à démontrer par le candidat) compte tenu de la situation physique de l'immeuble, l'acte de base devra faire l'objet d'une approbation préalable par la Commission. Le cas échéant, l'acte de base devra être modifié préalablement à la passation de l'acte notarié afin d'y intégrer les remarques de la Commission.

1.8. Occupation

Les surfaces à occuper par la Commission seront libres de toute occupation.

Dans le cas d'un immeuble multi-occupants, le candidat communiquera à la Commission l'ensemble des baux en vigueur.

Le candidat s'engage à soumettre à l'approbation préalable de la Commission tout nouvel occupant.

1.9. Litiges

Le candidat garantit dans le contrat l'absence de litiges relatifs à l'immeuble.

2. Conditions financières, taxes et assurances

2.1. Transfert de propriété et des risques

La propriété de l'immeuble est transférée lors de la passation de l'acte authentique.

Les risques et la jouissance de l'immeuble sont transférés lors de l'agrément provisoire de l'immeuble par la Commission. Entre la date de l'agrément provisoire de l'immeuble et la date de la passation de l'acte notarié, l'immeuble sera occupé gratuitement par la Commission mais sous son entière responsabilité.

2.2. Prix et paiement du prix

Le prix est payable à la signature de l'acte notarié.

Au cas où la Commission souhaiterait recourir au paiement par tranches annuelles, les créances du vendeur sont cédées à une institution financière. En échange de quoi, cette institution financière paye le prix négocié au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique. Le choix de l'institution financière est déterminé comme suit:

Le vendeur donne mandat à la Commission pour procéder, préalablement à la signature de l'acte notarié, à une mise en concurrence sur les marchés financiers afin d'identifier l'institution financière qui proposera le taux le plus bas permettant de financer les créances annuelles nées de la vente à paiement différé. Une convention de cession des créances sera donc signée entre l'institution financière et le vendeur.

2.3. Taxes et impôts

La Commission est exemptée de tous droits et taxes en application des articles 3 et 4 du Protocole du 8 avril 1965 sur les privilèges et immunités de la Communauté européenne.

2.4. TVA et enregistrement – Protocole sur les privilèges et immunités

Le candidat s'oblige, si l'immeuble remplit les conditions légales nécessaires, à soumettre l'opération à la TVA.

3. Conditions techniques de l'immeuble

3.1. Environnement

3.1.1. Permis d'environnement

Le candidat transmet à la Commission une copie des permis d'environnement en vertu desquels l'immeuble aménagé est exploité.

Le candidat garantit que les permis d'environnement sont définitifs et purgés de tous recours.

Le candidat fournit à la Commission une attestation d'un bureau de contrôle confirmant que les installations classées présentes dans l'immeuble sont identiques à celles autorisées par les permis d'environnement ou, le cas échéant, s'engage vis-à-vis de la Commission à régulariser auprès des autorités compétentes les infractions aux permis d'environnement identifiées par ledit bureau de contrôle. Si les infractions sont matérielles, la Commission se réserve le droit de faire de la régularisation une condition suspensive.

Le candidat prend en charge les formalités de transfert du permis d'environnement à la Commission.

3.1.2. Performances énergétiques

Le candidat transmet à la Commission un rapport par un organisme agréé démontrant que les performances énergétiques de l'immeuble répondent aux prescriptions applicables en Région de Bruxelles-Capitale.

3.1.3. Pollution du sol

Le candidat transmet à la Commission:

- une attestation de l'IBGE/BIM (Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement) certifiant que l'immeuble n'est pas repris dans l'inventaire des sites de sols pollués. Cette attestation doit être communiquée avant la signature du contrat, ou
- une reconnaissance du sol, agréée par l'IBGE/BIM (Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement), et le cas échéant, les études et/ou mesures complémentaires nécessaires. L'étude doit être réalisée avant la signature du contrat. En cas de mesures ou études complémentaires, le contrat comportera obligatoirement une condition suspensive ou résolutoire (au choix de la Commission).

3.2. Conformité avec des normes internes et externes

3.2.1. Conformité au MIT

Le candidat garantit que l'objet de la vente est un immeuble aménagé selon les besoins de la Commission et qui répond aux règles du **MIT**, sauf dérogations limitativement énumérées dans une annexe au contrat.

3.2.2. Urbanisme

Le candidat transmet à la Commission une copie des permis d'urbanisme en vertu desquels l'immeuble a été construit/rénové.

Le candidat garantit que les permis d'urbanisme sont définitifs et purgés de tous recours.

Le candidat, soit fournit à la Commission une attestation d'un architecte confirmant que l'immeuble construit est conforme aux plans annexés à la demande de permis d'urbanisme, ou le cas échéant s'engage vis-à-vis de la Commission à régulariser auprès des autorités compétentes les infractions pas rapport aux permis d'urbanisme identifiées par ledit architecte, étant entendu que si les infractions sont matérielles, la Commission se réserve le droit de faire de la régularisation une condition suspensive.

3.2.3. Loi sur l'accès aux handicapés

Le candidat garantit que l'immeuble répond aux normes sur l'accès aux handicapés à la date de l'agrément provisoire.

Le candidat transmet à la Commission un rapport par un organisme agréé sur l'adaptation de l'immeuble, à la date de l'agrément provisoire, aux exigences de la loi et du MIT.

3.2.4. Conformité de l'immeuble à la réglementation et aux normes

Les dispositions du MIT relatives à la conformité de l'immeuble, à la réglementation et aux normes sont les suivantes:

"L'immeuble destiné à héberger les services de la Commission est conforme à tous égards à la législation en vigueur dans le pays d'établissement.

La législation en matière immobilière peut être classée en fonction des différents aspects rencontrés de la phase de conception à la phase d'exploitation d'un immeuble, à savoir:

- *prescriptions urbanistiques (permis d'urbanisme et permis d'environnement),*
- *prescriptions architecturales (conception architecturale, calculs structurels du gros-œuvre),*

- *législation relative aux installations techniques (dimensions, consommations énergétiques),*
- *législation en matière de sécurité et d'hygiène du travail,*
- *législation en matière environnementale.*

Les normes sont quant à elles classées en fonction de l'organisme émetteur et du domaine technique auxquels elles appartiennent.

Aux fins de la législation en matière de sécurité, l'immeuble occupé par les services de la Commission est considéré comme étant un bâtiment à usage privatif. Par contre, les locaux spécifiquement destinés à l'accueil du public, comme les info points, bureaux d'accueil et similaires, sont considérés comme locaux publics.

Chaque chantier ouvert à l'intérieur d'un immeuble répond à la réglementation en vigueur en matière de sécurité".

Le candidat devra fournir à la Commission la documentation administrative telle que reprise dans le MIT [HYPERLINK]

3.2.5. Amiante

Un certificat "asbestos free /asbestos safe" doit être produit aux frais et à charge du candidat.

3.3. Aménagement de l'immeuble

3.3.1. Définition des travaux

La notion de travaux renvoie aux:

- travaux de base réalisés par le candidat pour son compte et sous sa responsabilité jusqu'à l'agrément provisoire;
- travaux d'aménagements spécifiques réalisés par le candidat pour son compte et sous sa responsabilité jusqu'à l'agrément provisoire afin de répondre aux besoins de la Commission et selon un programme convenu entre le candidat et la Commission;
- travaux après agrément provisoire accomplis par le candidat pour son compte et sous sa responsabilité après l'agrément provisoire afin de répondre aux besoins de la Commission.

3.3.2. Règles générales d'exécution des travaux

Le candidat exécute ou fait exécuter les travaux selon les meilleures pratiques professionnelles. Il souscrit à cet égard une obligation de résultat.

Le candidat est seul responsable en ce qui concerne le respect de toutes les obligations légales qui lui sont applicables, notamment celles découlant du droit du travail, du droit fiscal et du droit social. En outre, le candidat assurera sa responsabilité durant les

travaux de manière adéquate (notamment par la conclusion d'une assurance « tous risques chantier »).

Les démarches nécessaires à l'obtention de tous les permis et autorisations requis pour l'exécution des travaux, en vertu des lois et règlements en vigueur au lieu où les tâches confiées au candidat doivent être exécutées, incombent exclusivement au candidat.

Le candidat doit veiller à ce que toute personne prenant part à l'exécution des travaux ait les qualifications et l'expérience professionnelles requises pour l'accomplissement des tâches qui lui sont assignées.

Le candidat ne peut pas représenter la Commission ni se comporter d'une manière susceptible de donner cette impression. Il est tenu d'informer les tiers qu'il n'appartient pas à la fonction publique européenne.

La Commission sera invitée à participer à toutes les réunions d'étude ou de chantier organisés après la signature du contrat. La Commission aura le droit de proposer les points pour l'ordre du jour de ces réunions. La Commission aura également un droit d'initiative pour convoquer des réunions relatives aux travaux.

La Commission sera la destinataire de tous les documents d'exécution (plans, croquis, fiches techniques, etc.) émis par les participants aux travaux. Elle disposera d'un délai de 2 semaines pour émettre d'éventuelles observations.

Les représentants dûment désignés par le Directeur de l'OIB auront un libre droit d'accès au chantier, sous réserve du respect des règles de sécurité en vigueur sur le chantier.

3.3.3. Permis

L'obtention par le candidat de l'ensemble des permis exécutoires, définitifs et purgés de tous recours nécessaires à la réalisation des travaux est une condition suspensive de l'entrée en vigueur de la vente.

3.3.4. Travaux modificatifs: frais indirects

Dans le cas où des travaux modificatifs sont demandés par la Commission, le candidat devra notifier la Commission par écrit de l'incidence éventuelle sur le prix et sur la date de mise à disposition.

3.3.5. Garantie de bonne exécution

Les travaux d'aménagement feront l'objet d'une garantie bancaire de 5% - 10% de leur montant. La garantie sera appellable à première demande et constituée lors de la signature du contrat.

La moitié de la garantie sera libérée lors de l'agrément provisoire et l'autre moitié lors de l'agrément définitive.

Dans des cas exceptionnels, la Commission peut accepter une agréation provisoire par phases (au lieu d'une agréation provisoire unique). Dans ce cas, une garantie bancaire à première demande de 100 % du montant des travaux d'aménagement restant sera demandée, Cette garantie sera fournie lors de la signature du contrat. Elle sera réduite au taux de 2,5 % lors de l'agréation provisoire et libérée complètement lors de l'agréation définitive.

3.3.6. Pénalités de retard en cas de mise à disposition tardive

La pénalité de retard en cas de mise à disposition tardive de l'immeuble est fixé par jour dans le contrat.

Cette indemnité est due de plein droit et sans mise en demeure au bénéfice de la Commission. Elle est globale et forfaitaire sauf en cas de dol de la part du candidat.

Elle n'est pas due en cas de force majeure, travaux modificatifs demandés par la Commission ou tout autre retard imputable à la Commission.

La pénalité de retard est due jusqu'à un maximum de 6 mois. En cas de dépassement de ce délai de 6 mois, la Commission pourra résilier le contrat pour autant que ce retard ne soit pas imputable à la Commission. Les indemnités resteront acquises pour la Commission.

La pénalité de retard n'est pas applicable à la Commission. Le candidat devra prouver les dommages réellement subis.

3.3.7. Force majeure

La clause de Force Majeure est basée sur la définition suivante:

"On entend par "force majeure" toute situation ou tout événement imprévisible et exceptionnel, indépendant de la volonté des parties et non imputable à la faute ou à la négligence de l'une d'elles ou d'un sous-traitant, qui empêche l'une des parties d'exécuter une ou plusieurs de ses obligations contractuelles et qui n'a pas pu être surmonté en dépit de toute la diligence déployée. Les défauts des équipements, du matériel ou des matériaux, leur mise à disposition tardive, les conflits du travail, les grèves et les difficultés financières ne peuvent être invoqués comme cas de force majeure que s'ils sont la conséquence directe d'un cas de force majeure établi".

3.3.8. Agréation provisoire

L'agréation provisoire est unique pour l'immeuble et les travaux. Seule la Commission a le pouvoir de déroger à ce principe.

L'agréation provisoire constitue une condition suspensive de l'occupation de l'immeuble par la Commission.

Le contrat contient une procédure détaillée relative à l'organisation de l'agréation provisoire entre le candidat et la Commission (visites de pré-agréation, documents à fournir avant, pendant et après, forme et contenu du procès-verbal d'agréation provisoire, etc.).

La Commission aura un mois à partir de l'agrération provisoire pour notifier les vices apparents qui n'auraient pas été décelés lors de l'agrération provisoire.

Si la Commission décidait de faire l'agrération provisoire par phases, ce mois sera comptée à partir de l'agrération provisoire de la dernière phase et pour tout l'immeuble.

L'agrération provisoire est le point de départ de la garantie totale dont question au point 3.3.10.

3.3.9. Agrération définitive

L'agrération définitive se déroulera comme l'agrération provisoire.

Le candidat cèdera à la Commission l'ensemble des actions et garanties relatives aux travaux et à l'immeuble à compter de l'agrération définitive.

3.3.10. Garantie totale sur l'immeuble

Tout immeuble neuf ou ayant fait l'objet d'une rénovation ou devant faire l'objet de travaux d'aménagement jouira d'une garantie dite "totale" de 12 mois.

Cette garantie portera sur l'immeuble de base et sur les travaux d'aménagement, même si l'immeuble de base a déjà fait l'objet d'une réception provisoire.

La clause type demandée par la Commission est la suivante:

"Durant la période de garantie qui sépare l'agrération provisoire de l'agrération définitive, dont la durée est fixée à minimum douze (12) mois, le candidat fait exécuter, dans les plus brefs délais et selon un calendrier convenu entre les parties, les travaux et réparations nécessaires mentionnés dans le procès-verbal d'agrération provisoire en tenant compte des contraintes normales ou particulières d'exploitation de l'immeuble.

En outre, durant la période de garantie, le candidat est tenu de remédier à tous défauts, malfaçons, omissions ou irrégularités de l'immeuble qui surviendraient durant ladite période de garantie jusqu'à l'agrération définitive, y compris, cette énumération n'étant pas limitative:

- *Tout défaut de matières, matériaux ou équipements en ce compris les ascenseurs, la télégestion et les nacelles;*
- *Tout défaut de conception, de fabrication, de construction, de montage, d'exécution, de fonctionnement ou de performance ;*
- *Tout dommage direct résultant de ces défauts.*

Ne sont pas compris dans cette obligation, les travaux d'entretien normaux ni ceux qui seraient la conséquence d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure ".

Dans le cas d'un immeuble nouvellement construit, le candidat devra donner une garantie décennale.

4. Conditions juridiques générales

4.1. Litiges

Le candidat garantit dans le contrat l'absence de litiges relatifs à l'immeuble.

4.2. Droits d'auteur

La vente d'un immeuble à la Commission doit inclure la cession des droits d'auteur sur l'œuvre architecturale qu'est l'immeuble. Ces droits d'images doivent être cédés à la Commission gratuitement et concomitamment au contrat pour des usages non commerciaux. La cession à la Commission pourra être de nature non-exclusive.

4.3. Droit applicable – tribunal compétent

En ce qui concerne la loi applicable et le tribunal compétent, la disposition suivante est utilisée:

"Le droit belge s'applique à tout litige qui naîtrait de l'exécution ou de l'interprétation du contrat. A défaut de conciliation et sous réserve des dispositions de l'article relatif au différend technique, les litiges relatifs à l'interprétation et à l'application de la Convention relèveront de la compétence exclusive des cours et tribunaux de Bruxelles."

4.4. Différend technique

En cas de désaccord de nature technique, les parties conviennent de soumettre les points litigieux pour décision à un expert technique indépendant, désigné de commun accord entre le candidat et la Commission. La décision de l'expert technique indépendant sera définitive et contraignante vis-à-vis des parties.

Les honoraires et frais de l'expert technique indépendant seront supportés à frais partagés par moitiés entre les parties.

4.5. Confidentialité

La clause type demandée par la Commission est la suivante:

« Le candidat s'engage à traiter de manière strictement confidentielle toute information et tout document liés à l'exécution du contrat, et à ne pas les utiliser ni les divulguer à des tiers, sauf si par obligation légale il est obligé de publier certaines informations. Dans ce cas, il ne divulguera que le minimum nécessaire pour accomplir ses obligations légales. Le candidat demeure tenu par cet engagement après la signature du contrat.

Le candidat doit obtenir, de tous les membres de son personnel et de ses organes d'administration et de direction, l'engagement de respecter le caractère confidentiel

de toute information, et notamment les plans, liée, directement ou indirectement, à l'exécution des travaux et de ne divulguer à des tiers, ou de n'utiliser pour leur profit personnel ou celui d'un tiers quelconque, aucun document ni aucune information qui n'auraient pas été rendus publics, même après la conclusion du contrat ».

4.6. Mesures de contrôle et de protection des intérêts de la Commission

La clause type demandée par la Commission est la suivante:

"En vertu de l'article 142 du Règlement financier applicable au budget général des Communautés européennes, la Cour des comptes européenne est habilitée à contrôler les documents détenus par les personnes physiques ou morales bénéficiant de paiements issus du budget des Communautés européennes dès la signature du contrat jusqu'au cinquième anniversaire de la date de paiement du solde.

La Commission ou un organe externe de son choix a les mêmes droits que la Cour des comptes européenne en ce qui concerne les vérifications et les contrôles portant sur le respect des dispositions contractuelles, à partir de la signature du contrat jusque cinq ans après la date de paiement du solde.

En outre, l'Office européen de lutte antifraude est susceptible d'effectuer des contrôles et vérifications sur place, conformément au règlement (CE, Euratom) n° 2185/96 du Conseil et au règlement (CE) n° 1073/1999 du Parlement et du Conseil, à partir de la signature du contrat jusque cinq ans après la date de paiement du solde."

4.7. Conflit d'intérêts

La clause type demandée par la Commission est la suivante:

"Le candidat prend toutes les mesures nécessaires pour prévenir toute situation susceptible de compromettre l'exécution impartiale et objective du contrat. Un conflit d'intérêts peut résulter notamment d'intérêts économiques, d'affinités politiques ou nationales, de liens familiaux ou sentimentaux, ou de toute autres relations ou intérêts communs. Tout conflit d'intérêts surgissant pendant l'exécution du contrat doit être signalé sans délai et par écrit à la Commission. En cas de conflit de cette nature, le candidat prend immédiatement toutes les mesures nécessaires pour y mettre fin."