

**GUIDE D'INFORMATION SUR LES PRINCIPES CONTRACTUELS**

-

**DISPOSITIONS CONTRACTUELLES TYPE  
DE LA COMMISSION EUROPEENNE EN BELGIQUE**

**CONSTITUTION D'USUFRUIT**

\*\*\*

Mars 2017

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

CONSTITUTION D'USUFRUIT.....	1
<i>Introduction</i> .....	4
1. Cadre général.....	5
1.1. Qualité du candidat - garanties et cautions .....	5
1.2. Objet de l'usufruit .....	5
1.3. Absence de litiges .....	6
1.4. Quitte et libre .....	6
1.5. Servitudes.....	6
1.6. Copropriété forcée.....	6
1.7. Occupation .....	6
1.8. Droits d'auteur .....	6
1.9. Durée de l'usufruit.....	6
1.10. Cession de l'usufruit par la Commission.....	6
2. Conditions financières, taxes et assurances.....	7
2.1. Entrée en vigueur de l'usufruit et transfert des risques .....	7
2.2. Paiement des redevances.....	7
2.3. Cession de créance .....	7
2.4. Régime des douzièmes provisoires .....	8
2.6. Intérêts de retard.....	9
2.7. Recouvrement .....	9
2.8. Dispense de garanties ou caution en la personne de la Commission .....	9
2.9. Impôts et taxes .....	9
2.10. TVA et enregistrement - Protocole sur les privilèges et immunités .....	10
2.11. Assurances .....	10
3. Conditions techniques de l'immeuble.....	10
3.1. Conformité aux normes internes ou externes.....	10
3.1.1. Conformité au Manuel de l'immeuble type (ci-après « MIT ») .....	10
3.1.2. Loi sur l'accès aux PMR.....	11
3.2. Urbanisme .....	11
3.3. Environnement.....	11
3.3.1. Permis d'environnement .....	11

3.3.2.	Pollution du sol.....	12
3.3.3.	Performances énergétiques.....	12
3.3.4.	Amiante .....	12
4	Aménagement de l'immeuble .....	12
4.1.	Définition des travaux .....	12
4.2.	Règles générales d'exécution des travaux .....	12
4.3.	Permis.....	13
4.4.	Travaux modificatifs : frais indirects .....	13
4.5.	Garantie de bonne exécution.....	13
4.6.	Pénalités de retard en cas de mise à disposition tardive.....	13
4.7.	Agréation provisoire .....	13
4.8.	Agréation définitive .....	14
5.	Garanties et Obligations des parties .....	14
5.1.	Garantie totale .....	14
5.1.1.	Principe.....	14
5.1.2	Entretien des installations pendant la période de garantie totale .....	15
5.2	Responsabilité décennale .....	15
5.3	Responsabilité des vices cachés .....	15
5.4.	Réparations prévues à l'article 605 et 606 du Code civil .....	15
5.5.	Remise en état et indemnités.....	16
6.	Conditions juridiques générales .....	16
6.1	Mesures de contrôle et de protection des intérêts de la Commission .....	16
6.2.	Conflit d'intérêts et intérêts à caractère professionnel contradictoires.....	17
6.3.	Confidentialité.....	17
6.4.	Force majeure.....	17
6.5.	Différend technique.....	18
6.6.	Droit applicable - tribunal compétent .....	18

## **Introduction**

Le présent guide vise à améliorer la transparence et à fournir aux acteurs du marché une information plus claire et précise sur les grands principes et conditions contractuels que la Commission entend voir respecter dans le cadre de la constitution d'un usufruit à son profit sur un immeuble. Ce document est un guide d'information qui se lit conjointement avec le Manuel des normes applicables à l'Immeuble Type (ci-après « MIT »).

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.

Le projet immobilier retenu, son montage juridique et financier, en ce compris le projet de contrat, sont soumis à des procédures internes d'approbation par les autorités compétentes, l'aboutissement desquelles est une condition préalable à la réalisation du projet.

Uniquement après l'aboutissement favorable de ces démarches, le contrat sous seing privé peut être signé par l'ordonnateur délégué (le Directeur de l'Office infrastructures et logistique à Bruxelles - OIB). Cette signature est le seul élément formel engageant pour la Commission.

Selon l'article 114 du Règlement financier<sup>1</sup>, la Commission peut, à tout moment avant la signature du contrat sous seing privé, décider d'y renoncer, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation. Cette décision est motivée et portée à la connaissance des candidats dans les meilleurs délais.

Les négociations et la signature du contrat sous seing privé puis de l'acte authentique se déroulent dans les locaux de la Commission, à l'exception des visites techniques et 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 ». Ce document contient les mentions suivantes :

*« En tant qu'organe de la Commission européenne, qui gère l'acquisition, la location et l'entretien des biens immobiliers, l'office Infrastructures et Logistique de Bruxelles (OIB) 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 et de ses agences exécutives.*

*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*

---

<sup>1</sup> Le règlement (UE, Euratom) n° 966/2012 du Parlement Européen et du Conseil relatif aux règles financières applicables au budget général de l'Union, et ses modifications subséquentes.

*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 juridiques et 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 et la durée du contrat;
- La solvabilité de la Commission ;
- La répartition des obligations entre le propriétaire et l'usufruitier.

## **1. Cadre général**

### **1.1. Qualité du candidat - garanties et cautions**

La Commission se réserve le droit de demander, jusqu'au terme de la procédure, 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, émise par la société mère dans le cas où l'immeuble est le principal actif détenu par une société du groupe du candidat (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, l'origine de propriété trentenaire, régulière et ininterrompue ainsi que la solvabilité du candidat sont vérifiées moyennant une due diligence si la Commission le juge nécessaire. A cet égard, le candidat s'engage à fournir à la Commission tous les documents y relatifs.

### **1.2. Objet de l'usufruit**

L'objet de l'usufruit est la jouissance par la Commission, en tant que qu'usufruitière, d'un immeuble aménagé conforme aux exigences de la Commission.

La description de l'immeuble faisant l'objet de la constitution du droit d'usufruit doit mentionner les références cadastrales exactes, extrait récent de la matrice cadastrale à l'appui 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: [http://ec.europa.eu/oib/pdf/mesuring-code\\_fr.pdf](http://ec.europa.eu/oib/pdf/mesuring-code_fr.pdf).

### **1.3. Absence de litiges**

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

### **1.4. 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.

### **1.5. Servitudes**

Le candidat fournira dès que possible 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.

### **1.6. Copropriété forcée**

Dans le cas d'un immeuble multi-occupant, 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 un régime de 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.

### **1.7. 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.

### **1.8. 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, à l'exception du droit de paternité de l'œuvre et ce, pendant toute la durée de l'usufruit et sans supplément de redevance.

### **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 Commission ne pourra céder son usufruit moyennant l'accord écrit, préalable et exprès du nu-propiétaire. Par dérogation à ce principe, l'accord écrit, préalable et exprès du nu-propiétaire n'est pas requis en cas de cession intégrale ou partielle à une institution ou à un organe de l'Union

européenne, telle qu'une agence exécutive.

## **2. Conditions financières, taxes et assurances**

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

L'agrément provisoire de l'immeuble aménagé marque l'entrée en vigueur de l'usufruit, ainsi que le transfert des risques et de jouissance en faveur de la Commission.

### **2.2. Paiement des redevances**

La négociation déterminera si les paiements se feront annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

Sauf conditions plus favorables résultant de l'offre ou de la négociation, le paiement de la 1<sup>ère</sup> redevance *pro rata temporis* sera effectué dans un délai de 30 jours à compter de l'agrément provisoire.

La redevance fait l'objet d'une déclaration de créance anticipative par le nu-propiétaire, envoyée à la Commission au minimum 30 jours avant l'échéance du paiement, en mentionnant la date d'échéance.

Le numéro du compte bancaire pour le paiement des redevances doit être indiqué dans le contrat et dûment repris dans le dossier d'ouverture de compte (Fiche signalétique d'entité légale et Fiche de compte bancaire) avec toutes les pièces justificatives à l'appui. Toute modification devra être signalée par écrit à la Commission.

Une redevance complémentaire peut être prévue pour le remboursement des travaux d'aménagements spécifiques. La Commission se réserve le droit de rembourser la redevance complémentaire de façon anticipée, partiellement ou totalement, moyennant une notification préalable et sans aucune pénalité.

### **2.3. Cession de créance**

La Commission prend acte de la pratique du marché immobilier qui, dans certaines situations, consiste à céder la créance de redevances, étant précisé que la cession est réalisée en dehors de l'intervention ou de l'impulsion de la Commission.

La clause type que la Commission a élaborée pour ce type de situations est la suivante :

*« Toute cession de créance portant sur tout ou partie de la Redevance s'effectuera selon les formalités prescrites par les articles 1689 et suivants du Code civil, complétés par les dispositions du présent paragraphe, que le Nu-Propriétaire s'engage à respecter. En outre, le Nu-Propriétaire se porte fort envers la Commission du respect de ces mêmes formalités par des éventuels futurs cessionnaires de créance et s'engage à les imposer à ces derniers.*

*Pour être opposable à la Commission, toute éventuelle cession de créance sera notifiée par lettre recommandée via le formulaire joint en Annexe à la Convention, dûment rempli et signé par le cédant et le cessionnaire, accompagné d'une déclaration sur l'honneur joint en Annexe, dûment remplie et signée par le cessionnaire ainsi que d'une copie de tout document officiel (par exemple, Moniteur Belge, extrait du registre de Commerce, ...) permettant d'identifier le nom du cessionnaire, l'adresse de son siège social et son numéro d'enregistrement auprès des autorités nationales, et transmis à la Commission conformément aux dispositions de l'article 'Notifications' de la Convention.*

*De plus, dans le cas où la cession de la créance formée sur les Redevances annuelles à échoir s'effectuerait au profit de plusieurs tiers, ces derniers devront être représentés par un mandataire unique et le paiement devra s'effectuer sur un compte unique, à charge pour le dépositaire du paiement d'en faire la répartition entre les tiers concernés.*

*Le cédant de la créance s'engage également à transférer sans délai au(x) nouveau(x) propriétaire(s) de la créance toute somme perçue indûment après l'entrée en vigueur de ladite cession, de manière à ce que la Commission ne soit aucunement inquiétée.*

*D'une manière générale, la cession de créance ne pourra entraîner aucun frais dans le chef de la Commission.*

*Cette clause sera imposée au nouveau cessionnaire. »*

### **2.4. 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 16 du Règlement financier<sup>2</sup>, cette reconduction n'est pas faite sur la totalité du budget de l'année précédente mais sur base d'un douzième de ce budget, dit "douzième provisoire". Dans ce cas, la Commission dispose mensuellement d'un douzième de son budget de l'année précédente ; exceptionnellement la Commission peut disposer trimestriellement de quatre douzième de son budget de l'année précédente. La clause suivante est d'application dans tous les contrats de la Commission :

*« Au cas où au 1<sup>er</sup> janvier d'une année, le budget de l'Union européenne n'aurait pas été adopté 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 paiement de la Redevance Globale pendant la période concernée pourra être fait mensuellement ou trimestriellement sur base de la Redevance Globale annuelle payée l'année précédente. Les paiements seraient alors effectués au dernier 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 la Redevance Globale annuelle due et les montants effectivement versés, et ce en fonction de la date de ces paiements. Tout arriéré serait payé dès l'approbation définitive du budget, moyennant le respect des délais nécessaires à la Commission pour l'accomplissement de ce paiement. »*

### **2.5 Indexation des redevances**

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

*« Pendant la durée de l'Usufruit, le montant de la Redevance Principale sera indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier de l'année [\*], sur la base de l'indice mensuel des prix à la consommation harmonisé exprimés en euro (IPCH) pour la Belgique tel que publié par EUROSTAT sur son site Internet dans la rubrique " Premières données publiées"<sup>3</sup>. Au cas où l'indice précité ne sera plus maintenu, l'indice de référence équivalent (publié par Eurostat) servira de base.*

*L'indice de départ est l'indice du mois de [\*] et le nouvel indice est l'indice du mois d'octobre précédant la date d'indexation.*

*L'indexation sera calculée suivant la formule :*

---

<sup>3</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/data/database>



$$\boxed{\text{Nouvelle Redevance Principale} = \text{Redevance Principale} \times (\text{nouvel indice/indice de départ})^4}$$

Chaque modification de la Redevance Principale par application de cette formule d'indexation sera applicable sur demande d'une des Parties par écrit. Le paiement régularisant la Redevance Principale doit être réalisé dans un délai de trente (30) jours de la réception de la demande. »

## 2.6. Intérêts de retard

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

«A défaut de paiement de tout ou partie de la Redevance Globale à son échéance, ladite Redevance Globale produira automatiquement et de plein droit un intérêt au taux pratiqué par la Banque Centrale Européenne à ses opérations principales de refinancement tel que publié au Journal Officiel de l'Union Européenne, série C, et en vigueur le premier jour du mois de l'échéance, majoré de trois et demi pour cents (3,5 %)»

Le montant des intérêts est calculé à partir du 15ème jour calendrier suivant la date d'échéance du paiement, jusqu'au jour calendrier du remboursement intégral de la dette.

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

## 2.7. 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 nu-proprétaire paie le montant correspondant en euros selon les modalités et dans les délais fixés dans la note de débit.

## 2.8. Dispense de garanties ou caution en la personne de la Commission

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

## 2.9. Impôts et taxes

La Commission est exemptée de tous droits et taxes en application des articles 3 et 4 du Protocole (n°7) sur les privilèges et immunités de l'Union européenne annexé au Traité sur l'Union européenne, au Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne et au Traité instituant la Communauté de l'énergie atomique.

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 (n° 7) sur les privilèges et immunités de l'Union européenne annexé au Traité sur l'Union européenne, au Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne et au Traité instituant la Communauté de l'énergie atomique, soit par le Nu-Propriétaire soit par la Commission suivant qu'ils sont désignés comme le redevable dans les textes législatifs ou réglementaires.

<sup>4</sup> arrondi à 5 décimales après la virgule

*En toute hypothèse et sans préjudice de ce qui précède, le Nu-Propriétaire sera redevable des taxes ou redevances de quelque nature ou dénomination qu'elles soient, imposées par l'administration communale/régionale/provinciale/étatique pour l'occupation privative ou temporaire du domaine public. »*

### **2.10. 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.

### **2.11. Assurances**

La Commission couvre son parc immobilier en assurances incendie et en assurance responsabilité civile objective en cas d'incendie ou explosion.

Il incombe au candidat de demander et de s'informer des conditions du contrat d'assurance de la Commission qui a vocation à s'appliquer à l'immeuble objet du contrat d'usufruit.

## **3. Conditions techniques de l'immeuble**

### **3.1. Conformité aux normes internes ou externes**

#### **3.1.1. Conformité au Manuel de l'immeuble type (ci-après « 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, disponible sur le lien Internet suivant: [http://ec.europa.eu/oib/pdf/mit-standard-building-specs\\_fr.pdf](http://ec.europa.eu/oib/pdf/mit-standard-building-specs_fr.pdf) (sauf dérogations limitativement énumérées dans une annexe au contrat).

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.

- 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 :

- les prescriptions urbanistiques (permis d'urbanisme et permis d'environnement),
- les prescriptions architecturales (conception architecturale, calculs structurels du gros-œuvre),
- la législation relative aux installations techniques (dimensions, consommations énergétiques),
- la législation en matière de sécurité et d'hygiène du travail,
- la 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 et la Documentation technique telle que reprise dans le MIT.

### **3.1.2. Loi sur l'accès aux PMR**

Le candidat garantit que l'immeuble répond aux normes sur l'accès aux PMR 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 législation en vigueur et du MIT.

## **3.2. 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 tout recours à la date de l'agrément provisoire de l'immeuble aménagé octroyée par la Commission.

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.

## **3.3. Environnement**

### **3.3.1. 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 tout recours.

Le candidat fournit à la Commission une attestation d'un bureau de contrôle agréé, 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.

La Commission n'est pas responsable des conséquences des modifications apportées au permis d'environnement lors de son renouvellement pendant la durée de l'usufruit, si ces modifications sont imposées par de nouvelles mesures législatives. Si de modifications imposées par des mesures législatives diminuent la contenance de l'immeuble aménagé, la Commission est en droit de réclamer une diminution de la redevance.

La clause type est la suivante : « *Dans tous les cas, le Nu-propiétaire renonce à tout recours contre la Commission si une modification de l'objet de l'usufruit était imposée suite à des changements de la législation et/ou à la délivrance de nouveaux permis d'environnement.* »

### 3.3.2. Pollution du sol

Le candidat transmet à la Commission:

- une attestation de l'administration de l'environnement et de l'énergie<sup>5</sup> 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'administration de l'environnement et de l'énergie, 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).

### 3.3.3. 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.

### 3.3.4. Amiante

Un certificat « asbestos free /asbestos safe » délivré par un organisme de contrôle réglementaire doit être produit aux frais et à charge du candidat.

## 4. Aménagement de l'immeuble

### 4.1. Définition des travaux

La notion de travaux peut renvoyer aux :

- travaux de base réalisés par le candidat pour son compte et sous sa responsabilité jusqu'à l'agrément provisoire de l'immeuble aménagé octroyée par la Commission ;
- 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.

### 4.2. Règles générales d'exécution des travaux

Le candidat exécute ou fait exécuter les travaux selon les meilleures pratiques professionnelles. Il a 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 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.

<sup>5</sup> Dans la Région de Bruxelles-Capitale, il s'agit de Bruxelles Environnement.

Le candidat ne peut pas représenter la Commission ni se comporter d'une manière susceptible de donner cette impression.

La Commission sera invitée à participer à toutes les réunions d'étude ou de chantier organisées après la signature du contrat. La Commission aura le droit de proposer les points pour l'ordre du jour de ces réunions. Sans que cela implique la reconnaissance de la qualité de maître de l'ouvrage dans son chef, la Commission aura également un droit d'initiative pour convoquer des réunions relatives aux travaux.

La Commission sera le 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 désignés par la Commission auront un libre droit d'accès au chantier, sous réserve du respect des règles de sécurité en vigueur sur le chantier.

### **4.3. Permis**

Le candidat garantit que l'ensemble des permis exécutoires seront définitifs et purgés de tout recours à la date de l'agrément provisoire de l'immeuble aménagé octroyée par la Commission. L'obtention par le candidat des permis exécutoires, définitifs et purgés de tout recours peut, selon la nature des travaux à réaliser, être une condition suspensive de l'entrée en vigueur de l'usufruit.

### **4.4. Travaux modificatifs : frais indirects**

Dans le cas où des travaux modificatifs sont demandés par la Commission après la signature du contrat, le candidat devra informer la Commission par écrit sur l'incidence éventuelle de ces travaux sur le prix et sur la date de mise à disposition de l'immeuble.

### **4.5. Garantie de bonne exécution**

Les travaux d'aménagement feront l'objet d'une garantie bancaire de 10 % de leur montant. La garantie sera appelable 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.

### **4.6. Pénalités de retard en cas de mise à disposition tardive**

La pénalité par jour de retard en cas de livraison tardive de l'immeuble est de  $1/365^{\text{ème}}$  de la redevance annuelle. Cette indemnité est non libératoire, due de plein droit et sans mise en demeure au bénéfice de la Commission.. En cas de dépassement du délai de livraison 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 à la Commission.

### **4.7. Agrément provisoire**

L'agrément provisoire intervient entre la Commission et le nu-propriétaire, par différence avec la réception provisoire qui intervient entre le nu-propriétaire, les architectes, les bureaux d'études et les entrepreneurs.

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

L'agrément provisoire constitue une condition suspensive de l'occupation de l'immeuble.

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

Sauf disposition contraire dans le contrat, la Commission aura un mois à partir de l'agrément provisoire pour notifier les vices apparents qui n'auraient pas été décelés lors de l'agrément provisoire. Si la Commission décidait à titre exceptionnel de faire l'agrément provisoire par phases, ce mois sera compté à partir de l'agrément provisoire de la dernière phase et concernera les vices apparents de tout l'immeuble. L'agrément provisoire est le point de départ de la garantie totale dont question au point 5.1.

### **4.8. Agrément définitive**

L'agrément définitive intervient entre la Commission et le nu-proprétaire, par différence avec la réception définitive qui intervient entre le nu-proprétaire, les architectes, les bureaux d'études et les entrepreneurs.

L'agrément définitive pourra être octroyée au moins 12 mois après l'agrément provisoire et elle se déroulera selon les mêmes principes que l'agrément provisoire.

Le candidat cèdera à la Commission l'ensemble des actions et garanties relatives aux travaux et à l'immeuble à compter de l'agrément définitive sans préjudice de l'article 606 du Code civil.

## **5. Garanties et Obligations des parties**

### **5.1. Garantie totale**

#### **5.1.1. Principe**

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 au minimum.

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:

«La Période de Garantie Totale relative à l'Immeuble prendra cours à la Date d'Agrément Provisoire et s'éteindra douze (12) mois plus tard.

Pendant la Période de Garantie Totale relative à l'Immeuble, le Nu-Propriétaire devra, à ses frais, risques et périls, faire réparer, modifier ou remplacer, dans le plus bref délai (compte tenu de la nature du travail à effectuer), toute pièce défectueuse ou partie des travaux de l'Immeuble présentant des défauts. Cette obligation comprend toutes les prestations requises notamment le transport, le démontage, le montage et la remise en service.

Seuls les défauts suivants et leurs conséquences, apparus après la Date d'Agrément Provisoire, ne seront pas pris en charge par le Nu-Propriétaire :

- les défauts imputables à l'usage normal ou l'usure normale ;
- les défauts imputables à une exploitation ou occupation anormale ;

Les pièces défectueuses remplacées deviennent la propriété du Nu-Propriétaire et, sauf contestation impliquant de conserver les pièces à fin d'analyse complémentaire, doivent être évacuées à ses frais,

risques et périls.

Si, pendant la Période de Garantie Totale relative à l'Immeuble, le Nu-Propriétaire ne fait pas réparer, modifier ou remplacer dans le délai le plus bref, compte naturellement tenu du type de réparation requis, les pièces défectueuses et les parties des travaux présentant des défauts, la Commission se réserve le droit de faire exécuter d'office les réparations, modifications ou remplacements aux frais, risques et périls du Nu-Propriétaire et ce après l'envoi par la Commission d'une mise en demeure laissée sans suite par le Nu-Propriétaire endéans un délai de trente (30) Jours à dater de la réception par celui-ci de ladite mise en demeure, sauf en cas d'extrême urgence dans lesquels la Commission pourra agir immédiatement et en informer le Nu-Propriétaire postérieurement.

L'absence de réaction du Nu-Propriétaire vaudra renonciation définitive et irrévocable dans son chef à contester, d'une part, la nécessité de procéder aux réparations, modifications ou remplacements dont question et, d'autre part, le coût de ceux-ci tel qu'il sera fixé par l'entreprise à laquelle la Commission aura été contrainte de recourir.

La Commission autorisera le Nu-Propriétaire, ses entrepreneurs, l'architecte et les bureaux d'études à accéder et circuler dans l'Immeuble après l'Agréation provisoire aux fins de réaliser les réparations susmentionnées, les réglages et les mesurages BREEAM. Le Nu-Propriétaire se conformera aux prescriptions d'accès et de sécurité de la Commission.

La présente garantie est prolongée automatiquement d'une seule période de douze (12) mois, pour la pièce défectueuse ou la partie des travaux défectueux en cause, à dater de la réparation, la modification ou du remplacement.».

### **5.1.2 Entretien des installations pendant la période de garantie totale**

Pendant la période 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, notamment sous prétexte que la garantie du fabricant pourrait être annulée.

## **5.2 Responsabilité décennale**

Sans préjudice de la garantie totale dont bénéficie la Commission, le candidat devra garantir à la Commission, conformément aux dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil, la bonne tenue des structures de l'Immeuble en ce compris le béton, de l'étanchéité et des façades pendant une durée de dix (10) ans depuis la réception définitive.

## **5.3 Responsabilité des vices cachés**

Sans préjudice de la garantie totale et de la responsabilité décennale dont bénéficie la Commission, le candidat sera responsable envers la Commission des vices cachés pouvant éventuellement affecter l'Immeuble, ainsi que les Aménagements Spécifiques, cette responsabilité étant limitée à une période de dix (10) ans à compter de l'agrément provisoire.

## **5.4 Réparations prévues à l'article 605 et 606 du Code civil**

Les grosses réparations dont question à l'article 606 du Code civil et qui demeurent à la charge et aux frais du propriétaire, sont définies pour les besoins du contrat d'usufruit 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 », telles qu'interprétées par la jurisprudence.



### 5.5. 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.

Les principes demandés par la Commission sont les suivants :

- La Commission pourra, sans autorisation préalable du candidat :
  - procéder aux modifications de l'implantation initiale des cloisons et des luminaires, ainsi que des installations électriques qu'elle estimera nécessaires ;
  - installer dans l'immeuble des installations de téléphonie, des terminaux pour ordinateurs, des appareils de radio et de télévision des téléscripteurs et autres appareils de transmission (CCTV ,vidéoconférence), à ses frais même en ce qui concerne leur raccordement, et en conformité aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
  - effectuer des modifications imposées par de nouvelles mesures législatives lors du renouvellement du permis d'environnement.

A la fin de l'occupation, le candidat ne pourra exiger ni suppression ni compensation des modifications susmentionnées.

- Les autres modifications sont soumises à l'autorisation préalable et écrite du candidat qui ne pourra la refuser sans justification valable. Si une telle autorisation ne prévoit pas de mesures particulières concernant la remise en état et des indemnités à la fin de l'occupation, le candidat ne pourra exiger ni suppression ni compensation des modifications ainsi autorisées.
- La Commission ne paiera des indemnités de sortie reprises dans l'état des lieux de sortie que si le candidat 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.

## **6. Conditions juridiques générales**

### **6.1 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 161 du Règlement (UE, Euratom) n° 966/2012 du Parlement européen et du Conseil du 25 octobre 2012 relatif aux règles financières applicables au budget général de l'Union et abrogeant le règlement (CE, Euratom) n° 1605/2002 du Conseil, et ses modifications subséquentes, la Cour des comptes européenne est habilitée à contrôler les documents détenus par les personnes physiques ou morales bénéficiant de paiements issus du budget de l'Union européenne 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 jusqu'à 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 (UE, EURATOM) n° 883/2013 du Parlement et du Conseil, à partir de la signature du contrat jusque cinq ans après la date de paiement du solde. »*

## **6.2. Conflit d'intérêts et intérêts à caractère professionnel contradictoires**

La clause type demandée par la Commission est la suivante :

*« Le Nu-Propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires pour prévenir toute situation de conflit d'intérêts ou d'intérêts à caractère professionnel contradictoires.*

*Un « Conflit d'intérêts » est défini, pour les besoins de la présente, comme toute situation dans laquelle l'exécution impartiale et objective de la convention par le Nu-Propriétaire est compromise pour des motifs familiaux, affectifs, d'affinité politique ou nationale, d'intérêt économique ou pour tout autre motif de communauté d'intérêt avec la Commission en rapport avec l'objet de la présente Convention.*

*Le Nu-Propriétaire doit notifier par écrit à la Commission le plus rapidement possible toute situation qui pourrait constituer un Conflit d'intérêts ou un intérêt à caractère professionnel contradictoire durant l'exécution du contrat. Il doit prendre immédiatement les mesures nécessaires pour remédier à cette situation.*

*La Commission peut effectuer les actions suivantes :*

- a) vérifier que les mesures du Nu-Propriétaire sont appropriées ;*
- b) exiger que le Nu-Propriétaire prenne des mesures supplémentaires dans un délai imparti.*

*Le Nu-Propriétaire doit répercuter par écrit toutes les obligations pertinentes auprès:*

- a) des membres de son personnel ;*
- b) de toute personne physique ayant le pouvoir de le représenter ou de prendre des décisions en son nom ;*
- c) des tous tiers participant à l'exécution du contrat.*

*Le Nu-Propriétaire doit également veiller à ce que les personnes visées ci-dessus ne se trouvent pas dans une situation pouvant donner lieu à un conflit d'intérêts. »*

## **6.3. Confidentialité**

La clause type demandée par la Commission est la suivante :

*« Le Nu-Propriétaire s'engage à traiter de manière strictement confidentielle toute information et tout document liés à la présente Convention et à son exécution, 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. »*

## **6.4. Force majeure**

*La force majeure est définie pour les besoins du contrat d'usufruit comme « tout événement à caractère insurmontable, imprévisible et indépendant de toute faute du débiteur, qui empêche le débiteur d'exécuter ses obligations ou de se conformer aux normes, tout en restant dans les limites de la diligence que l'on peut attendre de lui. La grève ne peut être invoquée que si elle affecte en Belgique un secteur d'entreprise essentiel à la réalisation des Aménagements*

*Spécifiques. Sont soumis au régime organisé par la Force Majeure, sans que cette liste soit exhaustive, le fait du prince, l'interruption totale de l'accès aux voiries jouxtant le chantier, l'interruption des travaux ordonnée par une autorité ou juridiction administrative ou judiciaire sauf les cas où ces circonstances sont dues à une faute du Nu-Propriétaire et/ou de toute entité généralement quelconque dépendant de ce dernier. »*

### **6.5. Différend technique**

En cas de désaccord de nature technique, les parties soumettront les points litigieux pour décision à un expert technique indépendant, désigné de commun accord entre le candidat et la Commission par voie de courrier annexé au contrat. 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.

### **6.6. Droit applicable - tribunal compétent**

Le droit belge s'applique à tout litige qui naîtrait de l'exécution ou de l'interprétation du contrat.

Les litiges relatifs à l'interprétation et à l'application du contrat relèveront de la compétence exclusive des cours et tribunaux belges.

La langue de procédure est le français.