

GUIDE D'INFORMATION SUR LES PRINCIPES CONTRACTUELS

—

DISPOSITIONS CONTRACTUELLES TYPES
DE LA COMMISSION EUROPEENNE A BRUXELLES

CONSTITUTION D'USUFRUIT

VERSION DEFINITIVE

◇ ◇ ◇

14 octobre 2009

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

CONSTITUTION D'USUFRUIT

INTRODUCTION	4
1. Conditions Contractuelles	5
1.1. QUALITE DU CANDIDAT – GARANTIES ET CAUTIONS	5
1.2. OBJET DE L'USUFRUIT.....	6
1.3. EXCLUSION	6
1.4. ORIGINE DE PROPRIETE	6
1.5. QUITTE ET LIBRE.....	6
1.6. SERVITUDES.....	6
1.7. COPROPRIETE FORCEE.....	6
1.8. OCCUPATION	6
1.9. DUREE DE L'USUFRUIT.....	7
1.10. CESSION DE L'USUFRUIT PAR LA COMMISSION	7
2. Conditions financières, taxes et assurances	7
2.1. ENTREE EN VIGUEUR DE L'USUFRUIT ET TRANSFERT DES RISQUES.....	7
2.2. PAIEMENT DES REDEVANCES	7
2.3. REGIME DES DOUZIEMES PROVISOIRES	7
2.4. INDEXATION DES REDEVANCES.....	8
2.5. INTERETS DE RETARD.....	9
2.6. RECOUVREMENT.....	9
2.7. DISPENSE DE GARANTIES OU CAUTION.....	9
2.8. TAXES ET IMPOTS.....	9
2.9. TVA ET ENREGISTREMENT – PROTOCOLE SUR LES PRIVILEGES ET IMMUNITES	9
2.10. ASSURANCES	9
3. Conditions techniques de l'immeuble.....	10
3.1. ENVIRONNEMENT	10
3.1.1. PERMIS D'ENVIRONNEMENT	10
3.1.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES	10
3.1.3. POLLUTION DU SOL.....	10
3.2. CONFORMITE AVEC DES NORMES INTERNES ET EXTERNES	11
3.2.1. CONFORMITE AU MIT.....	11
3.2.2. URBANISME	11
3.2.3. LOI SUR L'ACCES AUX HANDICAPES	11
3.2.4. CONFORMITE DE L'IMMEUBLE A LA REGLEMENTATION ET AUX NORMES	11
3.2.5. AMIANTE	12
3.3. AMENAGEMENT DE L'IMMEUBLE.....	12
3.3.1. DEFINITION DES TRAVAUX.....	12
3.3.2. REGLES GENERALES D'EXECUTION DES TRAVAUX	12
3.3.3. PERMIS	13
3.3.4. TRAVAUX MODIFICATIFS: FRAIS INDIRECTS	13
3.3.5. GARANTIE DE BONNE EXECUTION	13
3.3.6. PENALITES DE RETARD EN CAS DE MISE A DISPOSITION TARDIVE	14
3.3.7. FORCE MAJEURE	14
3.3.8. AGREATION PROVISOIRE.....	14
3.3.9. AGREATION DEFINITIVE.....	15
3.3.10. GARANTIE TOTALE SUR L'IMMEUBLE.....	15
4. Obligations des parties.....	16
4.1. ENTRETIEN DES INSTALLATIONS PENDANT LA PERIODE DE GARANTIE TOTALE	16
4.2. OBLIGATIONS D'ENTRETIEN DU NU-PROPRIETAIRE A PARTIR DE L'AGREATION DEFINITIVE	16

4.3.	REMISE EN ETAT ET INDEMNITES	16
5.	Conditions juridiques générales.....	17
5.1.	LITIGES	17
5.2.	DROITS D’AUTEUR	17
5.3.	DROIT APPLICABLE – TRIBUNAL COMPETENT.....	17
5.4.	DIFFEREND TECHNIQUE	17
5.5.	CONFIDENTIALITE.....	17
5.6.	MESURES DE CONTROLE ET DE PROTECTION DES INTERETS DE LA COMMISSION.....	18
5.7.	CONFLIT D'INTERETS.....	18

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 grands principes et conditions contractuelles que la Commission entend voir respecter dans le cadre de la constitution d'un usufruit à son profit sur 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;
- La répartition des obligations entre le nu-propriétaire et l'usufruitier;
- Le volume du marché et la durée du contrat;
- La solvabilité de la Commission.

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 l'usufruit

La description de l'immeuble faisant l'objet de la constitution du droit d'usufruit 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 l'usufruit 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

L'usufruit est constitué 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 de l'immeuble.

1.9. Durée de l'usufruit

La durée de l'usufruit est négociée entre le candidat et la Commission.

1.10. Cession de l'usufruit par la Commission

La clause type demandée par la Commission est la suivante:

"Les droits et obligations découlant du contrat ne peuvent pas être cédés pendant la durée de l'usufruit sauf accord exprès de l'autre partie.

Par dérogation à ce principe, la Commission peut céder tout ou partie des droits et obligations aux agences ou agences exécutives ou toute entité créée par décision du Conseil.

Dans le cas où ces agences ou agences exécutives ou autre entités créées par décision du Conseil auraient une durée légale inférieure à la durée du contrat d'usufruit, la Commission restera responsable subsidiairement de l'accomplissement des obligations, et notamment de l'obligation de paiement, de ces entités, et reprendra entièrement les obligations de ces Agences ou entités lors de l'expiration de leur durée."

2. Conditions financières, taxes et assurances

2.1. Entrée en vigueur de l'usufruit et transfert des risques

L'usufruit entre en vigueur lors de l'agrément provisoire.

Les risques et la jouissance de l'immeuble sont transférés à la Commission lors de l'agrément provisoire de l'immeuble laquelle correspond à sa mise à disposition.

2.2. Paiement des redevances

Généralement, les paiements se font trimestriellement.

Le premier paiement est effectué au maximum 45 jours calendrier après la signature du procès verbal d'agrément provisoire; aucun intérêt ne sera payé pour ce délai.

Dans les cas où une redevance complémentaire est à payer par la Commission pour le remboursement des travaux d'aménagements spécifiques, la Commission se réserve le droit de rembourser ceux-ci de façon anticipée, partiellement ou totalement.

2.3. Régime des douzièmes provisoires

La Commission fonctionne sur la base d'un budget annuel. Si le Budget n'est pas adopté en décembre, le budget de l'année précédente est automatiquement reconduit jusqu'à

l'approbation du nouveau budget. En vertu de l'Article 13 du Règlement financier et de l'article 6 (a) du règlement (CE, Euratom) 2342/2002 établissant les modalités d'exécution du règlement financier (ME), cette reconduction n'est pas faite sur la totalité du budget de l'année précédente mais sur base d'un 1/12^{ième} de ce budget, dit douzième provisoire. Dans ce cas, la Commission ne dispose que d'un douzième de son budget. Dans cette perspective, conformément à l'article 76.3 du Règlement Financier, la clause suivante est d'application dans tous les contrats de la Commission:

"Au cas où au premier janvier d'une année, le budget des Communautés européennes n'aurait pas été voté et que de ce fait la Commission ne disposerait que des crédits mensuels limités au douzième des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, le loyer serait payé mensuellement ou trimestriellement sur base de la redevance annuelle payée l'année précédente.

Ces paiements incluant toute indexation éventuelle seraient effectués au premier jour de chaque mois ou de chaque trimestre jusqu'à l'approbation définitive du budget.

Il serait dû de plein droit des intérêts moratoires au taux de l'intérêt légal, sur la différence entre le loyer trimestriel dû et les montants effectivement versés, et ce en fonction de la date de ces paiements mensuels ou trimestriels".

2.4. Indexation des redevances

La clause type d'indexation de la Commission est la suivante:

"Le montant de la Redevance dont question à l'article XXX est basé sur l'indice des prix à la consommation harmonisé exprimés en euro ("IPCH") pour la Belgique tel que publié par l'Office des Publications officielles des Communautés européennes dans le bulletin mensuel de l'Office Statistique des Communautés européennes (EUROSTAT) (Thème 2 Economie et Finances, Série B conjoncture euro « Monnaie, Finance et l'euro : statistiques).

L'indice de départ est XXXX (base année XXXX).

Chaque année, à la date d'anniversaire de la première mise à disposition, et à la demande de l'une des parties, il sera procédé à l'adaptation proportionnelle de la Redevance, en plus ou en moins, selon l'indice des prix à la consommation harmonisé de l'année civile précédant l'échéance de la Redevance.

Cette adaptation sera calculée suivant la formule:

Redevance x Nouvel indice / Indice de départ =Nouvelle Redevance

Toute augmentation ou toute diminution de la Redevance résultant de l'application de cette formule sera acquise à la partie à laquelle elle profite. Celle-ci la notifiera par écrit à l'autre partie et le paiement de la différence interviendra endéans les soixante jours de la notification.

Si, après l'entrée en vigueur du présent usufruit, la méthode ou la base de calcul de l'indice harmonisé des prix à la consommation exprimé en EURO pour la Belgique venait à être modifiée, les parties se référeront pour l'application de la présente disposition à la méthode de conversion ou la base de calcul arrêtée officiellement ou, à défaut, à toute autre indice publié par une autorité publique européenne prenant en considération les mêmes éléments que l'indice des prix qui aurait disparu ou autrement à dire d'experts sur base d'une méthode équivalente pour la conversion de l'indice vers le nouvel indice, en remplacement de la méthode ou de la base applicable jusqu'alors."

2.5. Intérêts de retard

La clause type pour les intérêts de retard est la suivante:

"Selon l'article 86 des Modalités d'exécution du Règlement financier, le taux d'intérêt pour les créances non remboursées à la date d'échéance est le taux appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement tel que publié au Journal officiel des Communautés européennes, série C, en vigueur le premier jour calendrier du mois de l'échéance, majoré de trois points et demi de pourcentage.

Le montant des intérêts est calculé à partir du jour calendrier suivant la date d'échéance figurant dans la note de débit, jusqu'au jour calendrier du remboursement intégral de la dette.

Tout paiement partiel est imputé d'abord sur les intérêts de retard."

2.6. Recouvrement

Lorsque le total des versements effectués est supérieur au montant effectivement dû au titre du contrat ou lorsqu'un recouvrement est justifié aux termes du contrat, le contractant paye le montant correspondant en euros selon les modalités et dans les délais fixés dans la note de débit.

2.7. Dispense de garanties ou caution

Nonobstant l'article 601 du code civil, la Commission est dispensée de donner caution ou des garanties lors de la constitution de l'usufruit.

2.8. 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.

La clause type est la suivante

Tous impôts et taxes, de quelque nature qu'ils soient, grevant actuellement ou pouvant grever à l'avenir l'immeuble objet de l'Usufruit, au profit de toute autorité publique, notamment l'Etat, la Province, la Région, l'Agglomération et la Commune et toute autres charges quelconques de même nature seront supportés, sans préjudice de l'application du Protocole du 8 avril 1965 sur les privilèges et immunités des Communautés européennes, soit par le Nu-Propriétaire soit par l'Usufruitier suivant qu'ils sont désignés comme le redevable dans les textes législatifs ou réglementaires.

2.9. 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 d'usufruit à la TVA.

2.10. Assurances

La Commission assure la couverture "incendie" pour l'ensemble de ses immeubles.

Il incombe au nu-propiétaire de demander et de s'informer des conditions d'assurance du contrat-cadre de la Commission.

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 de l'entrée en vigueur de l'usufruit.

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 l'usufruit est un immeuble aménagé selon les besoins de la Commission et répond aux normes du MIT (Manuel de l'immeuble type), 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 à la date de l'agrément provisoire.

Le candidat fournit à la Commission une attestation d'un architecte confirmant que l'immeuble construit/rénové 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 aux permis d'urbanisme identifiées par ledit architecte. Si les infractions sont matérielles, la Commission se réserve le droit de faire de la régularisation une condition suspensive de l'entrée en vigueur de l'usufruit

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 l'usufruit.

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 par jour de retard en cas de mise à disposition tardive de l'immeuble est de $x/365^{\text{ième}}$ de la redevance annuelle.

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 sans préjudice de l'article 606 du Code Civil.

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. Obligations des parties

4.1. Entretien des installations pendant la période de garantie totale

Pendant l'année de garantie totale, la Commission assurera, par ses propres moyens et à ses frais, l'entretien de l'immeuble et de ses installations. Le candidat ne pourra pas opposer à la Commission l'obligation de contracter avec la société qui aura fabriqué ou mis en place les installations, comme par exemple les ascenseurs, sous prétexte que la garantie du fabricant pourrait être annulée.

4.2. Obligations d'entretien du nu-propiétaire à partir de l'agrément définitive

La clause type demandée par la Commission est la suivante:

"A partir de l'agrément définitive, la Commission est tenue de faire effectuer, à ses frais, risques et périls, l'entretien et tous travaux de réparation de l'immeuble. Toutefois, les grosses réparations dont question à l'article 606 du Code Civil et définies pour les besoins du présent article comme les travaux ayant pour objet la solidité, la stabilité et l'étanchéité de l'Immeuble en vue de sa conservation et compte tenu de la destination de l'immeuble seront à charge et aux frais du nu-propiétaire à moins qu'elles n'aient été occasionnées par un défaut de réparation ou d'entretien de la part de la Commission à compter de l'agrément provisoire des travaux concernés, auquel cas la Commission sera tenue de ces grosses réparations proportionnellement à sa faute".

4.3. Remise en état et indemnités

Au terme de l'usufruit, la Commission devra rendre l'immeuble *"en bon état d'entretien et réparation compte tenu de l'usure et de la vétusté normale"*. Le *"point de référence"* est l'état des lieux établi après les travaux d'aménagements.

La clause type demandée par la Commission est la suivante:

"La Commission pourra procéder aux modifications de l'implantation initiale des cloisons et des luminaires, ainsi que des installations électriques qu'elle estimera nécessaires.

La Commission pourra aussi faire installer dans l'immeuble des installations de téléphonie, des terminaux pour ordinateurs, des appareils de radio et de télévision, des télécopieurs et autres appareils de transmission, à ses frais même en ce qui concerne leur raccordement, et en conformité aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Dans l'usage de ces appareils et installations, la Commission veillera à ne pas perturber la jouissance des voisins ni le fonctionnement technique de l'immeuble.

A la fin de l'occupation, le nu-proprétaire conservera sans indemnité ces changements sans pouvoir exiger leur suppression ni compensation.

Les autres modifications sont soumises à l'autorisation préalable et écrite du propriétaire qui ne pourra la refuser sans justification valable.

La Commission ne paiera des indemnités de sortie correspondantes que si le propriétaire prouve à posteriori que ces indemnités ont été effectivement allouées à la réparation ou à la remise en état des éléments endommagés. La Commission est donc dispensée de payer une indemnité si le bâtiment fait ou doit faire l'objet de destruction ou de rénovation lourde".

5. Conditions juridiques générales

5.1. Litiges

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

5.2. Droits d'auteur

La constitution d'un usufruit au bénéfice de la Commission doit inclure la cession des droits d'auteur sur l'œuvre architecturale qu'est l'immeuble et ce, pendant toute la durée de l'usufruit. 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.

5.3. 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."

5.4. 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.

5.5. 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 ».

5.6. 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."

5.7. 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."