GUIDE D'INFORMATION SUR LES PRINCIPES CONTRACTUELS

-

DISPOSITIONS CONTRACTUELLES TYPE
DE LA COMMISSION EUROPEENNE EN BELGIQUE

ACQUISITION DE LA PLEINE PROPRIETE D'UN IMMEUBLE

***

Mars 2017

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

Introduction 4
1. Cadre général 5
1.1. Qualité du candidat - garanties et cautions 5
1.2. Objet de la vente 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
2. Conditions financières, taxes et assurances 6
2.1. Transfert de propriété et des risques 6
2.2. Prix et paiement du prix 7
2.3 Cession de créance 7
2.4. Régime des douzièmes provisoires 7
2.5. Impôts et taxes 8
2.6. TVA et enregistrement – Protocole sur les privilèges et immunités 8
3. Conditions techniques de l'immeuble 8
3.1. Conformité aux normes internes ou externes 8
3.1.1. Conformité au Manuel de l'immeuble type (ci-après « MIT ») 8
3.1.2. Loi sur l'accès aux PMR 9
3.2. Urbanisme 9
3.3. Environnement 10
3.3.1. Permis d'environnement 10
3.3.2. Pollution du sol 10
3.3.3. Performances énergétiques 10
3.3.4. Amiante 10
4. Aménagement de l'immeuble 10
4.1. Définition des travaux 10
4.2. Règles générales d'exécution des travaux 11
4.3. Permis 11

4.4. Travaux modificatifs : frais indirects 11
4.5. Garantie de bonne exécution 11
4.6. Pénalités de retard en cas de mise à disposition tardive 12
4.7. Agréation provisoire 12
4.8. Agréation définitive 12
4.9 Garantie totale sur l'immeuble 12
4.10 Responsabilité décennale 13
4.11 Responsabilité des vices cachés 13
5. Conditions juridiques générales 13
5.1 Mesures de contrôle et de protection des intérêts de la Commission 13
5.2. Conflit d'intérêts et intérêts à caractère professionnel contradictoires 13
5.3. Confidentialité 14
5.4. Force majeure 14
5.5. Différend technique 14
5.6. Droit applicable - tribunal compétent 15

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[1], 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'entretient 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

[1] 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 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 vendeur;
- L'éventuelle récupération de la TVA supportée par le propriétaire vendeur en cas de construction d'un bâtiment neuf ou en cas de rénovation lourde;
- Le volume du marché;
- La solvabilité de la Commission ;
- Possibilité offerte à la Commission, de pouvoir choisir de payer le prix à la date de l'acte ou en plusieurs tranches annuelles.

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 la vente

La description de l'immeuble faisant l'objet du vente 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 au lien Internet suivant: Code de mesurage.

1.3. Absence de litiges

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

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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 vente 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 sans supplément de prix à la charge de la Commission.

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'agréation provisoire de l'immeuble par la Commission. Entre la date de l'agréation 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 au choix de la Commission soit en totalité à la signature de l'acte notarié, soit de manière fractionnée en plusieurs tranches annuelles.

La Commission peut recourir à un prêt conformément à l'article 203(8) du Règlement financier. Le financement sera déterminé à l'issue d'un appel d'offres (marchés de services) réalisé selon les dispositions du Règlement financier incluant l'approbation préalable par les autorités compétentes.

2.3 Cession de créance

Dans le cas où la Commission choisirait de payer le prix de manière fractionnée en plusieurs tranches annuelles, une clause spécifique régissant les cas d'éventuelles cessions de créance figurera dans l'acte selon laquelle :

« Toute cession de créance portant sur tout ou partie du Prix s'effectuera selon les formalités prescrites par les articles 1689 et suivants du Code civil, complétés par les dispositions du présent paragraphe, que le Vendeur s'engage à respecter. En outre, le Vendeur 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 tranches annuelles du Prix 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

Dans le cas où la Commission choisirait de payer le prix de manière fractionnée en plusieurs tranches annuelles, une clause spécifique sera d'application.

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, 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 1er 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 tranche annuelle de prix pendant la période concernée pourra être fait mensuellement ou trimestriellement sur base de la tranche 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 tranche annuelle de prix 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. 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 :

« Chaque partie prendra en charge tous les impôts et taxes quelconques, ordinaires ou extraordinaires, actuels ou futurs, permanents ou temporaires, mis sur le bien lui étant transféré ou sur son utilisation par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, à compter de l'enrôlement de ceux-ci/celles-ci à son nom.

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 Commission ne s'engage en aucun cas vis-à-vis des pouvoirs taxateurs à payer un impôt ou une taxe dont elle est dispensée en vertu 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. »

2.6. 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. 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 du contrat 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 (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'agréation provisoire.

Le candidat transmet à la Commission un rapport par un organisme agréé sur l'adaptation de l'immeuble, à la date de l'agréation 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'agréation 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 la signature de la convention sous seing privé.

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 la signature de la convention sous seing privé.

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

3.3.2. Pollution du sol

Le candidat transmet à la Commission :

- une attestation de l'administration de l'environnement et de l'énergie[2] 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'agréation 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'agréation provisoire afin de répondre aux besoins de la Commission et selon un programme convenu entre le candidat et la Commission.

[2] Dans la Région deBruxelles-Capitale, il s'agit de Bruxelles Environnement.

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.

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 l'OIB 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'agréation 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 la signature du contrat sous seing privé.

4.4. Travaux modificatifs : frais indirects

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

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'agréation provisoire et l'autre moitié lors de l'agréation 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 1/365ème du prix. 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 pour la Commission.

4.7. Agréation provisoire

L'Agréation provisoire intervient entre la Commission et le propriétaire vendeur, par différence avec la Réception provisoire qui intervient entre le propriétaire vendeur, les architectes, les bureaux d'études et les entrepreneurs.

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.).

Sauf disposition contraire dans le contrat, la Commission aura un mois à partir de l'agréation provisoire pour notifier les vices apparents qui n'auraient pas été décelés lors de l'agréation provisoire. Si la Commission décidait de faire l'agréation provisoire par phases, ce mois sera compté à partir de l'agréation provisoire de la dernière phase et pour tout l'immeuble.

L'agréation provisoire est le point de départ de la garantie totale dont question au point 4.9.

4.8. Agréation définitive

L'agréation définitive intervient entre la Commission et le propriétaire vendeur, par différence avec la Réception définitive qui intervient entre le propriétaire vendeur, les architectes, les bureaux d'études et les entrepreneurs.

L'agréation définitive se déroulera selon les mêmes principes que l'agréation provisoire.

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

4.9 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 au minimum pendant laquelle le propriétaire vendeur devra, à ses frais, risques et périls, réparer ou faire réparer, modifier ou faire modifier, remplacer ou faire remplacer par tous les moyens tous les éléments défectueux ou parties présentant des défauts, le tout à ses frais, risques et périls, en ce compris notamment les opérations de transport, montage, démontage, démolition, construction et remise en état et en service. Le propriétaire vendeur s'engage, dans ce cas, à faire bénéficier la Commission, sans préjudice de la garantie des vices cachés, de la garantie du fabricant ou de

l'installateur sur la pièce réparée, modifiée ou remplacée à compter de la date de la réparation, de la modification ou du remplacement.

Seuls les défauts suivants et leurs conséquences, apparus après la date d'agréation provisoire, ne seront pas pris en charge par le propriétaire vendeur:

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

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.

4.10 Responsabilité décennale

Sans préjudice de la garantie totale dont bénéficie la Commission, le candidat devra garantit 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.

4.11 Responsabilité des vices cachés

Sans préjudice de la 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'agréation provisoire.

5. Conditions juridiques générales

5.1 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 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 (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. »

5.2. Conflit d'intérêts et intérêts à caractère professionnel contradictoires

La clause type demandée par la Commission est la suivante :

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

Il 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 Propriétaire Vendeur sont appropriées;

b) exiger que le Propriétaire vendeur prenne des mesures supplémentaires dans un délai imparti.

Le Propriétaire Vendeur 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 propriétaire vendeur 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.

5.3. Confidentialité

La clause type demandée par la Commission est la suivante :

« Le Propriétaire Vendeur 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. »

5.4. Force majeure

La force majeure est définie 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 Propriétaire Vendeur et/ou de toute entité généralement quelconque dépendant de ce dernier.* »

5.5. 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.

5.6. 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.