

## CONVENTION DE CONSTITUTION D'USUFRUIT

par

la société en commandite simple "IMMOBILIERE DU ROYAL ROGIER"

au profit de

**l'Agence "REA" de la Commission Européenne**

relatif

**au Lot 2 situé dans le bâtiment "B"  
du complexe "Covent Garden",  
à Saint-Josse-ten-Noode, rue de Brabant**

*pour I.R.R., sprl "COVENT GARDEN HOLDINGS (Number 2)", représentée par la s.a. TRUST MANAGEMENT & FINANCE TMF) MANAGEMENT S.A.", représentée par son représentant permanent,*

*pour l'Agence "REA", Monsieur **Silva Rodríguez**,  
Directeur général de la Direction Générale Recherche*

## CONVENTION D'USUFRUIT

### LOT II

#### ENTRE LES SOUSSIGNES

1. La société en commandite simple "**IMMOBILIERE DU ROYAL ROGIER**", dont le siège social est établi à Etterbeek (1040 Bruxelles), avenue de Tervueren, 13A, boîte 2, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0437.901.847, et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 437.901.847, constituée sous la forme d'une société anonyme aux termes d'un acte reçu par notaire à Bruxelles, le vingt-sept juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-sept juillet suivant, sous le numéro 890727-194 et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, décidant notamment de la transformation de la forme de la société en société en commandite simple et dont le procès-verbal a été dressé par notaire à Bruxelles, le premier octobre deux mille sept, publié aux annexes du moniteur Belge, le vingt-cinq octobre suivant, sous le numéro 07155915,

ci-après dénommée "**IRR**" ou "**le nu-proprétaire**", ou la « **comparante sub 1** »,

ici représentée conformément à ses statuts par son gérant statutaire étant la société privée à responsabilité limitée "**COVENT GARDEN HOLDINGS (Number 2)**", dont le siège social est établi à Etterbeek (1040 Bruxelles), avenue de Tervueren, 13A, boîte 2, , inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0895.114.614, nommée à ses fonctions aux termes d'une décision de l'assemblée générales extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par . le vingt-six décembre deux mille sept publié aux annexes du moniteur

Belge, le vingt-cinq octobre suivant, sous le numéro 07155915,

elle-même représentée conformément à ses statuts par son gérant unique étant la société anonyme "TRUST MANAGEMENT & FINANCE TMF) MANAGEMENT S.A.", dont le siège social est établi à Etterbeek (1040 Bruxelles), avenue de Tervuren, 13An boîte 2, , inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0451.250.730., nommée à ses fonctions aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, dont le procès-verbal a été dressé par le vingt-six décembre deux mille sept publié aux annexes du moniteur Belge, le vingt-cinq octobre suivant, sous le numéro 07155915,

elle-même représentée par son représentant permanent étant

2. L'Agence **REA**, dont le siège est établi à 1049 Bruxelles,

ci-après dénommée "**l'Agence**" ou "**l'usufruitier**", ou la « **comparante sub 2** »,

ici représentée par M. Silva Rodríguez, Directeur général de la Direction Générale Recherche.

---

## **EXPOSE PRELIMINAIRE**

---

### **TITRE I & Article 1 - OBJET, ORIGINE DE PROPRIETE, SERVITUDES, MANDAT, PERMIS, URBANISME, DESCRIPTION DU COMPLEXE**

#### **1.1. Objet**

1.1.1. L'objet de la présente Convention est d'une part de convenir entre Parties des termes et conditions en vertu desquelles le nu-propriétaire s'engage vis-à-vis de l'Agence à mettre à disposition de l'Agence le Lot 2, en ce

compris les Travaux, conformément au Dossier technique, à la Réglementation en vigueur et aux règles de l'art, ce que l'Agence accepte. (Titre II - Réalisation des Travaux - Mise à disposition du Lot 2).

**1.1.2.** L'objet de la présente Convention est d'autre-part de convenir des termes et conditions en vertu desquels le nu-proprétaire octroie à l'Agence un droit d'Usufruit sur le Lot 2, et ceci à compter du vingt-quatre septembre deux mille huit moyennant le paiement des Redevances, ce que l'Agence accepte. (Titre III - Constitution de l'Usufruit).

**1.1.3.** La comparante sub 1. déclare ce qui suit :

La comparante sub 1. est propriétaire du bien suivant:

Commune de **Saint-Josse-ten-Noode**, première division :

Un complexe de bureaux sur et avec terrain, dénommé "Covent Garden", sise à front de la **rue de Brabant**, cadastrée section A, selon titre numéros 115/Y/4, 115/X/4, 115/P/4, 115/B/5, 115/C/5, 115/K/4, 114/Y/4, 114/V/3, 114/T/4, 114/D/2, 114/Z/3, 114/H/4, 114/K/4, 114/M/4, 114/W/4, 114/T/3, 109/V/25, 119/W/19, 109/R/26, 114/U/3, 114/N/4, 109/W/25, 115/A/5, 115/Z/4, 114/Z/4, 114/U/4 et selon un extrait récent de la matrice cadastrale, numéro 114/C/5, pour une superficie de soixante-sept ares quatre centiares (67a 04ca).

### **1.2. Origine de propriété**

La société en commandite simple "IMMOBILIERE DU ROYAL ROGIER" est propriétaire du bien prédécrit, à savoir:

- partie pour l'avoir acquis de la société anonyme "EUROPEENNE DE CONSTRUCTIONS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES", en abrégé "E.C.C.I." aux termes d'un acte reçu par \_\_\_\_\_, à l'intervention de \_\_\_\_\_ le vingt et un décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize janvier mil neuf cent nonante, volume 6897, numéro 10,

- partie pour l'avoir acquis de la société anonyme "d k v INTERNATIONAL" aux termes d'un acte reçu par \_\_\_\_\_ à l'intervention de \_\_\_\_\_ le vingt-quatre avril mil neuf cent nonante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze mai suivant, volume 6947, numéro 10,

- partie pour l'avoir acquis de la société civile sous forme d'une société anonyme "IMMOBILIERE REJAC" en liquidation, aux termes d'un acte reçu par \_\_\_\_\_

le vingt-trois août mil neuf cent nonante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre octobre suivant, volume 7127, numéro 3.

### **1.3. Conditions particulières reprises dans le titre de propriété**

L'acte reçu par \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ le vingt-huit août mil neuf cent nonante et un, dont question à l'origine de propriété contient des conditions particulières.

La comparante sub 2. fera son affaire desdites conditions particulières se rapportant à l'Immeuble. Elle sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations de la comparante sub 1. à cet égard en ce qui concerne l'usufruit sans intervention de la comparante sub 1. ni recours contre elle, pour autant qu'elles soient encore d'application.

### **1.4. Permis - plans**

**1.4.1.** La comparante sub 1. a érigé actuellement un complexe de bureaux sur la parcelle de terrain prédécrite comprenant deux immeubles de bureaux dénommés "A" et "B" reliés entre-eux par un espace couvert et ayant un sous-sol commun.

**1.4.2.** Le permis d'urbanisme y relatif a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode, le dix-sept avril deux mille trois, à la demande de la comparante sub 1., sous les références PU

18.697, modifié par le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Josse-Ten-Noode, le vingt-huit juillet deux mille cinq, sous la référence PU 18.944 et par le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode, le douze octobre deux mille six, sous les références PU 19.091.

**1.4.3.** Les plans relatifs à la construction du complexe ont été dressés par l'association momentanée formée par la société anonyme "Art & Build" et la société anonyme "MONTAIS PARTNERS Architectes", dont les bureaux sont établis à Saint-Gilles, (1060 Bruxelles), chaussée de Waterloo, 255.

**1.4.4.** Le permis d'environnement a été délivré par l'Institut Bruxellois de la Gestion de l'Environnement, le vingt-huit mars deux mille trois, à la demande de la comparante sub 1, sous les références 211029, et modifié aux termes du permis d'environnement délivré par l'Institut Bruxellois de la Gestion de l'Environnement, le neuf janvier deux mille sept, sous les références 282116.

## **1.5. Urbanisme**

**1.5.1.** sans objet

**1.5.2.** En application des dispositions du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire qui instrumentera a demandé au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit sub 1.1.

**1.5.3.** A l'exception des permis d'urbanisme et des permis d'environnement dont question ci-avant il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer dans le bien l'un des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

L'attention de la comparante sub 2. est attirée sur l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme avant de pouvoir procéder à l'exécution desdits actes et travaux.

**1.6.** sans objet

### **1.7. Cession voirie - mandat**

Conformément au permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-huit juillet deux mille cinq, sous les références PU18944, ayant pour objet la réalisation d'une voirie sur la partie d'un terrain servant d'assiette au complexe "Covent Garden" situé le long de la Jonction Nord-Midi, délimitée par les rues Gineste, de Brabant, telle que décrite au plan en annexe 17, la commune de Saint-Josse-ten-Noode a souhaité que cette voirie, avec son assiette, dont la profondeur s'étendra jusqu'à la dalle de toiture du parking du complexe "Covent Garden" (celle-ci étant non comprise) objet de la présente Convention, entre dans le domaine public.

Dès lors, la société comparante sub 1. se réserve le droit de céder pour un euro symbolique, ladite voirie et son assiette telles que décrites ci-avant, et les ouvrages à y aménager par la comparante sub 1., à la commune de Saint-Josse-ten-Noode, ou à tout autre pouvoir public.

Par conséquent, la comparante sub 2. donne, pour autant que de besoins, aux termes des présentes, mandat irrévocable à la comparante sub 1. de passer cet acte de cession en ses lieu et place, aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Le présent mandat s'entend sans préjudice de ce que l'Usufruit ne porte sur aucune partie du terrain servant d'assiette du complexe "Covent Garden".

En cas d'affectation hypothécaire du présent usufruit, la comparante sub 2. veillera à exclure expressément, et pour autant que de besoin, ladite voirie et son assiette.

### **1.8. Description du complexe "Covent Garden"**







(

(













1000000

1

1

1

1



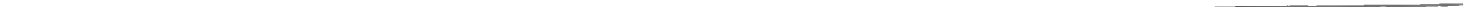


1

6

6

1











(

(

1 2



100

---

1 /

(

3





---

## CONSTITUTION D'UN DROIT D'USUFRUIT

---

### Article 2 - Définitions et interprétation

Dans la présente convention (définie ci-dessous), les termes et expressions suivants auront la signification que leur attribue la présente convention:

**2.1. "Agréation définitive"** désigne le processus des Agréations définitives des Travaux par Phases, qui aura lieu entre l'Agence et le nu-propiétaire, assistés de leurs conseils respectifs, en vertu de l'article 10.8. L'Agréation définitive d'une Phase aura lieu au plus tôt un an après l'Agréation provisoire de cette Phase.

**2.2. "Agréation intermédiaire"** désigne le processus d'Agréation intermédiaire de l'Aménagement intermédiaire, qui interviendra entre l'Agence et le nu-propiétaire, assistés de leurs conseils respectifs en vertu de l'article 10.1.1.

**2.3. "Agréation provisoire"** désigne le processus des Agréations provisoires des Travaux par Phases, qui aura lieu entre l'Agence et le nu-propiétaire assistés de leurs conseils respectifs en vertu des articles 10.2 et 10.3.

2.4. "Aménagement Intermédiaire" désigne les Travaux d'aménagement intermédiaire du treizième étage du Lot 2, spécifiques à l'Agence faisant partie de la Phase intermédiaire, tels que décrits dans le Dossier technique des Travaux. Cet Aménagement intermédiaire sera intégré par la suite dans les Travaux de la dernière Phase.

2.5. "Architecte" désigne la société momentanée entre "Montois & Partners" et "Art & Build", désigné par le nu-propriétaire.

2.6. "Charges communes générales et spéciales" désigne les charges communes générales et spéciales telles que définies à l'exposé préliminaire sous l'article 1, point 1.8. de la présente Convention et plus amplement décrites dans le Règlement d'ordre intérieur formant le Titre IV de la présente Convention.

2.7. "Complexe "Covent Garden" ou "Complexe"" désigne le complexe immobilier érigé sur le terrain décrit à l'exposé préliminaire sous l'article 1, point 1.1.

2.8. "Convention" désigne la présente convention et ses Annexes, qui font partie intégrante de celle-ci.

2.9. "Date(s) de livraison" désigne les dates prévues pour la mise à disposition de l'Agence, selon le Planning, de la Phase intermédiaire et des Phases subséquentes de Travaux en état de faire l'objet d'une Agréation intermédiaire ou d'une Agréation provisoire, selon le cas.

2.10. "Défaut mineur" désigne:

a) Pour la Phase intermédiaire et les Phases subséquentes à l'exception de la dernière Phase : tout défaut de l'Aménagement intermédiaire ou des Travaux, selon le cas, dont l'existence ou la réparation n'empêche pas l'occupation de la Phase concernée conformément à sa destination, compte tenu de l'état dans lequel cette Phase doit être livrée, en fonction de la description reprise dans le Dossier Technique des Travaux ;

b) Pour la dernière Phase (comprenant notamment les installations techniques énumérées en annexe 1 et les Travaux compris dans les Phases antérieures énumérés en annexe 2, qui ne sont destinés à être réceptionnés qu'avec la dernière Phase),

- (i) tout défaut des Travaux dont l'existence ou la réparation n'empêche pas l'occupation normale de cette Phase conformément à sa destination, ou

- (ii) s'agissant des installations techniques énumérées en annexe 2, tout défaut dont l'existence ou la réparation n'empêche pas le bon fonctionnement du Lot 2.

Il est précisé que le non-respect du Dossier technique dans ses éléments essentiels et des dispositions de sécurité physique et de sécurité et hygiène au travail de l'Agence compte tenu du degré d'achèvement de chaque Phase (intermédiaire ou subséquente), tel que précisé dans le Dossier technique, ne peut jamais être considéré comme un Défaut mineur, sauf si l'Agence accepte par écrit des Mesures équivalentes.

**2.11. "Destruction partielle"** signifie la destruction d'une partie du Lot 2, entendu comme tout événement autre qu'une faute de l'une des Parties, susceptible d'affecter partiellement l'usage de ce lot par l'Agence conformément à sa destination de bureaux et ne l'obligeant pas à suspendre l'essentiel de ses activités dans celui-ci, sans préjudice des cas de Destruction partielle assimilés à une Destruction totale en vertu de l'article 2.12 ci-après.

**2.12. "Destruction totale"** signifie la destruction de tout ou partie du Lot 2 entendu comme tout événement autre qu'une faute de l'une des Parties susceptible d'affecter l'usage de l'ensemble de ce lot par l'Agence conformément à sa destination de bureaux et l'obligeant à suspendre l'essentiel de ses activités dans celui-ci. Toute Destruction partielle touchant un élément essentiel du Lot 2 survenue moins de trente-six (36) mois avant le terme de l'Usufruit affectant substantiellement l'usage du Lot 2 par l'Agence sera assimilée à une Destruction totale.

**2.13. "Documents d'utilisation"** signifient les documents transmis par le nu-propriétaire à l'Agence pour lui permettre d'effectuer ses contrôles et essais lors des procédures d'Agréation provisoire, à savoir:

- les cahiers des charges et les modifications qui y ont été apportées pendant l'exécution des Travaux;

- les contrats d'assurance souscrits par le nu-propriétaire, les Entrepreneurs et éventuellement les principaux intervenants dans le processus de réalisation des Travaux ;

- les contrats conclus avec les Entrepreneurs, Architectes et les principaux intervenants dans le processus de réalisation des Travaux dans la mesure utile pour permettre l'Agréation provisoire des Phases ;
- les certificats de conformité légaux délivrés par les organismes agréés;
- les certificats de conformité des équipements compris dans les Travaux aux standards belges et européens applicables en Belgique;
- les certificats des essais de tous les équipements et de toutes les installations compris dans les Travaux, effectués par le nu-propriétaire et/ou les Entrepreneurs;
- la certification exhaustive de l'essai et du contrôle de tous les points de télégestion;
- les fiches techniques ;
- les notices techniques;
- les procédures et modes d'emploi.

2.14. "**Dossier technique des Travaux**" désigne le dossier décrivant l'Aménagement intermédiaire et les Travaux, repris en annexe 1 et en annexe 2, ainsi que tous autres documents d'exécution relatifs à l'Aménagement intermédiaire ou aux Travaux (tels que les plans d'aménagement, les fiches techniques, etc.) qui seront établis en cours de chantier par le nu-propriétaire et approuvés par l'Agence.

La procédure d'approbation de ces documents est celle décrite en annexe 3. Cette procédure précise les délais qui devront être respectés par l'Agence dans la prise de décision.

2.15. "**Entrepreneur(s)**" désigne les entrepreneurs désignés par le nu-propriétaire pour la construction du bâtiment "B", dont la liste est reprise en annexe 4, ou tout autre entrepreneur qui serait désigné ultérieurement par le nu-propriétaire.

2.16. "**Expert technique indépendant**" désigne l'organisme de contrôle agréé AIB Vinçotte nommé de commun accord par les Parties, ou en cas d'indisponibilité de celui-ci, l'expert désigné de commun accord par les parties, et à défaut d'accord entre elles, l'expert qui sera désigné par le Président du tribunal de première

instance de Bruxelles à la requête de la partie la plus diligente.

2.17. "Ingénieurs" désigne les ingénieurs en techniques spéciales, la société "JCD - STD".

2.18. "Jour" désigne un jour calendrier, sauf si qualifié autrement ci-après.

2.19. "Lot 2" désigne:

a) Dans l'ensemble dénommé "Bureaux B (CE)", les parties privatives formées par les **treizième, quatorzième, quinzième, seizième, dix-septième, dix-huitième et dix-neuvième étage**, tel que définis ci-dessus,

b) au troisième sous-sol, dans l'espace parking dénommé "**parking CE bis**":

-- **soixante-neuf emplacements pour voiture** numéros "1" à "8", "66" à "80" et de "85" à "130",

-- **un emplacement pour voiture destinés aux personnes à mobilité réduite** numéro "64",

-- le **local d'archives/réserve** dénommé "067" comprenant: le local proprement dit, avec sa porte et un sas donnant accès audit local avec sa porte,

-- le **local d'archives/réserve** dénommé "068" comprenant: le local d'archives proprement dit, avec sa porte,

-- le **local d'archives/réserve** dénommé "071" comprenant: le local proprement dit, avec sa porte et un sas donnant accès audit local avec sa porte,

-- le **local d'archives/réserve** dénommé "074" comprenant: le local proprement dit, avec sa porte, et un sas donnant accès audit local avec sa porte,

-- le **local d'archives/réserve** dénommé "056a-056b" comprenant: le local proprement dit, avec deux portes, et un sas donnant accès audit local avec sa porte,

-- le **local d'archives/réserve** dénommé "057" comprenant: le local proprement dit, avec sa porte,

-- le **local d'archives/réserve** dénommé "084" comprenant: le local proprement dit, avec sa porte,

-- le **local d'archives/réserve** dénommé "062" comprenant: le local proprement dit, avec sa porte et un sas donnant accès audit local avec sa porte (ce local d'archives/réserve communique avec le local d'archives/réserve dénommé "063"),

-- le **local d'archives/réserve** dénommé "063" comprenant: le local proprement dit, avec sa porte et un sas donnant accès audit local avec sa porte (ce local d'archives/réserve communique avec le local d'archives/réserve dénommé "062"),

-- le **local d'archives/réserve** dénommé "065" comprenant: le local proprement dit, avec sa porte,

c) au deuxième sous-sol:

-- **six emplacements pour voiture** numéros "7" à "12",

-- **dans l'espace parking** dénommé "**parking CE bis**":

\* le **local d'archives/réserve** dénommé "078'" comprenant: le local proprement dit, avec sa porte et un sas donnant accès audit local avec sa porte,

d) au premier sous-sol, **deux emplacements pour voiture** numéros "81" et "82",

Tel et ainsi que ces biens sont repris aux plans en annexe 5 et tels et ainsi que ces biens sont décrits à l'exposé préliminaire sous l'article 1, point 1.8.2 ci-dessus.

**2.20. "Matériaux dangereux"** désigne les matériaux qui sont interdits par la Réglementation.

**2.21. "Mesures équivalentes"** désigne les mesures de toute nature, proposées par le nu-propriétaire et acceptées expressément et par écrit par l'Agence, pour garantir provisoirement ou définitivement, le respect par d'autres moyens qu'initialement prévus soit des normes de sécurité et hygiène au travail de l'Agence, soit d'autres postes du Dossier technique. L'Agence n'est pas tenue d'accepter les Mesures équivalentes proposées. Les Mesures équivalentes sont toujours à charge et aux frais du nu-propriétaire qui ne pourra pas les répercuter dans la Redevance complémentaire.

**2.22. "Modifications"** désigne les modifications aux Travaux demandées par l'Agence et visées à l'article 7.

**2.23. "Organisme de contrôle"** désigne le bureau "SECO", désigné par le nu-propriétaire qui a émis le certificat ayant permis au nu-propriétaire de souscrire une assurance responsabilité décennale pour le Complexe "Covent Garden", dont une copie est jointe en annexe 6.

**2.24. "Période de garantie totale"** désigne la période de garantie totale qui commence à courir, pour chaque Phase, à l'Agréation provisoire des Travaux de la Phase concernée, pour se terminer au plus tôt à la fin du douzième mois suivant cette agréation.

Pendant cette Période de garantie totale, le nu-proprétaire est tenu de remédier dans les plus brefs délais, dès qu'il lui aura été signalé par écrit par l'Agence ou par toute personne désignée par celle-ci, à tout défaut des Travaux apparu après leur Agréation provisoire, y compris tout défaut de conception dans les plans qu'il a fait exécuter, dans la mesure précisée à l'article 10.5.

**2.25. "Permis d'environnement"** désigne les permis d'environnement numéros 211029 et 282116 délivrés respectivement les vingt-huit mars deux mille trois et neuf janvier deux mille sept.

**2.26. "Permis d'urbanisme"** désigne les permis d'urbanisme numéros 18.697, 18.944 et 19.091 délivrés respectivement les sept avril deux mille trois, cinq juillet deux mille trois et vingt-six septembre deux mille six.

**2.27. "Phases"** désigne chaque phase des Travaux, telle que décrite dans le Dossier technique des Travaux, faisant l'objet d'une Agréation provisoire spécifique, selon le Planning. L'ensemble des Phases couvre la totalité du Lot 2.

**2.28. "Phase intermédiaire"** désigne l'Aménagement intermédiaire des surfaces du treizième étage.

**2.29. "Planning"** désigne l'échéancier des dates prévues pour la livraison de la Phase intermédiaire et des Phases subséquentes des Travaux, étant entendu que toutes les Dates de livraison sont obligatoires pour le nu-proprétaire. Le Planning définitif figure en annexe 7.

**2.30. "Réception définitive"** désigne les processus de réception définitive de chaque Phase des Travaux entre le nu-proprétaire, les Architectes, ingénieurs et Entrepreneurs en vertu de l'article 10.9.



2.31. "Réception intermédiaire" désigne le processus de réception intermédiaire de la Phase intermédiaire entre le nu-propiétaire, les Architectes, Ingénieurs et Entrepreneurs en vertu de l'article 10.1.2.

2.32. "Réception provisoire" désigne les processus de réception provisoire de chaque Phase des Travaux entre le nu-propiétaire, les Architectes, ingénieurs et Entrepreneurs en vertu de l'article 10.4.

2.33. "Redevances" désigne le montant cumulé de la Redevance de base, telle qu'ajustée annuellement et de la Redevance complémentaire, visée à l'article 15.1.

2.34. "Redevance complémentaire" désigne le montant calculé conformément à l'article 15.1.3 et à l'annexe 14.

2.35. "Redevance de base" désigne le montant calculé conformément à l'article 15.1.2 et à l'annexe 9.

2.36. "Règlement des servitudes SNCB et des servitudes des parkings de la place Rogier" désigne l'acte authentique du vingt et un juin deux mille sept du portant règlement des servitudes relatives, d'une part, à la partie des infrastructures et équipements communs desservant les différents parkings sis sous et aux abords de la Place Rogier à Bruxelles se trouvant implantés dans le fonds de la SNCB, dénommé "Fonds Liedts" et, d'autre part, à l'usage et l'administration des infrastructures et équipements communs aux parkings sis sous et aux abords de la place Rogier à Bruxelles, dont une copie figure en annexe 8.

2.37. "Réglementation" s'entend des lois, décrets et arrêtés d'application concernant le Lot 2 et les Travaux, édictés par toute autorité municipale, régionale, fédérale ou européenne d'application en Belgique à la date des Permis d'urbanisme et d'environnement ou qui entreraient en vigueur après cette date mais avant l'Agréation provisoire de chacune des Phases concernées, pour autant dans ce dernier cas, que ces lois, décrets et ordonnances soient d'application immédiate au Lot 2 et aux Travaux à réaliser.

2.38. "Travaux" désigne les travaux d'aménagements spécifiques à l'Agence tels que décrits en annexe 1 et en annexe 2.

2.39. "Usufruit" désigne le droit réel d'Usufruit que le nu-proprétaire octroie sur le Lot 2 à l'Agence par la Convention et qui entrera en vigueur le vingt-quatre septembre deux mille huit.

2.40. L'interprétation de la présente Convention tiendra compte de ce qui suit :

Les Annexes font partie de la Convention et seront lues et interprétées en conséquence.

Les documents contractuels sont ceux énumérés dans la Convention. Ils sont considérés comme étant mutuellement complémentaires. En cas de contradictions, priorité sera accordée au Dossier technique, en ce qui concerne le descriptif des Travaux, ce dossier reprenant lui-même l'ordre de priorité entre les documents qui le composent. Hormis ces cas, la Convention primera.

Les mesures indiquées par des chiffres ou des mots et qui ne sont pas manifestement incorrectes auront la préséance sur les dessins et plans.

Les mots indiqués au singulier comprennent également le pluriel et inversement, lorsque le contexte l'exige.

## TITRE II - REALISATION DES TRAVAUX - MISE A DISPOSITION DE L'IMMEUBLE

### Article 3 - Principes

Le nu-proprétaire sera seul et exclusivement responsable à l'égard de l'Agence de la bonne conception et de la parfaite exécution des Travaux conformément au Dossier technique (moyennant les Modifications éventuelles), à la Réglementation, aux Permis d'urbanisme, aux Permis d'environnement et aux règles de l'art dans le respect des Dates de livraison. Le nu-proprétaire souscrit à cet égard une obligation de résultat.

Le nu-proprétaire sera en particulier seul et exclusivement responsable vis-à-vis de l'Agence du choix et de l'exécution des éventuelles missions des intervenants dans la conception, l'étude et la réalisation des Travaux

ainsi que du choix des Entrepreneurs, Architectes, Ingénieurs, et de tout autre intervenant désigné par lui dans le processus de construction.

#### **Article 4 - Obligations du nu-propriétaire**

Le nu-propriétaire :

- devra en permanence faire montre dans le contrôle de l'exécution et l'achèvement des Travaux de la compétence, de l'attention et de la diligence que l'on est en droit d'attendre d'un professionnel de l'immobilier dûment qualifié, compétent et expérimenté ;

- devra faire réaliser et achever les Travaux de manière à ce qu'ils soient exempts de vices, qu'il s'agisse de vices de conception, d'ingénierie, d'exécution ou autres ;

- devra pourvoir à la direction, la supervision et l'organisation des Travaux nécessaires pour garantir la bonne exécution de ses obligations aux termes de la Convention, ainsi qu'à la fourniture de tout l'équipement nécessaire à la réalisation et à l'achèvement des Travaux ;

- devra se conformer, pour toutes les questions survenant au cours des Travaux, à la Réglementation et, en particulier, mais sans y être limité, à toutes les autorisations nécessaires à l'exécution et à l'achèvement des Travaux aux dates déterminées, afin de permettre leur Agréation provisoire dans le respect des Dates de livraison ; à cet égard, le nu-propriétaire déclare que les Travaux bénéficient de toutes les autorisations nécessaires requises ;

- garantira que les Travaux permettront la mise à disposition du Lot 2 adapté à l'usage que souhaite en faire l'Agence, tel qu'il ressort du Dossier technique des Travaux ;

- veillera à ce que les Entrepreneurs, Ingénieurs et Architectes se conforment, pour toutes les questions survenant au cours des Travaux, à la Réglementation ;

- veillera à ce que les Entrepreneurs n'utilisent ou n'incorporent pas dans les Travaux des Matériaux dangereux ;

- garantit qu'il disposera de toutes les ressources, de l'expérience, des qualifications et de la capacité nécessaires au respect de ses obligations aux termes de la Convention ;

- devra faire respecter la Réglementation concernant la sécurité sur le chantier ;

- veillera à ce que soient fournis jusqu'à l'Agréation provisoire de la dernière Phase, (i) la clôture, l'éclairage, la protection et la surveillance des Travaux, et (ii) les panneaux, protections et clôtures temporaires qui peuvent être nécessaires à la protection des Travaux et des personnes sur le chantier et à l'accueil et à la protection des propriétaires et occupants des biens adjacents, et du public en général ;

- fera déblayer et éliminer le surplus de matériaux et les déchets jusqu'à l'Agréation provisoire de la dernière Phase. A l'Agréation provisoire de la dernière Phase, le nu-propriétaire devra faire éliminer tout l'équipement pouvant troubler la jouissance du Lot 2 et veiller à ce que les Entrepreneurs laissent l'ensemble du Lot 2 propre, dans un état conforme aux règles du métier;

- devra se conformer aux exigences de tous les fournisseurs de services publics devant fournir au chantier ou au Lot 2, les services énumérés dans le Dossier technique, à condition que ces exigences soient signalées en temps utile par ces fournisseurs;

- devra faire réaliser et achever les Travaux en faisant appel à toute la compétence et l'attention des Entrepreneurs, ceux-ci ayant l'expérience de travaux de ce genre ;

- sera responsable de la sélection et de l'approbation des Entrepreneurs et sera tenu responsable de tout manquement dans le chef des Entrepreneurs réalisant les Travaux, notamment en cas de violation de la Règlementation par ceux-ci;

- s'assurera que les Entrepreneurs sont dûment inscrits comme Entrepreneurs de construction pour les catégories de travaux qu'ils réalisent.

## **Article 5 - Conduite des travaux et assurances**

### **5.1. Documents et conduite des Travaux**

Le nu-propriétaire doit:

- établir régulièrement un rapport de contrôle du suivi du Planning ;

- faire exécuter les éventuelles études nécessaires conformément au Planning et au Dossier technique ;

- faire établir tous plans, dessins, études techniques ou calculs nécessaires à l'exécution des Travaux ;

- remettre à l'Agence une copie gratuite des documents techniques et administratifs relatifs aux Travaux;
- notifier à l'Agence, en les justifiant, toutes modifications du Planning;
- s'assurer que les implications de tout ou partie des Travaux sur les Dates de livraison sont dûment prises en compte dans le processus de définition des Travaux;
- prévenir toute prolongation des Dates de livraison ;
- communiquer pour information à l'Agence une copie des rapports de réunion de chantier et de coordination hebdomadaire.

## **5.2. Interlocuteur unique**

**5.2.1.** L'Agence s'interdit d'intervenir auprès des Entrepreneurs, Architectes, Ingénieurs ou de tout autre intervenant au processus de construction dans le cadre de la conduite des Travaux ; son seul interlocuteur étant le nu-proprétaire.

**5.2.2.** L'Agence aura la latitude d'assister, en qualité d'observateur, à toute réunion de chantier, visites de chantier et réunions de coordination. A cet effet, le nu-proprétaire s'engage à tenir dûment informée l'Agence du calendrier des dites réunions de chantier. Dans ce cadre, toute intervention ou absence d'intervention de l'Agence ne saurait être interprétée comme une acceptation des Travaux et est sans préjudice de la responsabilité que le nu-proprétaire assume en vertu de la Convention ou des contrats conclus avec les intervenants dans le processus de construction.

L'Agence sera également autorisée à visiter le chantier dans le respect des règles de sécurité ; le nu-proprétaire sera informé un jour ouvrable à l'avance de la date de visite de l'Agence et de l'identité de ses représentants.

**5.2.3.** L'Agence désignera son représentant pour le suivi du projet dès l'entrée en vigueur de l'Usufruit.

Elle s'engage à informer immédiatement le nu-proprétaire par écrit de tout changement de représentant.

## **5.3. Souscription des assurances par le nu-proprétaire**

**5.3.1.** Le nu-propiétaire a souscrit à ses frais une assurance "tous risques chantier" dont une copie figure en annexe 10, de même qu'une police d'assurances contrôle (responsabilité décennale) qui a commencé à courir à la réception provisoire du bâtiment "B", à savoir le quinze février deux mille huit.

**5.3.2.** Le nu-propiétaire veillera à ce que les Entrepreneurs, Architectes, Ingénieurs et tout autre intervenant dans le processus de construction exécutent leurs obligations en matière de souscription des assurances conformément à leurs contrats respectifs.

#### **Article 6 - Planning et Phases**

**6.1.** Le nu-propiétaire s'engage à respecter les Dates de livraison du Planning.

**6.2.** La livraison des Travaux et des surfaces du Lot 2 se fera par Phases:

- Phase intermédiaire,
- Phase 1,
- Phase 2,
- Phase 3 ou dernière Phase,

telles que ces Phases intermédiaire et subséquentes sont plus amplement décrites dans le Dossier technique des Travaux.

**6.3.** L'Agence s'engage à libérer les surfaces de la Phase intermédiaire et à les remettre à la disposition du nu-propiétaire, libres de toute occupation, pour la livraison de la dernière Phase des Travaux.

La date de libération des surfaces de la Phase intermédiaire sera confirmée par une notification du nu-propiétaire à l'Agence au plus tôt six semaines et au plus tard quatre semaines à l'avance.

Le défaut de libération par l'Agence à la date qui aura été notifiée constituera une cause de prolongation de la Date de livraison de la dernière Phase pour un motif lié à l'Agence conformément à l'article 8.2.2. Le nu-propiétaire précisera dans la notification qu'il adressera à l'Agence conformément à l'article 8.3 à cette occasion, le coût supplémentaire éventuel des Travaux (frais financiers, frais des installations de chantier, frais de

coordination, remobilisation et démobilisation, etc.) causé par le retard mis par l'Agence à libérer les surfaces de la Phase intermédiaire et l'augmentation corrélative de la Redevance complémentaire que ce surcoût engendre.

En cas de désaccord entre les Parties sur ce surcoût, il sera recouru à l'expertise technique prévue à l'article 34.

La libération par l'Agence des surfaces de la Phase intermédiaire donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal de libération établi contradictoirement par le nu-propriétaire et signé par les deux Parties, décrivant l'état dans lequel ces surfaces sont remises à la disposition du nu-propriétaire pour réaliser les Travaux de la dernière Phase. L'Agence répondra des éventuels dégâts constatés dans ce procès-verbal, sous réserve de l'usure normale et de la vétusté, étant entendu qu'il ne sera pas tenu compte des éventuels dégâts à des équipements ou à des parachèvements dont le remplacement est prévu dans les Travaux de la dernière Phase.

Les surfaces de la Phase intermédiaire devront être remises à la disposition du nu-propriétaire libres de tout meuble meublant.

## **Article 7 - Modifications**

### **7.1. Principe**

L'Agence pourra demander l'exécution de Modifications aux Travaux.

Ces Modifications, une fois acceptées, donneront lieu à la signature, par les parties, d'un avenant à la Convention précisant leur objet, leur impact sur la Redevance complémentaire et, s'il y a lieu, l'extension des Dates de livraison qu'elles impliquent, de même que leur sort en fin d'Usufruit.

Les Modifications demandées ne pourront en aucun cas nécessiter un nouveau permis d'urbanisme ou d'environnement, ou une extension ou modification des permis existants.

### **7.2. Procédure**

Les demandes de l'Agence sont communiquées par écrit au nu-propiétaire ou consignées dans le procès-verbal de la réunion au cours de laquelle elles sont formulées.

L'Agence devra veiller à formuler ses demandes de Modifications de façon claire et complète de manière à permettre l'obtention rapide des informations relatives à leur coût et délai de réalisation. Tout différend relatif à la portée d'une Modification ou au caractère clair et complet d'une demande de Modification de l'Agence sera un litige technique justifiant le recours à l'expertise technique visée à l'article 34.

Dans les quinze (15) Jours (à moins qu'un délai plus long ne soit requis par les études complémentaires à effectuer ou pour récolter des prix auprès des entreprises auquel cas le nu-propiétaire en avisera l'Agence dans les meilleurs délais), le nu-propiétaire informera l'Agence par écrit de la faisabilité (technique, financière, en matière de délai, etc.) et, en cas de faisabilité, de l'incidence de la demande de Modification sur la Redevance complémentaire et sur les Dates de livraison. L'évaluation sera motivée, le nu-propiétaire s'engageant à assurer à l'Agence, dans toute la mesure du possible, des conditions, notamment de coût (hors intervention du nu-propiétaire), comparables à celles dont elle bénéficie pour l'exécution des Travaux. Le nu-propiétaire agira à cet égard en toute transparence à l'égard de l'Agence.

L'Agence notifiera dans les cinq (5) Jours de la notification de l'évaluation par le nu-propiétaire sa décision quant à la Modification demandée. A défaut de notifier sa décision dans ce délai, elle sera présumée avoir renoncé à sa demande.

### **7.3. Impact**

Dès l'accord des parties sur les Modifications, celles-ci seront considérées comme des Travaux dont l'exécution constituera une obligation de résultat dans le chef du nu-propiétaire, étant entendu que leur Date de livraison et, partant, le départ des garanties les concernant seront, le cas échéant, décalés à concurrence des Dates de livraison prolongées.



## **Article 8 - Dates de livraison des Travaux**

### **8.1. Principe**

La livraison de l'Aménagement intermédiaire et des Travaux interviendra par Phases (respectivement la Phase intermédiaire et les Phases subséquentes).

La Date de livraison de la Phase intermédiaire et de chaque Phase subséquente est celle indiquée dans le Planning.

Le Planning tient compte des congés légaux, des jours fériés et des intempéries non exceptionnelles, et ce sans préjudice de l'article 8.2.

### **8.2. Prolongation des Dates de livraison**

Le nu-propriétaire ne pourra obtenir un report des Dates de livraison que pour un des motifs exposés ci-après, à l'exception de tout autre, et pour autant qu'il respecte la procédure décrite à l'article 8.3.

#### **8.2.1. Motifs liés à la force majeure et à la grève**

La force majeure consiste en un événement indépendant de la volonté du débiteur que celui-ci n'a pas pu raisonnablement prévoir, ou qu'il a pu prévoir, mais qu'il n'a pas pu raisonnablement prévenir.

La grève ne peut être invoquée que si elle affecte en Belgique un secteur d'entreprise essentiel à la réalisation des Travaux, l'appréciation de ce caractère essentiel étant fonction de la Phase des Travaux en cours au moment où le nu-propriétaire invoque ce motif et de la situation du chemin critique du Planning.

Sont notamment constitutifs d'un cas de force majeure, le fait du prince, l'interruption de l'accès aux voiries jouxtant le chantier, l'interruption des Travaux ordonnée par une 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.

#### **8.2.2. Motifs liés à l'Agence**

Les Dates de livraison seront prorogées du délai supplémentaire engendré par les Modifications demandées et acceptées par l'Agence et visé dans l'avenant les constatant.

Tout manquement de l'Agence à la Convention, qui retarde effectivement le chantier donnera également lieu à un report de plein droit des Dates de livraison, conformément à la procédure prévue à l'article 8.3.

Il en ira de même en cas de perturbation du bon déroulement des Travaux en raison de travaux que l'Agence effectuerait dans les Phases déjà livrées ou encore de retard dans la libération de la Phase intermédiaire pour la date qui aura été notifiée par le nu-propriétaire conformément à l'article 6.3.

#### **8.2.3. Monte-charge**

Le nu-propriétaire sera en droit d'obtenir un report des Dates de livraison équivalent au nombre de jours d'intempéries qui empêchent l'usage du monte-charge extérieur du bâtiment "B".

#### **8.2.4. Désaccord de nature technique entre les Parties**

Tout désaccord de nature technique entre les Parties soumis à l'expertise technique prévue à l'article 34 de la Convention pourra donner lieu, si l'Expert technique indépendant ainsi le décide, d'un report des Dates de livraison.

#### **8.3. Procédure**

Le nu-propriétaire avertit l'Agence de la survenance de l'événement concerné, par une lettre recommandée qui doit être envoyée - la date de la poste faisant foi - dans les cinq (5) Jours de la survenance du fait invoqué ou de la date à laquelle le nu-propriétaire est sensé en avoir pris connaissance. A défaut de respecter ce délai, le nu-propriétaire sera déchu de son droit de demander un report des Dates de livraison. Cette lettre pour être valable doit contenir au moins les renseignements suivants :

- description claire et succincte de l'événement invoqué ;
- justification précise de la date de survenance ;
- indication de la cause présumée de l'événement invoqué, le cas échéant ;
- répercussion probable de l'événement invoqué sur les Dates de livraison avec indication du nombre de Jours de retard.

L'Agence devra se prononcer sur toute demande de prolongation de délai dans les cinq (5) Jours de la réception du courrier recommandé dont question à l'alinéa précédent. A défaut de réponse de sa part dans le délai fixé, le nu-propriétaire adressera un rappel recommandé à l'Agence qui sera présumée marquer accord sur la demande de prolongation de délai sollicitée à défaut de réaction dans les cinq (5) Jours de ce rappel. Une extension de ce délai pourra être décidée de commun accord pour permettre au nu-propriétaire de fournir les preuves, témoins, experts, documents, attestations ou certificats nécessaires.

En cas de désaccord quant à un report des Dates de livraison postulé sur les bases susmentionnées par le nu-propriétaire, il sera recouru à l'expertise technique prévue à l'article 34 de la Convention. Tant que l'Expert technique indépendant n'aura pas communiqué aux Parties ses conclusions définitives et contraignantes pour celles-ci, les Parties demeureront liées par les Dates de livraison, étant entendu qu'en cas d'octroi d'un report des Dates de livraison, les indemnités de retard qui auraient été perçues indûment seront restituées de plein droit et sans mise en demeure par l'Agence augmentées d'un intérêt calculé au taux Euribor douze (12) mois, depuis leur paiement jusqu'à leur complet remboursement.

#### **Article 9 - Indemnités de retard**

En cas de retard de livraison de la Phase intermédiaire ou d'une autre Phase (à l'exception de la dernière Phase) pour la Date de livraison mentionnée dans le Planning, telle qu'éventuellement reportée en vertu de l'article 8, le nu-propriétaire sera redevable de plein droit et sans mise en demeure préalable vis-à-vis de l'Agence d'une indemnité forfaitaire par jour de retard fixée à deux trois cent

soixante cinquièmes (2/365<sup>e</sup>) de la Redevance de base annuelle au prorata des surfaces comprises dans la Phase concernée, augmentée de deux trois cent soixante cinquième (2/365<sup>e</sup>) au pro rata des surfaces des Phases subséquentes (à l'exception de la dernière Phase) non encore occupées ou livrées à l'Agence pour autant que la Redevance de base ait été payée par l'Agence.

En cas de retard de livraison de la dernière Phase pour la Date de livraison mentionnée dans le Planning, telle qu'éventuellement reportée en vertu de l'article 8, le nu-propriétaire sera redevable de plein droit et sans mise en demeure préalable vis-à-vis de l'Agence d'une indemnité forfaitaire par jour de retard fixée à deux trois cent soixante cinquièmes (2/365<sup>e</sup>) au prorata des surfaces de cette seule Phase.

Un exemple de calcul des indemnités de retard est fourni en annexe 11.

Les Parties s'entendent pour considérer que ces pénalités de retard correspondent à une indemnisation raisonnable des divers préjudices que l'Agence subira en cas de dépassement des Dates de livraison.

En conséquence, cette indemnité forfaitaire couvrira le préjudice total, direct et/ou indirect, subi par l'Agence par Jour de retard, sauf en cas de fraude ou de faute grave du nu-propriétaire.

Tout différend entre Parties à propos des amendes de retard éventuellement dues par le nu-propriétaire sera un différend d'ordre technique justifiant le recours à l'expertise technique visée à l'article 34.

## **Article 10 - Agréations, Réceptions et garanties**

### **10.1. Agréation et Réception intermédiaires de l'Aménagement intermédiaire**

**10.1.1.** La Phase intermédiaire fera l'objet d'une Agréation intermédiaire par l'Agence.

Le nu-propiétaire notifiera au moins cinq (5) jours ouvrables à l'avance à l'Agence la date à laquelle la visite d'Agréation intermédiaire aura lieu.

Cette Agréation intermédiaire ne pourra être refusée par l'Agence, si l'Aménagement intermédiaire a été réalisé conformément au Dossier technique et est en état normal de fonctionnement compte tenu du degré d'achèvement décrit dans le Dossier technique pour cette Phase, sous réserve de Défauts mineurs.

Elle sera constatée par un procès-verbal signé par les Parties à l'issue de la visite. Ce procès-verbal reprendra la liste des Défauts mineurs éventuels qui auraient été constatés au cours de cette visite.

Le nu-propiétaire s'engage à faire remédier dans les meilleurs délais à ces Défauts mineurs.

Un différend entre Parties quant à l'état d'Agréation intermédiaire de la Phase intermédiaire ou l'existence de défaut sera un différend d'ordre technique justifiant le recours à l'expertise technique visée à l'article 34.

L'Agréation intermédiaire de l'Aménagement intermédiaire vaudra Agréation provisoire de cet Aménagement, étant entendu que cette Agréation s'entend sous réserve des dégâts qui seraient occasionnés à celui-ci lors des Travaux de la dernière Phase et que le Délai de garantie totale y relatif ne commencera à courir qu'à compter de l'Agréation provisoire de la dernière Phase.

Selon que ces dégâts constitueront des Défauts mineurs ou non, ils feront l'objet de réserve au procès-verbal d'Agréation provisoire de la dernière Phase ou ils justifieront éventuellement un refus d'agréation de cette Phase.

**10.1.2.** Le nu-propiétaire pourra accorder la Réception intermédiaire de l'Aménagement intermédiaire aux Entrepreneurs, Architectes et Ingénieurs après avoir obtenu l'Agréation intermédiaire de l'Agence et sous réserve des Défauts mineurs constatés dans le procès-verbal d'Agréation intermédiaire.

Le nu-propiétaire remettra à l'Agence une copie des procès-verbaux de Réception intermédiaire de l'Aménagement intermédiaire.

## **10.2. Agréations provisoires des Travaux - Principe**

La procédure d'Agréations provisoires des Travaux se décompose comme suit :

- visites de contrôle, réceptions techniques et essais de réglages par le nu-propriétaire et l'Agence,
- contrôles et signature du procès-verbal d'Agréation provisoire entre l'Agence et le nu-propriétaire,
- signature du procès-verbal de Réception provisoire des Aménagements spécifiques agréés, entre le nu-propriétaire et les Architectes, Ingénieurs et Entrepreneurs.

### **10.3. Contrôles et Agréation provisoire des Travaux par l'Agence**

**10.3.1.** Les Travaux feront l'objet d'Agréations provisoires par Phases.

Le critère permettant de déterminer si les Travaux d'une Phase sont susceptibles d'être agréés provisoirement sera le fait qu'ils sont achevés conformément à leur Dossier technique (moyennant les Modifications) et susceptibles d'être utilisés conformément à leur destination, étant entendu qu'une "utilisation conforme à la destination des Travaux" doit s'apprécier au regard du degré d'achèvement prévu pour chacune des Phases conformément à l'annexe 2 et aux principes énoncés dans les définitions.

L'Agréation provisoire a pour effet d'emporter la reconnaissance par l'Agence de la conformité des Travaux à leur Dossier technique et aux dispositions de la présente Convention et d'éteindre toute possibilité de réclamation de la part de l'Agence pour les défauts apparents qui n'auraient pas été mentionnés dans les procès-verbaux d'Agréation provisoire.

L'Agence veillera à ne pas perturber par les propres travaux qu'elle effectuerait dans les Phases déjà livrées, le bon déroulement des Travaux du nu-propriétaire et à prendre toutes les mesures requises pour ce faire.

**10.3.2.** Les Agréations provisoires seront précédées d'une période de pré-agréation commençant à courir aux Dates de livraison respectives des Phases, ayant pour objet de permettre à l'Agence de vérifier la conformité des Travaux à leur Dossier technique et, le cas échéant, d'effectuer lors des visites de contrôles, qui seront

organisées à la demande de l'Agence ou à l'initiative du nu-propiétaire, les essais de fonctionnement des installations et techniques spéciales, les tests des mécanismes de sécurité ainsi que les épreuves d'usage relatives à l'étanchéité, la pression, la tension, l'isolation et la température.

Afin de permettre à l'Agence de procéder à ces essais et tests, le nu-propiétaire doit, au préalable, remettre à l'Agence, dans leur forme normalisée, les Documents d'utilisation et plans d'exécution dans leur dernière version, qui sont nécessaires aux dits essais et tests, selon la liste qui sera communiquée en temps utile par le nu-propiétaire.

L'Agence aura accès aux locaux couverts par la Phase concernée en vue d'y effectuer avec l'assistance du nu-propiétaire les contrôles et essais nécessaires à l'Agréation provisoire des Travaux de cette Phase selon l'agenda établi par le nu-propiétaire en concertation avec l'Agence. Le nu-propiétaire notifiera cet agenda à l'Agence au moins cinq (5) Jours avant le début de ces contrôles et essais,

Cet agenda renseignera non seulement les dates de visite préalable en précisant les contrôles et essais prévus lors de chaque visite ainsi que le délai dans lequel la liste des remarques d'Agréation provisoire de l'Agence devra être communiquée et la date de signature du procès-verbal d'Agréation provisoire pour la Phase concernée. Le délai dans lequel la liste des remarques d'Agréation provisoire de l'Agence devra être communiquée ne pourra être inférieur à six (6) jours ouvrables à compter de la dernière visite prévue préalable à l'Agréation provisoire.

Afin d'effectuer les contrôles et essais requis, le nu-propiétaire mettra à la disposition de l'Agence, sans frais, les personnes dont la présence est raisonnablement nécessaire, selon le dit agenda. En tout état de cause, l'Agence pourra demander que les Entrepreneurs, Architectes et Ingénieurs soient présents au cours des réunions et visites préalables aux Agréations provisoires. L'Agence pourra se faire assister de tout conseil extérieur

Les visites, essais et contrôles de l'Agence préalables aux Agréations provisoires se dérouleront durant une période de trois (3) jours ouvrables par Phase, suivant la réception de la notification de l'agenda établi par le nu-propiétaire conformément à l'alinéa précédent et dans

le respect de cet agenda. Pendant toute cette période, aucuns Travaux, ni interventions autres que ceux requis le cas échéant par les Travaux des Phases restantes selon le Planning, ne pourront être exécutés sur les installations en cours d'Agréation provisoire, sauf (i) en vue de leur mise en état de fonctionnement normal (ii) en vue de lever des remarques dirimantes qui pourraient empêcher l'Agréation provisoire (ii) ou encore en cas de péril imminent ou d'accident requérant des mesures urgentes, l'Agence devant en être informée.

Le nu-propriétaire sera tenu de prendre en compte les réserves émises par l'Agence pendant ses essais et contrôles, sauf à procéder contradictoirement à des essais ou contrôles destinés à vérifier la pertinence de ces réserves, le cas échéant en recourant à un organisme de contrôle agréé autre que l'Expert technique indépendant.

Dans un souci de bonne collaboration, l'Agence veillera à informer le nu-propriétaire des remarques qui seraient de nature à justifier un refus d'Agréation provisoire au fur et à mesure de leur constat lors des visites préalables, sans qu'un éventuel retard dans la communication de ces remarques ne la prive du droit de s'en prévaloir aussi longtemps que le délai visé à l'article 10.3.4. n'est pas expiré.

**10.3.3.** L'Agréation provisoire de l'Agence pour la Phase concernée sera constatée dans un procès-verbal signé par les Parties et elle prendra effet à la date renseignée dans ce procès-verbal. L'Agréation provisoire peut être assortie de réserves quant à la constatation de Défauts mineurs.

Le nu-propriétaire est tenu de prendre en compte les réserves éventuelles quant à la constatation de Défauts mineurs dont serait assortie l'Agréation provisoire de l'Agence. Le nu-propriétaire sera tenu de les formuler à son tour à l'égard des Entrepreneurs, Architectes et Ingénieurs.

Ces Défauts mineurs ne peuvent faire obstacle à l'Agréation provisoire.

Un différend entre Parties quant à l'existence de défauts ou à leur nature sera un différend d'ordre technique justifiant le recours à l'expertise technique visée à l'article 34.



**10.3.4.** Par ailleurs, si l'Agence laisse sans suite la requête écrite du nu-propiétaire d'accorder l'Agréation provisoire, le nu-propiétaire lui adressera un rappel par la voie recommandée avec accusé de réception et l'Agence sera présumée octroyer l'Agréation provisoire, si dans les cinq (5) jours ouvrables qui suivent ce rappel, elle n'a pas réagi.

Le refus éventuel de l'Agence de procéder à l'Agréation provisoire ou d'accorder celle-ci devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée au nu-propiétaire avant l'expiration du délai de cinq (5) jours ouvrables suivant le rappel visé ci-dessus.

**10.3.5.** Tout refus de procéder à l'Agréation provisoire ou de l'accorder fera l'objet d'une tentative de conciliation. En cas de persistance du désaccord, les Parties s'engagent à faire trancher définitivement leur différend par l'Expert technique indépendant dont question à l'article 34, lequel déterminera la date à laquelle les Travaux livrés étaient en état d'être agréés provisoirement.

#### **10.4. Réception provisoire des Travaux par le nu-propiétaire**

Sans préjudice des dispositions de l'alinéa suivant, le nu-propiétaire accordera la Réception provisoire des Travaux aux Entrepreneurs, Architectes et Ingénieurs après avoir obtenu l'Agréation provisoire de l'Agence.

Les Défauts mineurs ne pourront pas faire obstacle à la Réception provisoire.

Le nu-propiétaire remettra à l'Agence une copie des procès-verbaux de Réception provisoire des Travaux. Il est précisé à cet égard que l'absence éventuelle d'observations de l'Agence lors des Réceptions provisoires avec les Entrepreneurs, Architectes et Ingénieurs laisse entière les responsabilités que le nu-propiétaire assume en vertu de la Convention, sans préjudice des effets attachés aux Agréations provisoires.

A l'égard des fournisseurs, le nu-propiétaire s'engage, dans toute la mesure du possible, à ce que les garanties contractuelles courent à partir de la Réception provisoire.

#### **10.5. Période de garantie totale**

**10.5.1.** Pendant la Période de garantie totale pour chaque Phase, à compter de son Agréation provisoire, le nu-propriétaire doit, à ses frais, risques et périls, faire réparer, modifier ou remplacer, dans le plus bref délai (et au plus tard dans les trois mois), toute pièce défectueuse ou partie des Travaux de cette Phase présentant des défauts qui sont renseignés dans le procès-verbal d'Agréation provisoire ou qui apparaîtraient après l'Agréation provisoire de la Phase concernée pendant la Période de garantie totale, sauf s'il s'agit de :

- défauts imputables à l'usage normal ou l'usure normale ;
- défauts imputables à une exploitation ou occupation anormale ;
- défauts imputables à un manquement de l'Agence à la Convention ou des personnes dont elle répond ;
- défauts imputables à des travaux de l'Agence dans le Lot 2.

Cette obligation comprend toutes les prestations requises notamment le transport, le démontage, le montage et la remise en service, ainsi que la réparation des dommages directs occasionnés par le défaut.

**10.5.2.** 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.

**10.5.3.** L'Agence s'engage à informer le nu-propriétaire, dès leur constatation, des défauts auxquels il y a lieu de remédier. A défaut, elle en assumera les conséquences à hauteur de sa défaillance. Toute action pour un défaut couvert par la garantie totale qui n'aurait pas été intentée par l'Agence dans les six (6) mois de la découverte de ce défaut sera irrecevable.

**10.5.4.** Si, pendant la Période de garantie totale, le nu-propriétaire ne fait pas réparer dans le délai le plus bref les défauts, l'Agence se réserve le droit de faire exécuter d'office les réparations, modifications ou remplacements nécessaires aux frais, risques et périls du nu-propriétaire et ce après l'envoi par l'Agence d'une mise

en demeure laissée sans suite par le nu-proprétaire endéans un délai de quinze (15) Jours à dater de la réception par celui-ci de ladite mise en demeure, sauf en cas d'urgence dûment motivés dans lesquels l'Agence pourra agir immédiatement et en informer le nu-proprétaire postérieurement.

L'absence de réaction du nu-proprétaire dans le délai précité 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 tierce à laquelle l'Agence aura été contrainte de recourir.

**10.5.5.** L'Agence autorisera le nu-proprétaire à accéder et circuler dans les différentes Phases après leur Agréation provisoire aux fins de faire réaliser les réparations et réglages susmentionnés. Le nu-proprétaire se conformera aux prescriptions d'accès et de sécurité de l'Agence pour les surfaces occupées par elle.

**10.5.6.** La Période de garantie totale est prolongée automatiquement d'une 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 par les soins du nu-proprétaire.

**10.5.7.** Tout différend relatif à la garantie totale sera considéré comme un différend d'ordre technique justifiant le recours à l'expertise technique visée à l'article 34.

## **10.6. Maintenance des Travaux**

A compter de leur Agréation provisoire, les services de l'Agence assureront sous leur entière responsabilité et à leurs frais la bonne maintenance et l'entretien des Phases agréées.

Il est toutefois précisé que la maintenance (c'est-à-dire l'entretien, la conduite, la surveillance, le dépannage, les réparations et le renouvellement) des équipements privatifs énumérés en annexe 12 sera confiée à l'initiative de l'Agence au gérant du Complexe "Covent

Garden", qui en chargera l'entreprise de maintenance des installations communes du Complexe et du bâtiment "B", sélectionné conformément à l'article 17.4. Ce gérant est actuellement la société Cushmann & Wakefield.

Conformément à l'article 17.4., les frais de maintenance relatifs à ces équipements privatifs seront refacturés en totalité avec TVA par le gérant à l'Agence (sans préjudice de l'article 37.3, premier §), à l'exception des frais de maintenance qui tomberaient sous le coup de la garantie totale du nu-propriétaire visée à l'article 10.5 (à savoir les frais de maintenance engendrés par la réparation des défauts tombant sous le coup de cette garantie), et qui resteront à la charge de ce dernier.

Cette disposition ne porte préjudice ni aux obligations souscrites par le nu-propriétaire, aux termes de l'article 10.5. ci-avant, ni à celles souscrites par l'Agence aux termes de l'article 19.4.

S'agissant de la Phase intermédiaire, il est précisé que les mêmes principes s'y appliquent en matière de maintenance et d'entretien pendant toute la période comprise entre son Agréation intermédiaire et sa libération par l'Agence pour permettre au nu-propriétaire de faire réaliser les Travaux de la dernière Phase.

#### **10.7. Documents as-built**

Le nu-propriétaire remettra à l'Agence, dès leur obtention et au plus tard six (6) mois après l'Agréation provisoire de la dernière Phase, les plans, certificats de conformité, rapports des organismes agréés, modes d'emploi des installations, notices techniques et certificats de garantie des équipements compris dans les Travaux.

Un procès-verbal signé par les Parties constatera la remise de ces documents.

Par ailleurs, le nu-propriétaire remettra également à l'Agence les dossiers techniques complets relatifs aux interventions postérieures aux Agréations provisoires (DIU) qu'il effectuerait dans le Lot 2, et ce dès leur obtention et au plus tard six (6) mois après l'exécution de ces interventions.

#### **10.8. Agréations définitives**

L'Agréation définitive des Travaux par Phases interviendra douze (12) mois après leur Agréation provisoire, pour autant que :

- toutes les réserves du procès-verbal d'Agréation provisoire pour les Travaux de la Phase concernée aient été levées ;

- tous les défauts dont question ci-avant pour la Phase concernée et dont répond le nu-propriétaire en vertu de la Convention aient été réparés,

étant entendu que ces conditions sont cumulatives.

Le nu-propriétaire demandera l'Agréation définitive par écrit en invitant l'Agence par lettre recommandée, d'y procéder dans un délai de cinq (5) jours ouvrables suivant la date de réception de cette demande.

L'Agréation définitive sera constatée dans un procès-verbal signé par les Parties. Elle prendra effet à la date renseignée dans ce procès-verbal.

Si l'Agence laisse sans suite la requête écrite du nu-propriétaire d'effectuer l'Agréation définitive dans le délai de cinq (5) jours ouvrables fixé ci-dessus, le nu-propriétaire lui adressera un rappel par la voie recommandée avec accusé de réception et l'Agence sera présumée accepter l'Agréation définitive, si dans les cinq (5) jours ouvrables qui suivent cette sommation, elle omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit.

Le refus éventuel de l'Agence de procéder à l'Agréation définitive devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée adressée au nu-propriétaire avant l'expiration du délai de cinq (5) jours ouvrables suivant le rappel visé ci-dessus.

Tout refus de procéder à l'Agréation définitive ou d'accepter l'Agréation définitive fera l'objet d'une tentative de conciliation. Il est précisé pour autant que de besoin que l'Agréation définitive ne peut être refusée par l'Agence si les deux conditions visées à l'alinéa premier du présent article sont réunies.

En cas de désaccord persistant sur ce point, les parties s'engagent à faire trancher définitivement leur différend par l'Expert technique indépendant conformément à l'article 34, lequel déterminera également, le cas échéant, la date à laquelle l'Agréation définitive aurait dû intervenir.

Sous réserve des obligations pesant sur le nu-propriétaire en vertu des articles 10.5.6 et 19.4.1,

l'Agréation définitive aura pour effet de décharger le nu-propriétaire de toutes responsabilités et garanties relativement aux Travaux concernés, moyennant le transfert à l'Agence, de ses droits, actions et garanties à l'égard des Entrepreneurs, Architectes et Ingénieurs (autres que ceux relatifs à leur responsabilité décennale), sans préjudice du droit pour le nu-propriétaire d'exercer lui-même ces droits, actions et garanties au cas où il serait inquiet à l'occasion des vices ou désordres qui affecteraient les Travaux. Le nu-propriétaire procédera aux notifications nécessaires à cette fin.

#### **10.9. Réceptions définitives par le nu-propriétaire**

Le nu-propriétaire accorde la Réception définitive des Travaux par Phases aux Entrepreneurs, Architectes et Ingénieurs après avoir obtenu l'Agréation définitive de l'Agence pour chaque Phase concernée.

L'Agence peut assister aux visites de Réception définitive par le nu-propriétaire. Dans ce cadre, toute intervention ou absence d'intervention de l'Agence ne saurait être interprétée comme une acceptation des Travaux et laisse entière la responsabilité que le nu-propriétaire assume en vertu de la Convention, sans préjudice des effets qui s'attachent aux Agréations définitives.

le nu-propriétaire remet à l'Agence une copie des procès-verbaux de Réception définitive effectuée conformément au présent article. L'absence de réaction de la part de l'Agence à ces procès-verbaux n'implique aucune reconnaissance de sa part.

Il est entendu que le refus fondé d'Agréation définitive par l'Agence ne peut en aucun cas engager la responsabilité de cette dernière pour les conséquences qui découleraient de ce refus dans la relation entre le nu-propriétaire et les intervenants au processus de construction.

#### **Article 11 - Garantie de bonne exécution**

A la signature des présentes, le nu-propriétaire délivre à l'agence une garantie bancaire de bonne fin des Travaux d'Aménagement spécifiques appelable à première demande d'un montant de huit cent onze mille sept cent cinquante-huit euros soixante cent (811.758,60 EUR).

La moitié de cette garantie sera libérée lors de l'Agréation provisoire de la dernière Phase et le solde lors de l'Agréation définitive de la dernière Phase.

### **TITRE III - CONSTITUTION DE L'USUFRUIT**

#### **Article 12 - Objet de l'usufruit et durée**

**12.1.** Le nu-propiétaire consent, dès à présent, à l'Agence, qui accepte, un Usufruit sur le Lot 2 aux termes et selon les conditions de la présente Convention.

**12.2.** L'Usufruit entrera en vigueur le vingt-quatre septembre deux mille huit et prendra fin de plein droit au quinzième anniversaire de son entrée en vigueur, sans possibilité de tacite reconduction, étant entendu que les surfaces du Lot 2 seront mises à la disposition de l'Agence, par Phases successives, selon le Planning. Les emplacements de parking seront, quant à eux, mis à la disposition de l'Agence dès l'entrée en vigueur de l'Usufruit.

**12.3.** L'Agence aura la faculté de résilier unilatéralement et discrétionnairement l'Usufruit, notamment en cas de modification de sa politique immobilière, à la date du trente et un décembre deux mille dix-sept, moyennant un préavis notifié au nu-propiétaire par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au moins neuf (9) mois avant cette date.

Au cas où l'Agence aurait l'intention d'exercer la faculté de résiliation unilatérale que lui réserve le présent article, l'Agence s'engage à demander, au plus tard quinze (15) mois avant l'échéance de la neuvième année, une décision au service des décisions anticipées de l'Administration de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (ou tout autre service qui se substituerait à ce service à l'avenir) sur l'absence de toute obligation dans le chef du nu-propiétaire de procéder dans ce cas à une révision de la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la construction du Lot 2 sur base de l'article 48, § 2 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le nu-propiétaire fournira à l'Agence toute l'assistance requise dans sa demande de décision. La demande de décision sera rédigée par l'Agence et soumise à l'accord préalable du nu-propiétaire, qui aura cinq (5)

jours ouvrables pour se prononcer à compter de sa réception. A défaut de décision dans ce délai, le nu-propriétaire sera présumé l'approuver.

Il est précisé que l'Agence reste libre d'exercer sa faculté de résiliation unilatérale conformément à l'article 12.3, § 1<sup>er</sup>, que la décision du service compétent soit ou non favorable ou encore qu'elle n'ait pas été reçue par l'Agence, au plus tard neuf (9) mois avant l'échéance de l'Usufruit. Toutefois, l'Agence supportera seule et tiendra le nu-propriétaire intégralement quitte des conséquences TVA d'une résiliation anticipée conformément à l'article 37.3, troisième §).

**12.4.** La durée fixe de l'Usufruit et son caractère non résiliable avant le trente et un décembre deux mille dix-sept sont des éléments essentiels de la présente Convention, ayant déterminé le montant des Redevances.

### **Article 13 - Destination du Lot 2**

**13.1.** Le Lot 2 est destiné à des fonctions administratives, dans le cadre des fonctions officielles de l'Agence, à savoir usage de bureaux, de salles de réunion, de salles à manger, local de photocopie, de parking, local de stockage et d'archivage ainsi que d'autres fonctions annexes relevant de l'activité normale de l'Agence, et inclut éventuellement des infrastructures sociales, telle qu'une crèche ou garderie, ces fonctions annexes et activités étant impérativement accessoires à l'activité principale de bureaux. Il est entendu par les parties que ces fonctions annexes et activités sont à l'exclusion de toute activité commerciale au sens de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et que l'Agence devra au préalable avoir obtenu les permis et autorisations nécessaires pour exercer et mener celles-ci, ainsi que pour les locaux utilisés à cet effet.

**13.2.** Le Lot 2 ne pourra être utilisé que conformément aux Permis d'urbanisme et d'environnement obtenus. L'Agence devra respecter toute modification faite par les autorités compétentes à la destination urbanistique du Lot 2 et se conformer à toutes nouvelles Réglementations sans avoir aucune garantie à ce sujet du nu-propriétaire ni recours contre lui.



**13.3.** Toute modification de l'utilisation ou de l'affectation du Lot 2 ne peut intervenir qu'après accord préalable et écrit du nu-propiétaire et moyennant le respect par l'Agence des Règlements applicables au moment de cette modification.

**13.4.** Le Lot 2 est donné en Usufruit avec les limitations qui peuvent résulter des Règlements.

#### **Article 14 - Conditions générales**

##### **14.1. Indications cadastrales - Contenance**

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements et l'Agence ne pourra se prévaloir à l'encontre du nu-propiétaire d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

Aucune des Parties ne pourra réclamer à l'autre un quelconque dédommagement pour toute différence éventuelle de superficie du Lot 2 ; toute différence même de plus d'un vingtième faisant profit ou perte pour l'Agence.

##### **14.2. Titres de propriété**

Le nu-propiétaire garantit que le Lot 2 est sa pleine propriété, telle qu'indiquée dans l'origine de propriété reprise à l'exposé préliminaire, à l'article 1, point 1.2. de la présente Convention.

##### **14.3. Charges et hypothèques**

Le Complexe "Covent Garden" (en ce compris le Lot 2) est grevé des hypothèques renseignées à l'annexe 24.

Par courrier du vingt-quatre septembre deux mille huit, dont une copie figure en annexe 26, HSH Nordbank a déclaré marquer son accord, sans préjudice de ses droits, sur la constitution du présent Usufruit au profit de l'Agence et s'est engagée, dès à présent et pour lors, en cas de mise en œuvre de ses hypothèques sur le Lot 2 ou de celles qu'elle viendrait à prendre sur celui-ci dans le cadre des mandats hypothécaires qui lui seraient consentis, à accepter que tout tiers acquéreur du Lot 2

soit intégralement subrogé aux termes de l'acte de vente du Lot 2 dans les droits et obligations du nu-propiétaire à l'égard de l'Agence en vertu du présent Usufruit et à ce que ce tiers acquéreur s'engage personnellement dans cet acte, à l'égard de l'Agence, à exécuter ponctuellement cet Usufruit jusqu'à son échéance. En cas de vente publique du Lot 2 suite à la mise en œuvre par HSH Nordbank de ses hypothèques ou de celles qu'elle viendrait à prendre dans le cadre des mandats hypothécaires qui lui seraient consentis, HSH Nordbank s'engage, sans préjudice de ses droits, dès à présent et pour lors, à accepter que le cahier des charges de la vente du Lot 2 reproduise cet engagement à charge du tiers acquéreur.

A l'exception des hypothèques renseignées ci-dessus, l'Usufruit est consenti franc, quitte et libre de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à la passation de l'Acte authentique, étant entendu que le nu-propiétaire reste libre de grever sa nue-propiété de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, sans que cela puisse troubler la jouissance de l'Agence.

Le Lot 2 n'est grevé d'aucun droit de préemption ni d'aucun droit de réméré. Le nu-propiétaire garantit n'en avoir personnellement conféré aucun. Le nu-propiétaire garantit également qu'il n'accordera aucune option d'achat sur le Lot 2 à un tiers préalablement à la transcription de l'Usufruit à la conservation des hypothèques, sans subroger ce tiers dans ses droits et obligations aux termes dudit Usufruit en cas de levée de l'option.

#### **14.4. Servitudes**

Le Lot 2 n'est grevé d'aucune servitude et/ou conditions spéciales autres que celles reprises dans les titres de propriété du nu-propiétaire énumérés au Titre I, point 1.2, le Règlement des servitudes SNCB et des servitudes des parkings de la Place Rogier, les servitudes procédant de la situation existante du Lot 2 au jour de la Convention (Titre I, point 1.8.3), les Permis d'urbanisme et les prescriptions urbanistiques et autres applicables au Complexe "Covent Garden". L'Agence dispense expressément le nu-propiétaire de les reproduire.

L'Agence fera son affaire desdites servitudes et conditions spéciales se rapportant au Lot 2. Elle sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations du nu-propiétaire à cet égard sans intervention du nu-propiétaire ni recours contre lui.

#### **14.5. Garantie décennale**

La bonne tenue des structures du Lot 2 (en ce compris le béton), de l'étanchéité et des façades est garantie par les Entrepreneurs, Architectes et Ingénieurs contre les vices graves de conception et d'exécution pendant une durée de dix (10) années depuis la réception provisoire du bâtiment "B" intervenue le quinze février deux mille huit, conformément aux dispositions des articles 1792 et 2270 du Code Civil. Cette clause est sans préjudice de la responsabilité du nu-propiétaire en matière de grosses réparations afférentes au Lot 2 et de garantie totale des Travaux, conformément aux articles 19.4.1 et 10.5 de la Convention.

#### **14.6. Garantie des vices**

Le nu-propiétaire garantit qu'avant la signature de l'Usufruit, aucun vice caché de nature à rendre la jouissance de l'Agence impossible ou manifestement moins avantageuse n'a été découvert.

Aucune autre garantie n'est donnée par le nu-propiétaire en matière de vices de quelque nature que ce soit qui pourraient affecter le Lot 2, sans préjudice de la responsabilité du nu-propiétaire en matière de grosses réparations du Lot 2 et de garantie totale des Travaux, conformément aux articles 19.4.1 et 10.5 de la Convention

#### **14.7. Expropriation - protection**

Le nu-propiétaire n'a connaissance d'aucun projet d'expropriation et il ne lui en a été signifié aucun.

Le nu-propiétaire n'a pas connaissance de mesures de protection concernant le Lot 2 prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

#### **14.8. Litiges**

A sa meilleure connaissance, le nu-propiétaire garantit qu'aucune procédure judiciaire autre que renseignée ci-dessous n'est en cours ou imminente relative au Lot 2 ou aux Travaux, pour quelque cause que ce soit.

Le nu-propiétaire a transmis à l'AGENCE une copie de la lettre adressée par KBC Verzekeringen NV à Buelens NV le vingt-six mai deux mille huit indiquant l'existence de cinq procédures judiciaires en cours relativement au Complexe "Covent Garden". Pour autant que de besoin, le nu-propiétaire tiendra l'AGENCE indemne de tout dommage, coût et frais que pourrait lui causer ces procédures judiciaires.

#### **14.9. Occupation**

A sa livraison, chaque Phase (en ce compris la Phase intermédiaire) sera libre d'occupation.

#### **14.10. Taxes**

Le nu-propiétaire garantit qu'au moment de l'entrée en vigueur de l'Usufruit aucune taxe de recouvrement (soit une taxe due par les propriétaires riverains à l'occasion de certains travaux et dont le propriétaire a obtenu le paiement échelonné) ne restera due et que, à sa connaissance, aucune taxe de recouvrement (au sens visé ci-avant) ne sera en cours d'enrôlement.

14.11. (pas d'application)

#### **14.12. Cession voirie - Mandat**

Les parties renvoient à ce sujet à l'exposé préliminaire, article 1, point 1.8 ci-dessus.

### **Article 15 - Redevances**

#### **15.1. Redevances**

15.1.1. L'Usufruit est consenti et accepté moyennant le paiement de Redevances annuelles payables par anticipation, sans préjudice du paiement des charges communes visées à l'article 17.

### **15.1.2. La Redevance de base**

La Redevance de base est fixée pour toute la durée de l'Usufruit aux montants repris en annexe 15.

Elle est due pendant toute la durée de l'Usufruit.

### **15.1.3. La Redevance complémentaire pour les Travaux**

La Redevance complémentaire pour les Travaux est fixée au montant repris annexe 14. Cette Redevance complémentaire est globale et forfaitaire.

Elle est due en une fois à l'Agréation provisoire de la dernière Phase des Travaux.

La Redevance complémentaire ne pourra être modifiée qu'en fonction de l'incidence financière (en plus et en moins) des Modifications visées à l'article 7 de la Convention. A l'exception de cette hypothèse, l'Agence ne pourra bénéficier d'aucune réduction, suspension ou compensation de la Redevance complémentaire. L'Agence ne renonce cependant pas à réclamer, le cas échéant, l'exécution forcée des obligations du nu-propiétaire.

## **15.2. Paiement**

### **15.2.1. Redevances de base**

L'Agence est tenue de payer les Redevances de base au nu-propiétaire annuellement et par anticipation le vingt-trois septembre de chaque année (compte tenu d'une entrée en vigueur de l'Usufruit prévue le vingt-quatre septembre deux mille huit) sur le compte bancaire indiqué par le nu-propiétaire. Si l'entrée en vigueur de l'Usufruit devait intervenir après le vingt-quatre septembre deux mille huit, l'échéance annuelle de paiement des Redevances de base serait le dernier jour ouvrable précédant le jour de l'entrée en vigueur.

Par dérogation à ce qui précède, la première échéance annuelle de la Redevance de base sera payée endéans les vingt et un (21) Jours de l'entrée en vigueur de l'Usufruit.

Il est précisé que dans l'hypothèse où l'Agence exercerait la faculté de résiliation anticipée de l'Usufruit que lui réserve l'article 12.3, la dernière échéance de la Redevance de base sera calculée prorata



temporis (par jour et par mois) depuis la dernière date anniversaire de l'Usufruit (à savoir le vingt-quatre septembre deux mille dix-sept en cas d'une entrée en vigueur le vingt-quatre septembre deux mille huit) jusqu'au trente et un décembre deux mille dix-sept (compris), conformément à l'annexe 9.

#### **15.2.2. Redevance complémentaire**

L'Agence est tenue de payer la totalité de la Redevance complémentaire endéans les vingt et un (21) Jours de l'Agréation provisoire de la dernière Phase, sur le compte indiqué par le nu-propiétaire.

#### **15.2.3. Dispositions générales**

Sans préjudice de l'article 15.2.1, alinéa 2 et de l'article 15.2.2, qui prévoient un délai de paiement de 21 Jours, à défaut de paiement de tout ou partie des Redevances dans les dix (10) Jours de leur échéance, la somme exigible produira de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux appliqué en dernier lieu par la Banque centrale européenne à ses principales opérations de refinancement ("le taux de référence"), majoré de sept points de pourcentage ("la marge"). Le taux de référence applicable est celui en vigueur le premier Jour du mois où le paiement est exigible. Ce taux est publié au Journal officiel de l'Union européenne, série C. L'intérêt porte sur la période écoulée entre le Jour de l'échéance de paiement et la date du paiement incluse.

Pour les besoins de la taxe sur la valeur ajoutée, les Redevances de base et complémentaires donneront lieu respectivement lors de l'entrée en vigueur de l'Usufruit et de l'Agréation provisoire de la dernière Phase des travaux, à l'émission d'une facture par le nu-propiétaire à concurrence de la totalité du montant de ces Redevances (actualisé s'agissant de la Redevance de base) augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée sur la durée totale de l'Usufruit. Par la suite, le nu-propiétaire adressera annuellement et par anticipation à l'Agence des notes de débit pour le montant des Redevances de base dû pour l'exercice concerné.

#### **15.3. Régime de douzièmes provisoires**

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

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

Il sera dû de plein droit des intérêts moratoires au taux de l'intérêt légal, sur la différence entre la partie annuelle de la Redevance de base due et les montants effectivement versés, et ce en fonction de la date de ces paiements mensuels ou trimestriels.

#### **15.4. Ajustement de la Redevance de base**

Chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de l'Usufruit et jusqu'à la fin de celui-ci, le montant de la Redevance de base sera augmenté forfaitairement de deux virgule cinq pour cent (2,5 %) l'an, et ce pour la première fois au premier anniversaire de l'entrée en vigueur de l'Usufruit, pour tenir compte de l'évolution du coût de la vie, dans la mesure précisée, au tableau en annexe 15.

#### **Article 16 - Etat des lieux d'entrée**

Un état des lieux contradictoire sera établi lors la mise à disposition des emplacements de parking compris dans le Lot 2 en ce qui concerne ces emplacements, ainsi que lors de l'Agréation intermédiaire de la Phase intermédiaire et des Agréations provisoires de chaque Phase subséquente pour les surfaces concernées.

Ces états des lieux seront établis par les Parties assistées, le cas échéant, de leur expert, chacune supportant les frais de son expert, sauf si elles s'accordent sur l'intervention d'un expert unique.



Les procès-verbaux constatant la levée des remarques de l'Agréation intermédiaire et des Agréations provisoires seront inclus dans les états des lieux.

Il est précisé que l'état des lieux d'Agréation provisoire de la dernière Phase se substituera à celui établi lors de l'Agréation intermédiaire de la Phase intermédiaire.

## **Article 17 - Charges réelles, impôts et taxes**

### **17.1. Charges réelles**

En cas de charges réelles imposées sur tout ou partie du Complexe "Covent Garden" ou le Lot 2 après l'entrée en vigueur de l'Usufruit (telles que la contribution aux frais d'établissement d'une voirie, d'un trottoir ou d'une canalisation imposée par l'autorité publique ; cette énumération étant uniquement exemplative), l'Agence est tenue de les payer, le cas échéant à concurrence des quotités afférentes au Lot 2, étant entendu que conformément à l'article 609 du Code civil, elle bénéficiera à la fin de l'Usufruit de la répétition du capital nécessaire à l'exécution de ces charges mais à l'exclusion des intérêts.

Il est expressément convenu que cette disposition ne concerne pas les impôts et paiements assimilés visés ci-après, ni les travaux de mise en conformité du Lot 2 dus à l'activité de l'Agence qui seraient imposés obligatoirement par la Réglementation applicable après l'Agréation provisoire des Travaux de chaque Phase ou après l'Agréation intermédiaire de la Phase intermédiaire, selon le cas, qui seront à charge de l'Agence (en capital et intérêts).

S'agissant des travaux de mise en conformité, qui concerneraient les Parties communes générales ou spéciales du Complexe "Covent Garden", du bâtiment "B" ou des parkings du complexe, ceux-ci seront dus par l'Agence à concurrence des quotités afférentes au Lot 2 dans ces charges.

### **17.2. Impôts et taxes**

Les Redevances mentionnées à l'article 15 sont hors frais, droits et taxes généralement quelconques.

Pour autant qu'elle n'en soit pas exemptée en vertu des dispositions légales ou du Protocole du huit avril mil neuf cent soixante-cinq sur les privilèges et immunités des Communautés européennes applicables à l'Agence en vertu de l'article 19 du Règlement (CE) n°58/2003, l'Agence supportera conformément à l'article 608 du Code civil et 251 CIR 1992 notamment, à compter de l'entrée en vigueur de l'Usufruit et pendant toute sa durée tous les impôts, taxes et droits quelconques, de quelque nature que ce soit, ordinaires ou extraordinaires, permanents ou temporaires, mis ou à mettre à charge du Lot 2 ou de son utilisation par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique. Dans la mesure où ces impôts, taxes et droits seraient mis sur le Complexe "Covent Garden", les parkings du Complexe ou le bâtiment "B", dans leur ensemble, ceux-ci seront supportés par l'Agence à concurrence des quotités afférentes au Lot 2 dans les charges communes générales.

Il est expressément convenu que l'Agence supportera également, pendant toute la durée de l'Usufruit, tous les impôts, taxes et droits quelconques précités même s'ils devaient être mis à charge du nu-propiétaire ou enrôlés au nom de celui-ci (pour autant, dans ce dernier cas, que le nu-propiétaire en soit légalement redevable). Le nu-propiétaire devra contacter l'Agence dès réception de l'avertissement extrait de rôle et avant de les payer, afin que l'Agence puisse, le cas échéant, faire valoir dans les délais impartis par la loi son droit de réclamation ou d'exemption en vertu de dispositions légales ou du Protocole du 8 avril 1965 sur les privilèges et immunités des Communautés européennes applicables à l'Agence en vertu de l'article 19 du Règlement (CE) n°58/2003.

Compte tenu de ce que l'Agence sera le premier occupant du Lot 2 et usufruitier de celui-ci le précompte immobilier afférent à ce lot sera directement enrôlé dans son chef, sans préjudice de l'exonération dont bénéficie l'Agence visée à l'article 37.3, premier §). A cet effet, l'Agence déposera dans les trente jours de l'occupation du Lot 2, la déclaration prévue à l'article 473 du Code des impôts sur les revenus. L'Agence s'engage à associer le nu-propiétaire dans la détermination par l'Administration du revenu cadastral du Lot 2 et lui donne par la présente Convention tout pouvoir pour contester ce revenu, s'il le souhaite.

Par exception, aucun remboursement du précompte immobilier ne sera dû par l'Agence pour le premier exercice d'imposition, si l'entrée en vigueur de l'Usufruit est retardée postérieurement au premier janvier deux mille neuf, en raison d'un retard imputable au nu-propriétaire.

### **17.3. Charges communes générales et spéciales**

**17.3.1.** L'Agence paiera au nu-propriétaire ou au gérant du Complexe "Covent Garden" désigné par le nu-propriétaire, sur le compte qui lui sera indiqué par celui-ci et qui sera distinct de celui sur lequel les Redevances devront être payées, sa quote-part dans les Charges communes générales et spéciales du Complexe "Covent Garden", du bâtiment "B" et des parkings, à compter de l'entrée en vigueur de l'Usufruit. Les Charges communes et spéciales relatives à l'exécution des Travaux seront supportées par le nu-propriétaire jusqu'à l'Agréation provisoire de la dernière Phase, tel que déterminé en annexe 16.

Conformément à ce qui est précisé au Titre IV, Chapitre IV, de la présente Convention, portant Règlement d'Ordre intérieur du Complexe "Covent Garden", les Charges communes générales et spéciales comprennent toutes les dépenses afférentes au fonctionnement, à l'entretien, l'usage, la conservation, la réparation, le renouvellement, etc., des Parties communes générales et spéciales du Complexe "Covent Garden", des parkings du complexe et du bâtiment "B" (en ce compris les installations communes), telles que ces parties sont plus amplement décrites sous le Titre I, point 1.8, ci-dessus.

Il est renvoyé au Titre IV, Chapitre IV, en ce qui concerne le détail de ces charges.

**17.3.2.** Les Charges communes générales et spéciales seront supportées par l'Agence au pro rata des quotités de charges incombant au Lot 2 dans le Complexe "Covent Garden", le bâtiment "B" et les parkings du Complexe, conformément aux modalités plus amplement décrites sous le Titre IV, Chapitre IV.

Dans la mesure où il existe des compteurs particuliers, le coût des consommations sera réparti d'après les indications de ces compteurs.

Il est précisé que le surcoût de Charges communes générales ou spéciales engendré par les exigences particulières en matière de qualité de services requis par l'Agence (telles que ces exigences sont énoncées en annexe 17), par rapport à une qualité standard de services, sera supporté intégralement par l'Agence.

**17.3.3.** L'Agence paiera les premier janvier, premier avril, premier juillet, premier octobre de chaque année, à titre d'avances sur les Charges communes, les provisions trimestrielles arrêtées par le nu-propriétaire ou le gérant du Complexe "Covent Garden", selon les modalités prévues sous le Titre IV, Chapitre IV. Ces provisions seront adaptées au début et à la fin de l'Usufruit en fonction des périodes réelles.

Un premier paiement de provision pour Charges communes générales et spéciales du montant qui sera notifié par le gérant, sera effectué par l'Agence dans les vingt et un (21) Jours de cette notification.

Les provisions seront exigibles de plein droit par la seule échéance du terme, qui vaut mise en demeure.

**17.3.4.** Le gérant du Complexe "Convent Garden" veillera au paiement des Charges communes générales et spéciales, ainsi qu'à leur répartition et à leur recouvrement auprès des différents débiteurs de ces Charges.

Compte tenu de l'exemption dont l'Agence jouit en vertu du Protocole du huit avril mil neuf cent soixante-cinq sur les privilèges et immunités des Communautés européennes déclaré applicable à l'Agence en vertu de l'article 19 du Règlement (CE) n°58/2003, le gérant fera ses meilleurs efforts pour faciliter la récupération des impôts et taxes par l'Agence, en délivrant les certificats ou attestations requis, sur demande de l'Agence.

**17.3.5.** Il est renvoyé pour toutes les autres modalités régissant les Charges communes et spéciales, notamment quant à leur prise en charge, leur calcul, leur paiement, leur contrôle, la clôture des comptes, l'adaptation des provisions, etc., au Titre IV, Chapitre IV, ci-après.

#### **17.4. Charges particulières**

L'Agence prendra à sa charge les redevances pour les consommations d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que le coût des abonnements à ces distributions, de la location, de l'entretien des compteurs et des raccordements.

Comme précisé à l'article 10.6 ci-dessus, la maintenance (c'est-à-dire l'entretien, la conduite, la surveillance, le dépannage, les réparations et le renouvellement) des équipements privatifs du Lot 2 énumérés en annexe 12 sera confiée à l'initiative de l'Agence au gérant qui en chargera l'entreprise de maintenance des installations communes du Complexe "Covent Garden" et des installations communes au bâtiment "B" Cette entreprise est actuellement Dalkia S.A.

En cas de remplacement de cette dernière, l'entreprise de maintenance sera sélectionnée par le gérant après un appel d'offres auprès de trois sociétés au moins. Le cahier des charges de cet appel d'offres reprendra les exigences spécifiques de l'Agence en matière de qualité de services, telles qu'énoncées en annexe 17. Le gérant notifiera à l'Agence le résultat de cet appel d'offres. Celle-ci aura cinq (5) jours ouvrables à compter de la notification de ce résultat par porteur pour faire connaître ses observations ou demander qu'il soit procédé à un nouvel appel d'offres auprès d'autres entreprises, en justifiant de ses motifs. Le gérant veillera à organiser une réunion avec l'Agence dans le délai précité afin d'examiner ensemble les offres. Le gérant tiendra compte des justes observations de l'Agence dans le choix de la société de maintenance et motivera son choix dans la mesure où il s'écarterait de ces observations. Le choix du gérant se portera en principe sur l'entreprise de maintenance offrant le meilleur rapport qualité/prix.

Les frais de gérance et de maintenance relatifs aux équipements privatifs énumérés en annexe 18 seront refacturés en totalité avec taxe sur la valeur ajoutée par le gérant à l'Agence, à l'exception des frais de maintenance qui tomberaient sous le coup de la garantie totale du nu-propriétaire visée à l'article 10.5, qui resteront à la charge de ce dernier. La facturation s'effectuera en manière telle que l'Agence puisse bénéficier de son régime d'exemption en vertu de l'article 42 § 3, 3° du Code de la taxe sur la valeur ajoutée et du Protocole du huit avril mil neuf cent soixante-cinq sur les

privilèges et immunités des Communautés Européennes déclaré applicable à l'Agence par l'article 19 du Règlement (CE) n°58/2003.

#### **17.5. Gérance du Complexe "Covent Garden"**

Le nu-propiétaire est libre de confier la gestion du Complexe "Covent Garden" (en ce compris le bâtiment "B") au tiers de son choix, selon les principes énoncés dans le tableau de répartition des équipements avec prise en charge de leur maintenance joint en annexe 12. Le nu-propiétaire se réserve le droit d'adapter ces principes dans toute la mesure requise par une saine gestion du Complexe "Covent Garden", dans l'intérêt de l'ensemble de ses occupants, après s'être concerté avec l'Agence et en ayant égard à ses justes observations.

#### **Article 18 - Assurances et protection incendie**

**18.1.** Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux de primes avantageux, toutes les assurances relatives au bâtiment "B" et aux parties communes générales du Complexe "Covent Garden" de même qu'à ses sous-sols, dont fait partie le Lot 2, ainsi qu'à leur exploitation et leur utilisation seront souscrites par le nu-propiétaire.

Les primes d'assurances s'y rapportant ainsi que les franchises éventuelles en cas de sinistre, seront à charge de l'AGENCE au prorata de ses quotités dans les Charges communes générales et spéciales.

Le certificat attestant de la souscription de cette assurance et du paiement de la prime sera communiqué à la première demande de l'AGENCE.

L'Agence fera assurer à ses frais tous les objets mobiliers garnissant le Lot 2 au moins contre les risques d'incendie, d'explosion et dégâts des eaux. Un certificat attestant de la souscription de cette assurance et du paiement de la prime sera remis à la première demande du nu-propiétaire. La police d'assurance de l'AGENCE stipulera que l'assurance ne pourra cesser ou suspendre ses effets, pour une cause quelconque, que moyennant un préavis d'un mois donné au nu-propiétaire.

Les Parties au présent Usufruit renoncent réciproquement à tous recours qu'elles seraient

éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre tout emphytéote, superficière, locataires, sous-locataires, cédants, cessionnaires, occupants, gérants, et gardiens, ainsi que contre les personnes à leur service et leurs mandataires du chef de tout dommage qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements fâcheux tels qu'incendie, explosion, dégâts des eaux ou autres accidents et s'engagent à faire accepter pareille renonciation par tout locataire ou occupant, ainsi que par leurs assureurs, sauf maintien d'un recours contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.

Au cas où les activités de l'AGENCE et de ceux dont elle répond entraîneraient un accroissement des primes d'assurances dues par le nu-propiétaire ou par d'autres locataires ou occupants du Complexe "Covent Garden", cet accroissement de primes sera à la charge exclusive de l'AGENCE.

**18.2.** Au cas où tout ou partie du Lot 2 serait donné en location par l'AGENCE, cette dernière s'engage dès à présent à faire respecter les dispositions de l'article 18.1 ci-dessus par le locataire, en insérant un article similaire au présent article dans le contrat de sous-location éventuel.

**18.3.** Préalablement au commencement des Travaux, l'Agence obtiendra de son assureur "tous risques-incendie" pour les meubles meublant du Lot 2 un abandon de recours à l'égard du nu-propiétaire, des Entrepreneurs et de tout autre intervenant dans les Travaux. L'abandon de recours comprendra au moins les garanties incendie, explosion et dégâts des eaux résultant de l'exécution des Travaux. Cet abandon sera d'application jusqu'à la Réception provisoire de la dernière Phase des Travaux.

## **Article 19 - Jouissance du Lot 2 - droits et obligations de l'Agence**

### **19.1. Principe**

L'Agence a la jouissance du Lot 2, au fur et à mesure de l'Agréation intermédiaire de la Phase intermédiaire et de l'Agréation provisoire de chaque Phase subséquente, pendant la durée de l'Usufruit, et ce sans intervention du

nu-propriétaire, autre que celle résultant des obligations du nu-propriétaire relatives aux Travaux.

Il est toutefois rappelé s'agissant de la Phase intermédiaire, que l'AGENCE sera tenue de la libérer entièrement à la date notifiée par le nu-propriétaire conformément à l'article 6.3, afin de permettre au nu-propriétaire de faire réaliser les Travaux de la dernière Phase.

Dès la libération de la Phase intermédiaire, la jouissance de même que les risques et la garde des surfaces comprises dans cette Phase seront rétrocédés au nu-propriétaire jusqu'à l'Agréation provisoire de la dernière Phase, dans la mesure précisée à l'article 19.4.13.

L'Agence ne pourra conclure des contrats de location (ou tout autre contrat d'occupation) concernant tout ou partie du Lot 2 qui excèderaient la durée de son Usufruit, étant entendu qu'il devra être prévu à l'occasion de cette location que celle-ci ne continuera à sortir ses effets que pour autant que l'Usufruit n'ait pas pris fin, pour quelque raison que ce soit. L'Agence tiendra le nu-propriétaire intégralement quitte, rien excepté ni réservé, de toutes les conséquences TVA qui résulteraient de la conclusion d'un contrat de location ou d'occupation portant sur tout ou partie du Lot 2.

L'Agence est tenue de jouir du Lot 2 en bon père de famille. L'Agence doit conserver la substance du Lot 2 et doit respecter sa destination mentionnée à l'article 13. Il est interdit à l'Agence de grever le Lot 2 de charges réelles.

Si un tiers attente aux droits du nu-propriétaire en cours d'Usufruit, l'Agence est tenue d'en informer immédiatement le nu-propriétaire.

## **19.2. Cession de l'Usufruit**

L'Agence ne peut céder ou grever son Usufruit si ce n'est moyennant l'accord écrit, préalable et exprès du nu-propriétaire, qui se réserve le droit de s'opposer à l'opération envisagée ou encore de subordonner son accord aux conditions que le nu-propriétaire déterminerait.

En cas de cession du droit d'Usufruit, le contrat de cession devra impérativement prévoir que l'Agence et le cessionnaire resteront solidairement tenus de l'exécution des obligations qui découlent de la présente Convention à



l'égard du nu-propiétaire. A défaut de pareille stipulation, la cession sera inopposable au nu-propiétaire.

Toutefois, l'accord écrit, préalable et exprès du nu-propiétaire n'est pas requis en cas de (i) cession intégrale de l'Usufruit ou encore (ii) de dissolution de l'AGENCE accompagnée d'une cession intégrale de l'Usufruit, à une institution ou à un organisme communautaire assurant des activités de nature équivalente, telle que d'autres Agences de la Commission ou des Agences Exécutives Européennes. Dans ce cas, l'Agence ne restera ni solidairement ni subsidiairement responsable avec le Cessionnaire.

L'Agence tiendra le nu-propiétaire intégralement quitte, rien excepté ni réservé, de toutes les conséquences TVA qui résulteraient d'une cession de son Usufruit. En cas de dissolution, l'Agence s'oblige à faire reprendre cet engagement par le cessionnaire.

### **19.3. Travaux**

**19.3.1.** L'Agence pourra, à ses frais et moyennant respect des législations et réglementations applicables au Lot 2 et à son occupation, effectuer les travaux d'aménagement immobiliers nécessaires à son activité, y compris les rénovations, transformations et améliorations, pour autant que ces travaux ne soient pas susceptibles de diminuer la valeur de tout ou partie du Complexe "Covent Garden" ou son volume bâti, ni n'en changent la destination ni n'en affectent la stabilité.

L'Agence ne pourra toutefois effectuer ces travaux qu'avec l'accord préalable et écrit du nu-propiétaire qui ne pourra le refuser que pour de justes motifs. Est notamment justifié, le refus du nu-propiétaire relatif à des travaux susceptibles d'affecter l'esthétique ou la structure de tout ou partie du Complexe "Covent Garden", à moins que l'Agence ne soit disposée dans ce dernier cas à effectuer, à ses frais, risques et périls, les travaux de renforcement exigés par le nu-propiétaire. En tout état de cause, en aucun cas l'Agence ne pourra placer ou déplacer des cloisons dont l'enlèvement affecterait la structure de tout ou partie du Complexe "Covent Garden".

L'Agence veillera en outre, en ce qui concerne les travaux d'aménagement qu'elle ferait réaliser dans les

surfaces mises à sa disposition aux termes de l'Usufruit, avant l'Agréation provisoire de la dernière Phase, à ce que ces travaux ne perturbent en rien ceux du nu-propiétaire, à ce que ses entrepreneurs et conseils se conforment aux consignes de sécurité du co-ordinateur sécurité désigné par le nu-propiétaire et à supporter les frais complémentaires de coordination sécurité que ces travaux d'aménagement pourraient engendrer.

**19.3.2.** Ne sont pas soumis à l'accord préalable du nu-propiétaire, les travaux de cloisonnement des locaux et la modification de l'implantation des luminaires, des installations électriques et téléphoniques que l'Agence estimera nécessaires, et tous travaux ne nécessitant pas l'intervention d'un architecte ou d'un permis d'urbanisme.

Dans tous les cas, quand bien même le nu-propiétaire aurait donné son accord, l'Agence devra impérativement respecter les prescriptions et caractéristiques techniques du Lot 2 (ainsi, par exemple, le cloisonnement devra respecter les contraintes découlant des techniques spéciales, et principalement HVAC) et les législations et réglementations applicables au Lot 2 et à son occupation.

De même, l'Agence pourra faire installer à ses frais, risques et périls des réseaux pour le téléphone et l'informatique, des terminaux pour ordinateurs, des appareils de radio et de télévision, des télécriteurs et autres appareils de transmission, et ce sans l'accord préalable du nu-propiétaire et en conformité avec la réglementation en vigueur et à condition de ne pas perturber le fonctionnement technique de tout ou partie du Complexe "Covent Garden".

Pour autant qu'ils aient été réalisés dans le respect du présent article 19, ces réseaux ainsi que les modifications du revêtement de sol (à condition qu'il soit de qualité équivalente au revêtement initial) ou à l'implantation des cloisons et des luminaires pourront être délaissés en bon état d'entretien en fin d'Usufruit, sous réserve de vétusté et d'usure normale. Ils seront acquis sans indemnité par le nu-propiétaire

L'Agence s'engage à fournir annuellement au nu-propiétaire les plans mis à jour de l'implantation des cloisons et des luminaires, ainsi qu'à lui signaler les autres modifications visées dans le présent article, qui

auraient été apportées au Lot 2 au cours de l'année écoulée.

**19.3.3.** Quand bien même le nu-propiétaire aurait donné son accord, l'Agence veillera à ne pas compromettre par ses travaux, les garanties fournies par les Architectes, Entrepreneurs Ingénieurs et conseils relativement au Complexe "Covent Garden" et aux Travaux.

**19.3.4.** L'Agence pourra investir le gérant du Complexe "Covent Garden" d'une mission de project management à l'occasion de ses travaux, aux clauses et conditions à convenir avec ce dernier.

**19.3.5.** L'Agence s'interdit d'effectuer aucuns travaux d'aménagement immobilier dans la Phase intermédiaire aussi longtemps que l'Agréation provisoire de la dernière Phase ne sera pas intervenue.

#### **19.4. Obligations de l'Agence à partir de l'entrée en vigueur de l'Usufruit**

**19.4.1.** Sans préjudice des obligations du nu-propiétaire en vertu de la garantie totale visée à l'article 10.5 et de ses obligations en matière de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil, l'Agence est tenue, pendant toute la durée de l'Usufruit, à compter respectivement de la Date de l'Agréation intermédiaire de la Phase intermédiaire et de l'Agréation provisoire de chaque Phase subséquente, d'entretenir en bon père de famille et de faire effectuer, à ses frais, risques et périls, par des hommes de l'art consciencieux et diligents, toutes les réparations, réfections, remplacement ou mises en conformité de toute espèce afférents aux surfaces comprises dans les Phases ayant fait l'objet d'une Agréation intermédiaire ou provisoire, selon le cas, quelles que soient leur origine ou leur cause, en ce compris la force majeure, le cas fortuit ou le fait du Prince.

L'Agence signalera au nu-propiétaire, dès leur constatation, les réparations (autres que les grosses réparations), qu'elle entend effectuer, si celles-ci sont de nature à affecter la structure, la solidité ou l'étanchéité du Lot 2.

Il est précisé que l'entretien couvre tant le petit que le gros entretien du Lot 2, le nettoyage des éléments métalliques et vitrés des façades, l'entretien des systèmes d'ouverture des châssis, l'entretien des surfaces de toitures, etc.

Le nu-propriétaire n'assumera pour sa part que les grosses réparations dont question à l'article 606 du Code civil, et définies pour les besoins de la Convention comme les travaux ayant pour objet la solidité, la stabilité et l'étanchéité du Lot 2 en vue de sa conservation, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par un défaut de réparation ou d'entretien de la part de l'Agence, auquel cas l'Agence sera tenue de ces grosses réparations proportionnellement à sa faute.

**19.4.2.** Sans préjudice des obligations du nu-propriétaire dans le cadre du Titre II de la Convention et de l'article 19.4.1., dernier alinéa, l'Agence sera seule responsable de tous les risques et détériorations liés aux surfaces comprises dans la Phase intermédiaire à compter de son Agréation intermédiaire et à celles comprise dans les Phases subséquentes à compter de leur Agréation provisoire, que ce soit leur détérioration, leur perte, leur destruction partielle ou totale et ce quelle qu'en soit la cause ou l'origine, même s'il s'agit d'un cas fortuit, d'un cas de force majeure, en ce compris le fait du prince. Elle renonce à tout recours contre le nu-propriétaire, sauf en cas de faute imputable à ce dernier.

**19.4.3.** Sans préjudice des garanties dont l'Agence bénéficie en vertu de la présente Convention et plus particulièrement de l'article 10.5., l'Agence sera seule responsable des surfaces comprises dans la Phase intermédiaire à compter de son Agréation intermédiaire et des surfaces des Phases ultérieures à compter de leur Agréation provisoire, à l'entière décharge du nu-propriétaire, notamment en application des articles 544, 1384 et 1386 du Code civil.

Inversement le nu-propriétaire sera seul responsable et conservera la garde des surfaces comprises dans les Phases intermédiaire et subséquentes aussi longtemps qu'elles n'auront pas fait l'objet d'une Agréation intermédiaire ou provisoire, selon le cas, à l'entière décharge de l'Agence, sauf en cas de sinistre occasionné

par la présence de l'Agence dans le Lot 2 ou qui lui serait imputable.

**19.4.4.** L'Agence s'engage à ne pas dépasser les surcharges maximales autorisées ni le nombre de personnes maximum autorisé par plateau ou parties de plateau selon les plans de surcharges en annexe 19 et à utiliser le Lot 2 conformément à sa destination et aux prescriptions qui s'y appliquent.

**19.4.5.** Au fur et à mesure des Agréations intermédiaire et provisoires des Phases intermédiaire et subséquentes, l'Agence assurera, à ses frais, le gardiennage et la surveillance du Lot 2.

**19.4.6.** Par dérogation à ce qui précède, il est précisé que l'entretien, les réparations, réfections, remplacement ou mises en conformité, de même que la gérance, le gardiennage et la surveillance des emplacements de parkings compris dans l'Usufruit seront assurés par le nu-propiétaire aux frais de l'Agence. Ces frais seront compris dans les Charges communes et spéciales afférentes aux parkings du Complexe.

**19.4.7.** Sans préjudice de l'article 10.6, alinéa 2 et de l'article 17.4., l'Agence assume, pour le Lot 2, au fur et à mesure des Agréations intermédiaire et provisoires des Phases intermédiaire et subséquentes, sous son entière responsabilité et à ses frais, la maintenance des équipements privatifs, tels qu'ascenseurs, installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air, appareils d'éclairage, installations de plomberie, sanitaires, réseaux d'égouttage, réseaux de protection incendie et de sécurité, etc.

Conformément à l'article 17.4., l'Agence confiera la maintenance des équipements privatifs énumérés en annexe 12 au gérant du Complexe dès l'Agréation provisoire de la dernière Phase des Travaux et pendant toute la durée de l'Usufruit.

**19.4.8.** L'Agence permettra l'exercice d'un droit de visite par le nu-propiétaire et ses conseils durant l'Usufruit, moyennant un préavis de quarante-huit heures, en vue de vérifier la bonne exécution par l'Agence de ses

obligations aux termes de la présente Convention, en veillant à ce que ces visites n'affectent pas dans toute la mesure du possible le fonctionnement normal des services de l'Agence. Ces visites s'effectueront en compagnie d'un fonctionnaire responsable de l'Agence.

**19.4.9.** Sans préjudice de la garantie totale visée à l'article 10.5., chaque Partie pourra exiger de l'autre par lettre recommandée, qu'elle effectue tous les travaux de réparation et d'entretien qui lui incombent et les terminent dans un délai raisonnable eu égard à la nature des travaux.

**19.4.10.** L'Agence souffrira sans indemnité, l'exécution par le nu-propriétaire de tous travaux nécessaires dans le Complexe, quelle qu'en soit la durée.

Sauf en cas d'urgence, le nu-propriétaire en avisera l'Agence au moins quinze (15) Jours à l'avance, afin que ces travaux puissent le cas échéant et dans toute la mesure du possible, être effectués en concertation avec elle, de manière à réduire au maximum les troubles qu'ils pourraient occasionner à la jouissance de l'Agence.

Afin de permettre au nu-propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires, l'Agence permettra l'accès au Lot 2 au nu-propriétaire ou à ses préposés, architectes, entrepreneurs, ouvriers ou à toute autre personne désignée par le nu-propriétaire.

Sauf en cas d'urgence, le nu-propriétaire avisera l'Agence de ces visites au moins quinze (15) Jours à l'avance.

**19.4.11.** Par dérogation à l'article 17 du Règlement d'ordre intérieur du Complexe "Covent Garden" reproduit sous le Titre IV de la présente Convention, le Lot 2 sera accessible au personnel de l'Agence après 20h00, sur présentation du badge délivré par celle-ci, pour autant qu'elle dispose d'un gardien présent dans le Lot 2 24 heures sur 24, et 7 jours sur 7.

De même, par dérogation à l'article 29 du même Règlement d'ordre intérieur, les véhicules qui stationneraient irrégulièrement dans la zone sécurisée des parkings du Lot 2 réservée à l'Agence, ne pourront être déplacés à la diligence du gérant que sur demande expresse de l'Agence.

Il est précisé en outre que le délai d'une demi-heure visé à l'article 4.2. de ce Règlement commence à courir à l'heure de la réception par le dispatching du gardiennage de l'Agence (téléphone: 00 32 (0)2/298.87.77), de l'appel du représentant du nu-propriétaire ou du gérant nommé connu par l'Agence et non d'une société sous contrat avec le gérant ou le nu-propriétaire. Le nom de cette personne sera communiqué à l'Agence par le nu-propriétaire ou le gérant.

**19.4.12.** Par dérogation à l'article 601 du code civil, l'Agence est dispensée de fournir caution.

**19.4.13.** Il est rappelé que l'AGENCE sera tenue de libérer entièrement la Phase intermédiaire, pour la date qui lui aura été notifiée par le nu-propriétaire conformément à l'article 6.3, afin de permettre au nu-propriétaire de réaliser les Travaux de la dernière Phase.

En conséquence, il est précisé, par dérogation à ce qui précède, que les obligations de l'AGENCE aux termes du présent article, de même que la garde et la prise en charge par l'AGENCE des risques afférents à la Phase intermédiaire seront suspendues pendant toute la période comprise entre (i) la libération par l'Agence de cette Phase intermédiaire et (ii) la Date de livraison de la dernière Phase.

Les risques et la garde de la Phase intermédiaire seront supportés par le nu-propriétaire durant toute cette période, à l'entière décharge de l'Agence, sauf en cas de sinistre occasionné par la présence de l'Agence dans le Lot 2 ou qui lui serait imputable.

#### **Article 20 - Sécurité des chantiers**

Les Parties reconnaissent avoir été informées de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, obligeant tout maître de l'ouvrage qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout maître de l'ouvrage la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mil un.

Le nu-propriétaire remettra à l'Agence le dossier d'intervention ultérieure dans les neuf (9) mois qui

suivront l'Agréation provisoire de la dernière Phase des Travaux.

Pour ses travaux, l'Agence fera appel à ses frais au coordinateur de sécurité désigné par le nu-propiétaire et elle remettra au nu-propiétaire le dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'elle aura fait effectuer dans le Lot 2.

#### **Article 21 - Responsabilité**

Sans préjudice des obligations du nu-propiétaire dans le cadre du titre II de la Convention et de l'article 19.4.1, L'Agence décharge le nu-propiétaire de toutes responsabilités au sujet de tous événements ou accidents qui surviendraient dans chaque Phase en ce compris la Phase intermédiaire, à compter de leur Agréation provisoire ou intermédiaire, selon le cas, et ce pour toute la durée de l'Usufruit, sans préjudice du régime particulier prévu à l'article 19.14.13 s'agissant de la Phase intermédiaire. A cet égard, l'Agence prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter les accidents au Lot 2 et aux personnes et entretiendra le Lot 2 en permanence de manière à éviter des accidents de quelque nature qu'ils soient.

#### **Article 22 - Expropriation**

Sans préjudice de la protection accordée à l'Agence par l'article 1<sup>er</sup> du Protocole des Privilèges et Immunités des Communautés Européennes déclaré applicable à l'Agence par l'article 19 du Règlement (CE) n°58/2003, l'Agence renonce à tout recours contre le nu-propiétaire en cas d'expropriation totale ou partielle du Lot 2 pour cause d'utilité publique pendant la durée de l'Usufruit.

L'Agence ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer d'indemnité qui aurait pour effet de diminuer les indemnités revenant au nu-propiétaire.

#### **Article 23 (pas d'application)**

#### **Article 24 - Permis d'environnement**



## **24.1. Permis d'environnement**

**24.1.1.** Le nu-propiétaire déclare disposer de tous les Permis d'environnement requis par le Complexe "Covent Garden", en ce compris les Travaux.

Le nu-propiétaire restera titulaire de ces Permis d'environnement, dès lors qu'ils portent sur l'ensemble du Complexe "Covent Garden" et il veillera à les renouveler en temps utile.

Il veillera de même à obtenir tout nouveau Permis d'environnement qui serait requis par les travaux qu'il effectuerait dans le Complexe "Covent Garden" ou encore par un changement de réglementation applicable.

**24.1.2.** L'Agence s'engage de son côté à respecter les dispositions des Permis d'environnement, de même que toute modification qui serait apportée à ces permis par les autorités compétentes, sans avoir aucune garantie à ce sujet du nu-propiétaire.

L'Agence sera également tenue d'obtenir tout nouveau permis d'environnement qui serait requis par les travaux qu'elle réaliserait dans le Lot 2 et de veiller à leur renouvellement ainsi qu'à leur mise à jour.

A la fin de l'Usufruit, l'Agence cédera au nu-propiétaire tout nouveau permis d'environnement relatif aux travaux qu'elle aurait fait effectuer dans le Lot 2. L'Agence s'engage à notifier immédiatement, en fin d'Usufruit, ladite cession à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement conformément à l'article 63, §1, 6° de l'ordonnance bruxelloise du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (ou à toutes autres dispositions qui s'y substitueraient).

## **24.2. Pollution du sol**

Préalablement à l'entrée en vigueur de l'Usufruit, le nu-propiétaire a fait procéder à des travaux d'assainissement du sol du Complexe "Covent Garden".

Ces travaux d'assainissement ont fait l'objet d'un rapport de suivi de ERM daté du vingt-six janvier deux mille quatre, et joint en annexe 20.

Sur base des conclusions de ce rapport, l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a déclaré

clôturer le dossier relatif au site du Complexe "Covent Garden" par courrier du trente mars deux mille quatre, et joint en annexe 21.

L'Agence se conformera à ses obligations en matière environnementale en fin d'Usufruit.

## **Article 25 - Fin de l'usufruit et état des lieux de sortie**

### **25.1. Fin de l'Usufruit**

Le droit d'Usufruit s'éteint automatiquement et de plein droit par l'expiration de sa durée conformément à l'article 12 ainsi qu'en vertu des articles 617 et suivants du Code civil, dans toute la mesure où il n'y est pas dérogé par la présente Convention.

### **25.2. Destruction totale**

En cas de Destruction totale du Lot 2 et conformément à l'article 617 dernier alinéa du Code civil, l'Usufruit prendra automatiquement fin, la Redevance de base étant due prorata temporis jusqu'à la date de Destruction totale étant celle déterminée de commun accord entre Parties dans les soixante (60) Jours de la survenance de l'événement ayant provoqué la Destruction totale ou à défaut d'accord entre Parties par l'Expert technique indépendant en vertu de l'article 34.

En cas de Destruction totale, chaque Partie conservera le bénéfice des indemnisations éventuelles qui lui reviennent et qui seront payées en vertu des polices d'assurance souscrites, étant entendu que l'indemnité de reconstruction du Lot 2 et l'indemnité pour perte locative de celui-ci seront versées au nu-propriétaire.

### **25.3. Destruction partielle**

En cas de Destruction partielle du Lot 2, l'Usufruit restera en vigueur, étant entendu que la Redevance de base sera adaptée à la baisse à concurrence des surfaces indisponibles du Lot 2 entre la date de l'événement ayant entraîné la Destruction partielle et la date de l'Agréation provisoire des travaux de réparation ou de reconstruction par l'Agence.

La première date sera déterminée de commun accord par les Parties dans les soixante (60) Jours de la survenance de l'événement ayant provoqué la Destruction partielle ou à défaut d'accord entre Parties par l'Expert technique indépendant en vertu de l'article 34.

En cas de Destruction partielle, chaque Partie consacrera par priorité les indemnisations éventuelles qui seront payées en vertu des polices d'assurance souscrites, à la réparation ou la reconstruction du Lot 2.

#### **25.4. Renonciation**

L'Agence s'interdit de renoncer unilatéralement au présent Usufruit, sans préjudice de la faculté de résiliation au trente et un décembre deux mille dix-sept lui reconnue en vertu de l'article 12.3.

#### **25.5. Restitution du Lot 2**

A la fin de l'Usufruit conformément aux articles 12.2 ou 12.3., le Lot 2 sera restitué par l'AGENCE en bon état de toute réparation sous réserve de la vétusté et d'usure normale.

Les Travaux pourront être également laissés dans les lieux par l'Agence en bon état d'entretien et de réparation sous réserve de vétusté et d'usure normale. Ces Travaux seront acquis sans indemnité par le nu-propriétaire. Il est précisé pour autant que de besoin que les éventuels dégâts constatés aux Travaux ne pourront donner lieu qu'à une indemnisation du nu-propriétaire, sauf à l'Agence à procéder à leur réparation à ses frais, risques et périls.

En cas de résolution de l'Usufruit à ses torts, l'AGENCE sera par contre tenue d'enlever les Travaux, sans préjudice du droit pour le nu-propriétaire d'exiger à l'occasion de cette résolution de conserver tout ou partie de ces Travaux, auquel cas ceux-ci lui seront acquis sans indemnité.

Sans préjudice de l'article 19.3.2. quatrième paragraphe, à la fin de l'Usufruit pour quelque cause que ce soit, l'AGENCE sera également tenue d'enlever tous les aménagements et transformations autres que les Travaux, auxquels elle aurait procédé dans le Lot 2, si mieux n'aime le nu-propriétaire conserver tout ou partie de ces transformations et aménagements, auquel cas le nu-

propriétaire en avertira l'Agence par écrit au moins 60 Jours avant la fin de l'Usufruit et ces transformations et aménagements lui seront acquis sans indemnité.

#### **25.6. Etat des lieux de sortie**

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement par les Parties après que l'Agence aura libéré le Lot 2, chacune d'elles désignant son expert. Le procès-verbal reprendra la constatation et l'estimation des dégâts éventuels et de l'indisponibilité des lieux pour réparations. A défaut de s'entendre quant à l'estimation des dégâts et l'indisponibilité des lieux, les Parties saisiront l'Expert technique indépendant désigné à l'article 34.

#### **25.7. Droit de visite**

Durant les six (6) derniers mois d'occupation de l'Usufruit, l'Agence sera tenue de laisser visiter, en présence d'un ou de plusieurs de ses représentants, les lieux au moins un jour ouvrable par semaine, les jours et heures étant à convenir entre le nu-propriétaire et l'Agence, sans que ce dernier puisse prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

Les lieux ne pourront être visités qu'en compagnie d'une personne désignée par l'Agence.

#### **Article 26 - Acte notarié**

Les Parties s'engagent à comparaître, à la requête de la partie la plus diligente, dans les quatre (4) mois de la signature de la présente Convention devant les notaires qu'elles ont désignés pour dresser l'acte authentique qui constatera la Convention, à savoir :

- i) pour LE NU-PROPRIETAIRE:
- ii) pour L'AGENCE: \_\_\_\_\_

#### **Article 27 - Impôts et frais**

L'Agence, qui s'y oblige, supportera en sus des Redevances, tous les frais, taxes et honoraires notariaux à résulter de la présente constitution d'Usufruit.

#### **Article 28 - Droits d'Auteur**

**28.1.** Dans la mesure où l'image du Lot 2 est couverte par le droit d'auteur et/ou par le droit des dessins et modèles, le nu-propiétaire garantit à l'Agence que préalablement à la signature de l'Usufruit, il a obtenu la cession desdits droits d'image valablement de la part des auteurs et de leurs ayants droit éventuels ainsi que toute autorisation nécessaire pour permettre à l'Agence, suite à la constitution de l'Usufruit, la libre jouissance de l'image du Lot 2.

**28.2.** Les Parties conviennent que la libre jouissance comprendra notamment le droit de l'Agence de (faire) reproduire l'œuvre, en tout ou en partie, sous toutes formes quelconques, le droit de la communiquer au public et le droit de modification/adaptation ultérieure du Lot 2 en tout ou en partie en fonction des besoins de l'Agence, dans la mesure autorisée par la loi, sans devoir demander d'autorisation et sans que l'Agence ne soit redevable d'aucune rémunération de ce chef à quiconque. En cas de reproduction du Lot 2 ou de communication de celui-ci au public, l'Agence s'engage à mentionner le nom des architectes.

#### **Article 29 - Cession de la nue-propiété**

La nue-propiété est librement cessible dans le chef du nu-propiétaire. Le nu-propiétaire continuera toutefois à répondre solidairement avec le cessionnaire des obligations du nu-propiétaire aux termes du l'Usufruit jusqu'à l'Agréation provisoire de la dernière Phase.

En cas de cession, le cessionnaire sera subrogé de plein droit aux droits et obligations du nu-propiétaire aux termes de la présente Convention, le cessionnaire répondant seul de l'exécution de ces obligations à l'avenir, sans préjudice de ce qui est précisé au paragraphe précédent.

Le nu-propiétaire pourra de même librement céder ou mettre en gage ses créances en tout ou en partie, à tout tiers de son choix, aux termes de la présente Convention. Ainsi, la Redevance complémentaire peut faire l'objet de cession ensemble ou séparément de la Redevance de base.

**Article 30 - Mise du Complexe "Covent Garden" sous le régime légal de la copropriété des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis**

Le nu-propiétaire est libre de placer le Complexe "Covent Garden" sous le régime légal de la copropriété des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis et d'arrêter les statuts de ce complexe, sur base de la description reprise à l'exposé préliminaire, ainsi que du règlement de copropriété à établir, et qui reprendront les clauses et conditions habituelles pour ce type d'acte.

Au cas où ces statuts contiendraient des dispositions contraires à la présente Convention, les dispositions de la présente Convention primeront entre les Parties.

L'Agence donne dès à présent et pour lors mandat au nu-propiétaire de faire acter les statuts du Complexe "Covent Garden" et de pourvoir à toutes leurs suites. Ce mandat est consenti au bénéfice des deux Parties.

L'Agence se conformera aux dits statuts ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'Agence s'engage de même à respecter les dispositions de l'acte de division du Complexe "Covent Garden" et du règlement d'ordre intérieur formant le Titre IV de la présente Convention. Le règlement d'ordre intérieur ne pourra être modifié sans l'accord de l'AGENCE.

Les droits de vote attachés au Lot 2 seront répartis à parts égales entre le nu-propiétaire et l'Agence, qui pourront chacun exercer seul les droits de vote leur revenant. Le nu-propiétaire et l'Agence se concerteront toutefois préalablement aux assemblées sur la façon d'exercer leurs droits de vote respectifs.

**Article 31 - Règlement des servitudes SNCB et des servitudes des parkings de la Place Rogier**

L'exercice du droit de vote à l'assemblée des copropriétaires des parkings de la Place Rogier, organisée par le Règlement de servitudes de ces parkings, appartiendra au nu-propiétaire, qui se concertera avec l'Agence, préalablement aux assemblées sur la façon de l'exercer.

Pour autant que de besoin, l'Agence donne par la présente Convention mandat irrévocable au nu-propiétaire pour l'exercice de ce droit de vote.

**TITRE IV - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Il est précisé que les dispositions du présent titre reprenant celles du Règlement d'ordre intérieur pour le Complexe "Covent Garden" qui est destiné à être joint à

chaque contrat d'occupation de ce Complexe, la numérotation des dispositions de ce Règlement leur est spécifique et est indépendante du reste de l'Usufruit.

## Chapitre I - Objet, portée

### Article 1 - Définition

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur énumère les règles et modalités qui régissent l'occupation et l'usage des Parties privatives et des Parties communes générales et spéciales du complexe "Covent Garden" situé à Saint-Jossetten-Noode (1210 Bruxelles), Place Rogier, 16, (ci-après le "Complexe"), telles que ces parties sont plus amplement décrites à l'exposé préliminaire, sous l'article 1, 1.9. ci-dessus, ainsi que les responsabilités réciproques des Occupants (ci-après les "Occupants") et du propriétaire du Complexe (ci-après le "Propriétaire") et les responsabilités des Occupants entre eux. L'objet de ce règlement est d'assurer à tous les Occupants du Complexe "Covent Garden" une jouissance paisible et de maintenir la bonne réputation et le haut standing du Complexe "Covent Garden".

Tout Occupant ou ayant droit d'une partie du Complexe est par ce seul fait sujet aux droits et obligations résultant des prescriptions du présent Règlement d'Ordre Intérieur.

Le Propriétaire se réserve le droit d'apporter au présent Règlement d'Ordre Intérieur, après concertation avec les Occupants, tous les amendements et compléments visant à une meilleure utilisation du Complexe "Covent Garden" ou au maintien de l'équilibre des droits et obligations des Occupants entre eux.

Le Propriétaire ou son gérant communiquera simultanément ces modifications aux Occupants par lettre recommandée. Toute modification sortira ses effets à dater du premier jour du mois qui suit la date de notification.

Il est précisé qu'en cas de constitution de droit d'usufruit, emphytéose, superficie, usage ou habitation sur tout ou partie du Complexe, l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire, l'usager ou l'habitant sera assimilé à tous égards à un Occupant, et le nu-propriétaire, tréfoncier ou titulaire des droits de propriété résiduaire, au Propriétaire, pour les besoins du présent Règlement.

Le présent Règlement s'applique sans préjudice de tous accords particuliers qui existeraient entre le Propriétaire et certains Occupants au sujet des matières qu'il régit.

## Chapitre II - Gérance

### Article 2 - Gérance

Le Propriétaire se réserve le droit de confier la gérance du Complexe "Covent Garden" à une personne physique ou morale de son choix.

La rémunération du gérant est fixée par le Propriétaire et portée en frais dans les charges supportées par les Occupants.

### Article 3 - Gérant

La mission du gérant comporte tout ce qui concerne l'application et le respect du Règlement d'Ordre Intérieur, la vie commune et la gestion du Complexe "Covent Garden".

Le gérant a les pouvoirs les plus étendus dans l'exercice de ses fonctions.

Le gérant exercera entre autres les fonctions suivantes :

- Surveiller le Complexe "Covent Garden" et veiller à ce qu'il soit maintenu en parfait état d'entretien et de réparation de toute nature ;
- Veiller au respect du présent Règlement d'Ordre Intérieur par tous les Occupants ;
- Engager, employer, surveiller, rémunérer et au besoin congédier le personnel attaché au Complexe, pour le compte du Propriétaire mais à charge des Occupants ;
- Gérer l'ensemble des recettes et des dépenses communes, ce qui comprend le paiement des charges communes, leur répartition et leur récupération ;
- Veiller au bon fonctionnement des installations techniques du Complexe et des équipements privatifs du Lot 2. énumérés en annexe 12, tels que les ascenseurs, les installations d'électricité, de conditionnement d'air et de protection contre l'incendie, et cætera ;
- Négocier et signer pour compte de qui de droit les contrats de maintenance afférents aux Parties communes (en ce compris les installations techniques communes) ainsi qu'aux équipements privatifs énumérés en en annexe 12;



- Veiller à l'organisation des visites de contrôle obligatoires des installations communes et des équipements privatifs énumérés en annexe 12 par des organismes agréés, en concertation avec les Occupants des locaux où se trouvent situées ces installations et équipements ;

- Surveiller tous les travaux d'entretien, de réparation ou de renouvellement de ces Parties et installations communes (en ce compris les équipements privatifs en annexe 12), et procéder à leur réception pour le compte de qui de droit ;

- Fournir aux Occupants toutes indications utiles concernant la protection et la lutte contre l'incendie et procéder, le cas échéant avec la collaboration éventuelle de firmes spécialisées, et en concertation avec les Occupants, à des exercices pratiques d'alerte et d'évacuation du Complexe "Covent Garden" et à des réunions d'information, dans le but de s'assurer de la connaissance par les Occupants et leur personnel des consignes à respecter pour éviter les incendies et éventuellement les combattre ; la présente disposition ne préjudicie pas au droit de chaque Occupant d'organiser ses propres exercices d'évacuation, en veillant toutefois à ne pas troubler la jouissance des autres Occupants ; chaque Occupant veillera à tenir les membres de son personnel parfaitement informés des procédures d'alertes et d'évacuation du Complexe "Covent Garden" ;

- Instruire les contestations vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, si elles sont relatives aux Parties communes ;

- En cas d'urgence, prendre toutes mesures conservatoires ;

- Souscrire les assurances du Complexe "Covent Garden" et gérer les questions d'assurance (déclaration des sinistres, organisation des expertises, perception des indemnités, etc.), dans la mesure où le sinistre concerne ces assurances, étant entendu que les Occupants tiendront le gérant informé et se concerteront avec lui quant aux démarches entreprises par eux dans le cadre des assurances qu'ils seraient tenus de souscrire aux termes de leur contrat d'occupation.

#### **Article 4 - Autorisations particulières - Règles de sécurité propres aux Occupants**

**4.1.** Ni le Propriétaire et ni son gérant n'assument aucune responsabilité du chef des autorisations particulières qu'ils pourraient délivrer à la demande des Occupants. La mise en œuvre de ces autorisations se fera exclusivement aux risques et périls de leur bénéficiaire.

Si, de l'avis du Propriétaire ou de son gérant, le recours à un spécialiste est nécessaire pour accorder une autorisation particulière, les honoraires de ce dernier devront être pris en charge par l'Occupant qui a suscité cette intervention.

**4.2.** Dans la mesure où les Occupants sont tenus aux termes du présent Règlement d'accorder l'accès à leurs locaux privatifs au gérant, aux services d'interventions urgentes et au personnel technique du Complexe "Covent Garden", cet accès se fera dans le respect des procédures de sécurité propres aux Occupants concernés, pour autant que ces procédures aient été communiquées préalablement au gérant par les Occupants, et qu'en cas d'urgence, ces procédures permettent au gérant, aux services d'interventions urgentes et au personnel technique du Complexe "Covent Garden" d'accéder dans les plus brefs délais, et en tous les cas dans la demi-heure sauf cas de force majeure, aux locaux, vingt-quatre heures sur vingt-quatre, sept jours sur sept, éventuellement accompagnés d'un membre du service de sécurité des Occupants concernés.

En toute hypothèse, chaque Occupant supportera seul à l'entière décharge du gérant, du propriétaire et des autres Occupants du Complexe "Covent Garden" toutes les conséquences préjudiciables dûment prouvées qui résulteraient pour eux de tout retard dans l'accès aux locaux de cet Occupant et qui serait dû à ses procédures de sécurité.

### **Chapitre III - Police générale du Complexe "Covent Garden"**

#### **Section 1- Usage des lieux**

##### **Article 5 - Destination**

Le Complexe "Covent Garden" est à usage de bureaux et de surfaces commerciales, outre les locaux qui sont

spécialement affectés aux parkings et aux archives, conformément à la description du Complexe "Covent Garden" repris à l'exposé préliminaire sous l'article 1, point 1.9. "Description du Complexe "Covent Garden"" du présent acte. Des cantines ou restaurants peuvent être installés par les Occupants dans les parties privatives qu'ils occupent, à leurs frais et risques, moyennant l'autorisation préalable et écrite du Propriétaire ou du gérant et l'obtention par les Occupants concernés de tous les permis et autorisations exécutoires et définitifs (purgés de tout recours) requis pour leur réalisation et exploitation.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés à un autre usage, sans l'autorisation préalable et écrite du Propriétaire ou de son gérant.

#### **Article 6 - Ascenseurs**

Les Occupants sont invités à faire un usage raisonnable des ascenseurs, en tenant compte de l'intérêt général. Ils veilleront entre autres à ne pas les bloquer en laissant les portes palières ouvertes et ils ne les utiliseront pas au-delà de leur capacité maximale.

Les ascenseurs desservant les étages du Bâtiment "A" sont prévus pour une charge maximum de huit cents kilogrammes (800 kg) ou dix personnes. Le monte-charge est prévu pour une charge maximum de mille kilogrammes (1.000,00 kg) ou treize personnes.

Les ascenseurs desservant les étages du Bâtiment "B" sont prévus pour une charge maximum de mille six cents kilogrammes (1.600 kg) ou vingt et une personnes. Le monte-charge est prévu pour une charge maximum de mille quatre cents kilogrammes (1.400 kg) ou dix-huit personnes.

Deux ascenseurs d'une capacité de mille kilogrammes (1.000 kg) ou treize personnes desservent les parkings vers le rez-de-chaussée. Ils sont à l'usage exclusif des Occupants du Complexe "Covent Garden".

L'usage des ascenseurs est interdit aux objets lourds et au mobilier. Ces transports devront obligatoirement se faire par le monte-charge de mille kilogrammes (1.000 kg) pour le Bâtiment "A" et par le monte-charge de mille quatre cents kilogrammes (1.400 kg) pour le Bâtiment "B", en accord avec la gérance. Il en va de même pour tout déménagement ou emménagement pour autant naturellement que les étages concernés soient desservis par un monte-charge.

A défaut, les ascenseurs pourront être utilisés pour ces étages.

Sans préjudice des dispositions de l'article 16, la gérance devra obligatoirement être prévenue au moins huit jours à l'avance avant tout déménagement ou emménagement, si l'Occupant désire utiliser les ascenseurs pour véhiculer du matériel.

Les cabines devront être protégées contre tout dégât possible par les déménageurs, l'Occupant, les fournisseurs ou les services techniques du Complexe "Covent Garden" ou d'un Bâtiment, lors de tout transport de matériel de nature à les détériorer.

Les Occupants devront se conformer aux prescriptions affichées dans les cabines d'ascenseur. Ils veilleront à ce que les membres de leur personnel, fournisseurs, visiteurs, et cætera, en fassent de même. Ni le Propriétaire, ni son gérant ne seront en aucun cas tenus pour responsables des accidents qui pourraient se produire, si les Occupants, membres de leur personnel, fournisseurs, visiteurs, et cætera, ne se conforment pas aux prescriptions. En cas d'incendie ou de risque d'incendie, l'usage des ascenseurs est formellement interdit.

Un système de téléphonie automatique est installé dans les ascenseurs. Ce dispositif est prévu pour assurer une liaison permanente (vingt-quatre heures sur vingt-quatre) avec le centre de surveillance des ascenseurs.

Il est toutefois à noter que le contrat de surveillance et d'entretien des ascenseurs prévoit un maximum d'une demi-heure (sauf cas de force majeure) entre l'appel et la présence du technicien sur place.

#### **Article 7 - Surcharges**

La charge maximale autorisée des planchers des bureaux est de trois cent cinquante kilogrammes par mètre carré (350 kg par m<sup>2</sup>), en ce compris le cloisonnement.

Le nombre maximum de personnes autorisées par plancher de bureaux ne peut excéder les indications figurant sur les plans en annexe 19.

En cas de nécessité de surcharge, l'accord préalable et écrit de la gérance ou du Propriétaire sera requis.

#### **Section 2 : Ordre intérieur**

**Article 8 - Personnel attaché au Complexe "Covent Garden"**

Le personnel attaché au Complexe "Covent Garden" est engagé par le gérant pour compte du Propriétaire mais à charges des Occupants.

Ce personnel est responsable de l'entretien, de la conduite et de la surveillance des Parties communes du Complexe "Covent Garden".

Ce personnel n'est responsable qu'envers la gérance et le Propriétaire.

Ses services comprennent notamment :

- Exécution de toutes les instructions données par le gérant dans le cadre de la gestion du Complexe "Covent Garden" ;

- Surveillance permanente de la tenue et de la sécurité du Complexe "Covent Garden", fermeture et ouverture du Complexe "Covent Garden", surveillance des ascenseurs, de la chaufferie, et cætera ;

- Contrôle du dépôt des sacs poubelles dans le local "poubelles" et contrôle de l'enlèvement de ceux-ci par un camion ;

- Nettoyage des Parties communes et des faces extérieures des vitres ;

- Surveillance de toutes les installations communes et, entre autres, celles de détection incendie, sprinkler, système d'air conditionné, éclairage, plomberie, contrôle d'accès, et cætera ;

- Communication à la gérance de tous incidents, pannes, ou accidents survenus dans le Complexe "Covent Garden" ;

- Avertissement immédiat aux différentes firmes spécialisées chargées des entretiens ;

Le personnel du Complexe "Covent Garden" n'est pas autorisé à accepter, même temporairement, des colis, des lettres, des messages, et cætera, destinés aux Occupants ou au Propriétaire.

Tout membre du personnel qui contreviendrait à cette disposition sera seul responsable des conséquences de son acte.

Le Propriétaire et son gérant ne peuvent être tenus responsables, si des erreurs ou négligences sont commises par le personnel du Complexe "Covent Garden" en dehors du cadre du contrat qui les lie.

Les Occupants devront veiller particulièrement à la sécurité de leurs parties privatives et seront seuls responsables de toutes pertes, vols ou dégâts.

Le personnel du Complexe "Covent Garden" devra obéir uniquement aux instructions qui leur seront données par le gérant ou le Propriétaire. Toute réclamation concernant le personnel devra être adressée au gérant uniquement, qui prendra toute mesure appropriée.

Tout travail exécuté par le personnel par ordre et pour compte d'un Occupant sera considéré comme une faveur accordée à l'Occupant ne concernant nullement le gérant ou le Propriétaire, restant sous l'entière responsabilité de l'Occupant et ne pouvant en aucun cas gêner le service normal du Complexe "Covent Garden".

#### **Article 9 - Aspect**

Pour conserver au Complexe "Covent Garden" un bel aspect, les Occupants ne pourront mettre aux fenêtres, aux cloisons et portes vitrées visibles des Parties communes, sur les terrasses, portes ou murs, ni objets, ni emblèmes, ni inscriptions ou dessins quelconques, sauf de l'accord préalable et écrit du Propriétaire ou de son gérant. D'autre part et afin de maintenir l'uniformité du Complexe "Covent Garden", les Occupants qui souhaitent placer des stores à leurs fenêtres doivent obligatoirement se référer au type de store imposé par le gérant.

Sauf dérogation expresse et écrite du Propriétaire et de son gérant, aucune boîte aux lettres intérieure ou extérieure n'est autorisée, hormis celles qui existent au rez-de-chaussée.

Aucun drapeau et aucune antenne ne pourront être montés sur le Complexe "Covent Garden", sans l'accord préalable du gérant, sous réserve de ce qui est dit au point 21.3.2.

#### **Article 10 - Commerces**

Les commerces sont autorisés à ouvrir les jours ouvrables de six heures à vingt heures ou selon un horaire défini par le Propriétaire ou son gérant en fonction des besoins des commerçants. Tant pendant les heures d'ouverture qu'en dehors de ces plages horaires, les commerçants veilleront à ce que leur commerce présente un aspect de propreté constant.

Les commerçants sont autorisés à placer des enseignes lumineuses derrière leur vitrine. Toutefois, le Propriétaire ou son gérant devra donner son accord sur le projet d'enseigne, que lui soumettra le commerçant avant toute installation.

Les commerces exercés dans le Complexe "Covent Garden" ne pourront être contraires à l'ordre public et aux bonnes mœurs, ni être de nature à compromettre la réputation, la sécurité ou le standing du Complexe "Covent Garden".

#### **Article 11 - Publicité**

Aucune enseigne, inscription publicitaire ou autre n'est autorisée en façade, aux fenêtres et dans les parties à usage commun. Le gérant peut toutefois autoriser des signalisations ou enseignes au niveau du rez-de-chaussée, pour peu que leur modèle et dimensions aient été approuvés par lui.

#### **Article 12 - Signalisation**

Un tableau général dans l'atrium du Complexe "Covent Garden" renseigne les étages et les noms des Occupants.

Le Propriétaire ou le gérant décide du type de panneau utilisé, des endroits où les placer, des dimensions et du graphisme, qui sera de type uniforme.

Les frais de réalisation et des inscriptions sont portés en charge aux Occupants ; il en est de même en ce qui concerne les plaques signalétiques à apposer au-dessus des emplacements de parking.

#### **Article 13 - Chauffage - Conditionnement d'air - Eclairage**

Les installations de chauffage et de conditionnement d'air du Complexe "Covent Garden" sont réglées en fonction des conditions climatiques extérieures de manière à obtenir une température moyenne uniforme dans les bureaux de vingt et un degrés centigrade à vingt-trois degrés centigrade et de dix-huit degrés centigrade en hiver dans l'Atrium.

Le conditionnement d'air et la ventilation sont arrêtés à partir de vingt heures le vendredi, jusqu'au lundi six heures ainsi que les jours fériés. Durant ces périodes, le chauffage est également réduit.

L'éclairage au sein du Complexe "Covent Garden" sera assuré chaque jour ouvrable de la semaine de six heures à vingt heures.

Chaque Occupant pourra demander au gérant une extension de ces plages horaires en fonction de ses besoins spécifiques, auquel cas les frais supplémentaires (consommation, entretien, et cætera) liés à cette extension lui seront intégralement refacturés par le gérant.

Sans préjudice de l'article 4.2, les Occupants veilleront à maintenir le libre accès aux différentes installations techniques et à maintenir à distance suffisante tout mobilier lourd de façon à permettre à tout instant le contrôle et l'entretien des appareils.

Il est en outre interdit de déposer des plantes ou tout autre objet sur les cache-radiateur. Toute défectuosité ou dérèglement éventuel doit être signalé sans retard au gérant.

#### **Article 14 - Accès de tiers aux Parties privatives**

Les travaux d'entretien et de nettoyage privatifs exécutés en dehors des heures normales fixées pour l'ouverture du Complexe "Covent Garden" seront effectués sous la responsabilité exclusive de l'Occupant qui les aura commandés, notamment vis-à-vis des autres Occupants.

#### **Article 15 - Ventes publiques - Expositions**

Il est interdit aux Occupants de procéder, dans le Complexe "Covent Garden", à des ventes publiques pour quelque motif que ce soit.

Aucune partie du Complexe "Covent Garden" ne pourra être utilisée à des fins illégales ou immorales, qui seraient de nature à offenser les autres Occupants ou à nuire à la bonne réputation et au standing du Complexe "Covent Garden".

Sauf dispositions particulières à convenir avec le Propriétaire ou son gérant, les expositions ou réunions publiques sont interdites dans le Complexe "Covent Garden".

#### **Article 16 - Déménagements - Transports de matériaux**

Les emménagements et déménagements par l'intermédiaire des Parties communes ne peuvent être effectués qu'aux jours et heures convenus entre le Propriétaire ou son gérant et l'Occupant intéressé.

Le Propriétaire ou son gérant devra, sauf urgence, être avisé de tout emménagement ou déménagement se faisant par l'intermédiaire des Parties communes au moins deux jours ouvrable à l'avance, aux fins de constater



contradictoirement par un reportage photographique avant et après le passage des déménageurs l'état de ces Parties communes auxquels ils ont accès.

Sans préjudice de la juste réparation de droit commun des dégâts éventuels, le Propriétaire ou le gérant pourront fixer d'avance le montant de l'indemnité destinée à couvrir forfaitairement les frais exceptionnels d'utilisation des Parties communes.

En cas de désaccord sur cette indemnité forfaitaire, l'Occupant pourra faire valoir ses arguments pour que l'indemnité se limite aux frais réels de cette utilisation exceptionnelle.

Les emménagements et déménagements se feront aux risques et périls de celui qui les accomplit. Celui-ci devra réparation pour les dégâts occasionnés par lui-même, par les déménageurs, par ses préposés ou aides, même bénévoles.

#### **Article 17 - Accès et heures d'ouverture**

Les accès au Complexe "Covent Garden" (entrées des parkings ainsi qu'entrées piétonnes) seront ouverts les jours ouvrables de six heures à vingt heures ou selon un horaire défini par le Propriétaire ou son gérant en fonction des besoins des Occupants.

En dehors de ces plages horaires, le Complexe "Covent Garden" ne sera accessible qu'au moyen de badges programmés pour actionner un système de contrôle d'accès. Ces badges programmés pourront être demandés auprès du gérant. Une caution de trente euros par badge sera due par l'Occupant. Cette caution sera rendue en fin d'occupation et au prorata du nombre de cartes rendues. Le montant de la caution pourra être revu annuellement par le gérant à compter du premier janvier de chaque année.

Toute perte de carte doit être immédiatement signalée au gérant qui l'annulera. La mise à jour de la distribution des cartes se fait par le gérant.

Le badge permet l'ouverture des barrières du parking et des portes d'accès du Complexe "Covent Garden", suivant programmation.

L'accès se fait sous la seule responsabilité de l'Occupant, qui en assure tous les risques et responsabilités.

Toute remise de carte magnétique par l'Occupant à d'autres personnes se fera sous sa propre responsabilité.

L'accès au parking est autorisé à tous les possesseurs de badges programmés par le gérant pour permettre l'entrée aux parkings.

Les autres personnes devront prendre un ticket "visiteur" et se présenter à la réception au rez-de-chaussée entre six heures et vingt heures pour se faire annoncer auprès de l'Occupant. Pour les visiteurs, la sortie se fera au moyen d'un jeton qui aura été donné par l'Occupant visité. En aucune manière, les jetons de sortie ne seront disponibles auprès du personnel situé au rez-de-chaussée du Complexe "Covent Garden".

Sans préjudice de l'article 4.2. et des accords particuliers pouvant exister entre le Propriétaire et certains Occupants, les Occupants devront accorder en tout temps le libre accès à leurs locaux, que ceux-ci soient occupés ou non, au Propriétaire, gérant et personnel technique du Complexe "Covent Garden", afin de vérifier l'état des lieux et de s'assurer que toutes les mesures requises ont été prises dans l'intérêt commun. Il en est de même pour l'accès des architectes, entrepreneurs et ouvriers effectuant des travaux dans les Parties communes ou privatives du Complexe "Covent Garden" étant entendu que ces travaux seront effectués avec diligence.

Les Occupants donneront également accès à leurs locaux privatifs pour l'entretien, la réparation et le nettoyage de toutes les installations d'intérêt commun, tels que les compteurs, la plomberie, l'H.V.A.C., et cætera, même si ces éléments ne desservent pas uniquement leurs locaux. De même, les Occupants laisseront à tout moment le passage au travers de leurs locaux pour l'accès aux surfaces et équipements techniques à usage commun.

#### **Article 18 - Circulation dans le Complexe "Covent Garden"**

Les Occupants ne pourront obstruer les Parties communes, tels les halls d'entrée, les couloirs, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les paliers, dégagements, rampes d'accès et aires de circulation des parkings.

Ces locaux doivent être maintenus libres en tout temps par les Occupants.

Il ne peut y être effectué par les Occupants aucun travail quelconque, de bureau, d'entretien ou de ménage.

Les sorties de secours doivent en tous temps rester libres. Les Occupants peuvent être obligés d'accorder

localement le passage au travers de leurs locaux privés aux autres Occupants en cas d'alarme et d'évacuation.

Les Occupants seront seuls responsables de la prévention incendie dans leurs locaux privés.

#### **Article 19 - Quai de déchargement**

Les accès au quai de déchargement seront ouverts les jours ouvrables de six heures à vingt heures ou selon un horaire défini par le Propriétaire ou son gérant en fonction des besoins des Occupants.

En dehors de ces plages horaires, le quai ne sera accessible que sur demande expresse faite au Propriétaire ou à son gérant.

Dans ce cas, l'Occupant supportera les frais éventuels de gardiennage relatif à l'ouverture, au contrôle et à la fermeture du quai de déchargement.

#### **Article 20 - Boîtes aux lettres**

Le Propriétaire ou son gérant installera une boîte aux lettres commune à l'extérieur du Complexe "Covent Garden". L'utilisation de cette boîte aux lettres se fera sous la seule responsabilité des Occupants. Le Propriétaire ou son gérant ne pourront en aucun cas être tenus pour responsables de la perte ou de la disparition d'un courrier ou d'un colis.

#### **Article 21 - Occupation et Tranquillité**

Les Occupants doivent occuper le Complexe "Covent Garden" et en user en bon père de famille, au sens moral et juridique de cette expression.

Les Occupants doivent particulièrement veiller à ce que la tranquillité du Complexe "Covent Garden" ne soit à aucun moment troublée par leur fait, par celui des personnes dont ils répondent ou par le fait de leurs visiteurs.

Les Occupants s'abstiendront de faire des bruits excessifs ou anormaux tant de jour que de nuit par l'utilisation d'instruments de musique, de radios, de télévisions, d'enregistreur, de cinéma sonore et en règle générale d'appareils de reproduction sonore, et cætera, qui seraient de nature à gêner les autres Occupants ou le voisinage du Complexe "Covent Garden".

S'il est fait usage dans le Complexe "Covent Garden" d'appareils électriques susceptibles de causer des

interférences, ils doivent être munis d'un système de déparasitage.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers ou de bureau. En aucun cas, ces moteurs et machines ne peuvent créer de vibrations gênant les autres Occupants. Les mesures d'insonorisation et de renforcement électrique seront à charge de l'Occupant. L'Occupant ne pourra en aucun cas surcharger l'installation électrique.

De plus, il est interdit aux Occupants de conserver, de produire ou d'employer dans le Complexe "Covent Garden" des produits ou substances gazeuses, solides ou liquides qui soient dangereux, inflammables, explosifs, toxiques, malsains, nuisibles ou qui répandent une odeur nauséabonde, fût-ce à titre d'échantillon, notamment ceux repris dans le tableau repris à l'annexe 27 et ce en vue de préserver l'Eco Système. Dans des cas exceptionnels, et sous réserve de l'obtention par l'Occupant des permis et autorisations nécessaires, des dispenses pourront être accordées par le Propriétaire ou son gérant, à titre précaire, et aux risques et périls exclusifs de l'Occupant. Les conditions qu'énoncent ces dispenses devront être respectées strictement par l'Occupant.

#### **Article 22 - Animaux**

Les animaux sont strictement interdits dans le Complexe "Covent Garden", sauf autorisation particulière du Propriétaire ou de son gérant (notamment pour les chiens d'aveugles ou de mal-entendant), qui sera toujours révocable.

#### **Article 23 - Nettoyage**

Le propriétaire ou son gérant organisera le nettoyage des vitres extérieures tant des façades extérieures que de l'atrium (en ce inclus la verrière de l'atrium).

Les occupants devront permettre au Gérant et aux sociétés par lui désignées, l'accès à la verrière pour les besoins de nettoyage, entretien et réparation. L'accès se fera conformément à l'article 4.2.

Les Occupants feront nettoyer les vitres intérieures de leurs locaux privatifs selon la même fréquence que le nettoyage des vitres extérieures, afin que celles-ci aient un aspect de propreté constant. Les vitres extérieures seront nettoyées quatre (4) fois par an au milieu de chaque trimestre calendrier. La face extérieure des vitres de la

verrière sera nettoyée trois (3) fois par an, et la face intérieure des vitres de la verrière deux (2) fois par an.

#### **Article 24 - Immondices**

Les Occupants sont personnellement tenus par les prescriptions des ordonnances communales de police en matière d'enlèvement des immondices, entre autres en ce qui concerne les objets d'un volume inhabituel et les objets ou matières susceptibles de présenter un danger ou une gêne. Le Propriétaire et son gérant déclinent toute responsabilité à cet égard, tant pour eux-mêmes que pour le personnel affecté au service du Complexe "Covent Garden".

Un responsable des déchets sera désigné par chaque Occupant, afin de veiller à la coordination et à la bonne gestion des déchets (mesures de tri et mesures de prévention) avec le responsable désigné par le Propriétaire ou le gérant.

L'enlèvement des déchets du Complexe "Covent Garden" est journalier. Les sacs poubelles et autres immondices seront déposés par chaque Occupant ou par son entreprise de nettoyage dans le local "Poubelles" situé au premier sous-sol du Complexe "Covent Garden" entre vingt heures et vingt-deux heures. En dehors de ces heures, le local sera fermé à clé, sans préjudice des dérogations qui seraient accordées par le gérant à certains Occupants en fonction de leurs besoins légitimes.

Dans un souci de respect de l'environnement, les Occupants mèneront une campagne d'information et de sensibilisation auprès de leur personnel, afin de leur faire prendre conscience de la nécessité de procéder au tri des déchets.

Chaque Occupant de bureaux devra mettre à la disposition de son personnel des poubelles différentes, destinées à recueillir séparément :

- le papier,
- les emballages recyclables,
- les déchets dangereux,
- les autres déchets (fonction résiduelle).

Les Occupants informeront également leur personnel de nettoyage des consignes particulières pour récolter les déchets dans des sacs adéquats. Les cartons devront être pliés et rangés convenablement, tous objets en verre, en métal et matériaux susceptibles de blesser ou de salir devront être entreposés séparément, et cætera.

Quant aux déchets de cuisine, leur tri devra porter sur les restes de nourriture, les boîtes de conserve, les cartons et les bouteilles en verre.

Si un compacteur est installé, l'utilisation de celui-ci sera réservée à la société engagée par le gérant pour le nettoyage des Parties communes.

Les entreprises de nettoyage auxquelles recourent les Occupants devront s'engager à respecter les consignes du présent Règlement.

#### **Article 25 - Installations de télécommunication**

Les appareils tels que téléphones, télex, télécopieurs, enregistreurs et répondeurs téléphoniques peuvent être installés par les Occupants, à leurs frais, risques et périls, dans leurs locaux privés.

Aucune antenne ou parabole extérieure ne pourra être placée ou utilisée par les Occupants sans l'autorisation spéciale du Propriétaire ou de son gérant, et, le cas échéant, des autorités compétentes.

#### **Article 26 - Travaux**

Les travaux à effectuer dans les parties à usage commun du Complexe "Covent Garden" sont décidés par le Propriétaire ou son gérant.

Les travaux à effectuer dans les Parties privées et qui intéressent la stabilité, la sécurité, la tranquillité, ou l'aspect extérieur du Complexe "Covent Garden" ne seront exécutés que selon un programme établi ou accepté par le Propriétaire ou son gérant, et sous sa surveillance, après qu'il en aura averti tous les Occupants concernés au moins quinze jours avant le début de leur exécution, sauf urgence ou cas de force majeure. Il en sera de même pour tous travaux nécessitant une autorisation des services d'incendie.

Tant dans les Parties privées que dans les Parties communes, les Occupants devront tolérer, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les travaux décidés par le Propriétaire ou son gérant pour la conservation ou l'amélioration du Complexe "Covent Garden", même si leur durée excède quarante jours.

Sans préjudice de l'article 4.2., en cas de nécessité, ce dont le Propriétaire ou son gérant sont seuls juges, les Occupants devront, sans indemnité, donner accès à leurs locaux pour toutes réparations qui devraient y être

effectuées ainsi que pour l'entretien des Parties communes ou les réparations à y effectuer. Sauf en cas d'urgence comme dit à l'article 27 ci-après, ces travaux ne pourront être réalisés qu'après concertation avec les Occupants et à des heures convenues avec eux.

Les Occupants ne pourront pas s'opposer au passage éventuel dans leurs parties privatives de certaines canalisations ou gaines nécessaires aux autres Occupants. Sans préjudice de l'article 4.2., ils ne pourront pas s'opposer à l'exécution des travaux y afférents, qui seront exécutés avec toute la célérité nécessaire.

Les sanitaires à usage commun seront entretenus par le gérant aux frais des Occupants.

#### **Article 27 - Urgences**

Sans préjudice de l'article 4.2., les Occupants autorisent expressément et irrévocablement le Propriétaire ou son gérant à pénétrer dans leurs locaux privatifs et à laisser pénétrer le personnel des services publics ou privés de sécurité ou d'intervention urgente, en cas de nécessité qui pourrait résulter d'un incendie ou d'un risque d'incendie, d'inondation ou de toute autre circonstance susceptible d'inspirer des craintes quant à la sécurité du Complexe "Covent Garden", des personnes ou des biens, ou de porter atteinte à la tranquillité des Occupants.

A cette fin, les Occupants s'obligent à communiquer au Propriétaire ou à son gérant la procédure à suivre pour obtenir un accès d'urgence à leurs bureaux (dispatching - call center - responsable à appeler).

Toute intervention tombant sous le coup du présent article sera signalée dès que possible à l'Occupant, si elle ne peut avoir lieu en sa présence.

Toutes dépenses engagées d'urgence du fait de l'absence ou de la défaillance d'un Occupant seront mises à sa charge.

#### **Article 28 - Visites**

Sans préjudice d'accord particulier avec les Occupants, le Propriétaire ou son gérant aura le droit de visiter ou de faire visiter les lieux par un de leurs préposés moyennant un préavis de vingt-quatre heures. Ce préavis ne sera pas nécessaire en cas d'urgence.

### **Article 29 - Zones de parking et de garage**

Les Parties privatives des zones de stationnement et de garage du Complexe "Covent Garden" sont exclusivement réservées à cet usage. Les titulaires d'emplacements ne peuvent y laisser aucune réserve de carburant ou de lubrifiant, ni aucun objet quelconque.

Seul le stationnement de voitures particulières ou de véhicules de dimensions analogues est autorisé, tous véhicules industriels étant exclus.

Est expressément interdite dans ces zones, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre, l'émission de bruits et de fumées qui seraient évitables.

Est de même interdit dans ces zones le nettoyage des véhicules.

L'entrée, la manœuvre et la sortie des véhicules s'effectueront à vitesse réduite (maximum trente kilomètres heure) et avec toute la prudence requise, en respectant la signalisation intérieure et extérieure.

Les véhicules abandonnés dans les Parties communes ou stationnant irrégulièrement sur un emplacement pour voiture devront être déplacés à la première injonction du Propriétaire, de son gérant ou de l'Occupant lésé.

En cas de récidive ou si le conducteur ne peut être joint, le véhicule pourra être enlevé d'office, à la diligence du gérant, voire, en l'absence de ce dernier, sur demande de l'Occupant lésé. L'enlèvement du véhicule se fera aux frais, risques et périls de son propriétaire.

Ce dernier pourra obtenir du gérant, contre paiement des frais d'enlèvement, les renseignements nécessaires pour récupérer son véhicule. Il ne sera exonéré de ce paiement que sur présentation d'un écrit par lequel un des Occupants accepte la prise en charge de ces frais, qui seront dès lors repris dans le décompte des charges afférentes à cet Occupant.

Il est précisé pour autant que de besoin que le terme "Occupant" pour les besoins de cet article ne signifie pas la personne physique à laquelle un emplacement est attribué, mais la personne morale ou physique ayant conclu avec le Propriétaire un contrat lui octroyant des droits sur les emplacements pour voiture concernés.

La circulation des piétons est strictement interdite dans les rampes d'accès des véhicules aux parkings.

### **Article 30 - Vélos**



Des emplacements pour vélos sont prévus dans les sous-sols du Complexe "Covent Garden". Les Occupants faisant usage de ce moyen de transport sont tenus d'utiliser ces emplacements.

Il est strictement interdit d'introduire des vélos dans l'atrium du Complexe "Covent Garden".

Il est également interdit d'accrocher ou de cadenasser les vélos aux éléments de façade ou aux barrières du Complexe "Covent Garden". Tout manquement entraînera automatiquement l'enlèvement du vélo, aux frais et risque du contrevenant.

#### **Article 31 - Services publics**

Le Propriétaire ou le gérant ne peuvent être tenus responsables du fait de l'interruption ou du mauvais fonctionnement des services publics, tels que les services de la poste, du téléphone, des lignes internet, du télécopieur, des fournitures d'électricité, d'eau, de gaz et de télédistribution.

#### **Article 32 - Injonctions de l'autorité**

Les Occupants et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les obligations qui seront mises à leur charge par les autorités administratives ou de police.

#### **Article 33 - Complexe non fumeur**

Il est strictement interdit de fumer dans l'ensemble du Complexe "Covent Garden", que ce soit dans les Parties privatives ou communes, en ce compris l'Atrium.

### **Chapitre IV - Charges communes**

#### **Article 34 - Catégories de charges communes**

Les charges communes sont divisées en deux catégories : les charges communes générales et les charges communes spéciales.

Les charges communes générales sont relatives aux Parties communes générales et les charges communes spéciales sont relatives aux Parties communes spéciales.

#### **Article 35 - Composition des charges communes**

Les charges communes comprennent toutes les dépenses afférentes au fonctionnement, au nettoyage, à l'entretien, l'usage, la conservation, la réparation, le renouvellement,

et cætera, des Parties communes générales et spéciales (en ce compris les Installations communes), telles que ces parties sont plus amplement décrites ci-dessus à l'exposé préliminaire sous l'article 1, point 1.9, rien excepté ni réservé.

Elles incluent en outre notamment :

- les charges communes procédant du Règlement des servitudes SNCB et des Servitudes des parkings de la Place Rogier,

- les consommations (électricité, gaz, eau, et cætera) relatives aux Parties communes générales et particulières,

- les dépenses afférentes à toute prestation ou service commun au Complexe "Covent Garden",

- les rémunérations et frais du gérant du Complexe "Covent Garden",

- les rémunérations et frais du personnel du Complexe "Covent Garden",

- les primes d'assurances des Parties communes générales et spéciales du Complexe "Covent Garden".

Cette énumération n'est pas limitative.

#### **Article 36 - Contribution**

Les charges communes générales et spéciales, sont supportées par les Occupants au prorata des quotités attribuées aux parties privatives qu'ils occupent, telles que ces quotités sont définies au "tableau des quotités" formant l'annexe 22 à la présente convention.

Les charges relatives aux équipements techniques privatifs énumérés en annexe 12 à l'Usufruit seront supportées par l'Occupant concerné (en l'espèce l'Agence) à titre de charges privatives.

Le propriétaire et le gérant se réservent le droit de modifier à tout moment ces quotités sur base d'éléments objectifs et/ou techniques, après en avoir averti les Occupants.

En cas d'utilisation anormale ou excessive des prestations ou services communs par un Occupant, le Propriétaire ou le gérant sont en droit de facturer à cet Occupant les sommes correspondant à cet excès d'utilisation.

Aussi longtemps que le Bâtiment "B" ne sera pas occupé, l'Occupant du Bâtiment "A" supportera seul les charges afférentes aux parkings, dans la mesure où elles ne concernent que l'étage en sous-sol où se trouvent situés

ses emplacements pour voiture et locaux d'archives ainsi que les rampes d'accès à ces emplacements.

Dans la mesure où il existe des compteurs particuliers, le coût des consommations sera réparti d'après les indications de ces compteurs.

#### **Article 37 - Provisions et paiement**

Le gérant veillera au paiement des charges communes générales et spéciales, ainsi qu'à leur répartition et à leur recouvrement auprès des Occupants.

Pour faire face aux charges communes générales ou spéciales, chaque Occupant paiera au gérant une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction de sa quote-part dans ces charges.

Le montant de la provision sera revu par le gérant à la fin de chaque année civile, sur base du coût des charges réelles de l'année précédente.

Les provisions seront exigibles de plein droit par la seule échéance de leur terme, qui vaudra mise en demeure.

Les comptes seront clôturés en fin d'année civile et le relevé des charges dues par chaque Occupant lui sera communiqué par le gérant au plus tard le trente juin de chaque année.

Chaque Occupant paiera au Propriétaire ou au gérant, la différence éventuelle entre la quote-part due et les provisions versées, dans un délai de trente jours à dater de l'envoi du relevé.

En cas d'excédent de provisions versées, le solde sera remboursé à l'Occupant dans un délai de trente jours à dater de l'envoi du relevé ou porté à son crédit.

Le Propriétaire ou le gérant tiendra à la disposition de chaque Occupant, à la demande de celui-ci, les pièces justificatives ayant servi à l'établissement des comptes précités.

### **Chapitre V - Sécurité**

#### **Article 38 - Plan calamités**

Ce plan est repris dans le dossier "Pompiers" élaboré par le gérant en collaboration avec le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et les Occupants, qui est disponible à la réception du Complexe "Covent Garden".

Tous les Occupants sont obligés de respecter et de faire respecter par leurs ayants droit les dispositions de ce plan et de ses mises à jour.

#### **Article 39 - Procédure d'évacuation**

Un exemplaire de la procédure d'évacuation sera remis au responsable sécurité désigné par chacun des Occupants. Ce responsable sera notamment chargé d'assurer la diffusion de cette procédure parmi le personnel de l'Occupant. Toutes les prescriptions de cette procédure sont censées être ici reproduites.

Tous les Occupants sont obligés de respecter et de faire respecter par leurs ayants droit les prescriptions de cette procédure et de ses mises à jour.

#### **Article 40 - Sécurité**

##### **40.1. Vol et intrusion**

Les Occupants devront assurer la surveillance de leurs locaux privatifs, même si ceux-ci sont vides, de façon à éviter l'accès à des personnes non autorisées.

Les Occupants devront immédiatement signaler au gérant tout vol et toute présence dans le Complexe "Covent Garden", de personnes qui leurs sembleraient suspects.

##### **40.2. Sécurité incendie**

Les Occupants sont tenus de participer aux exercices d'alerte et d'évacuation du Complexe "Covent Garden" organisés par le gérant.

Ils devront satisfaire à la législation et aux règlements applicables en matière sécurité.

Chaque Occupant doit communiquer au gérant le nom et numéro de téléphone privé des personnes responsables en ce qui le concerne de la sécurité.

Une clé ou une carte magnétique sous enveloppe scellée donnant accès à leurs locaux privatifs devra être remise au gérant de façon à permettre aux services de sécurité du Complexe "Covent Garden" une intervention immédiate vingt-quatre heures sur vingt-quatre.

Dans l'ensemble des Parties communes, le Propriétaire ou son gérant installera des extincteurs en nombre suffisant afin de répondre aux normes de sécurité en la matière.

La location et l'entretien de ces extincteurs seront repris dans les charges communes des Parties communes générales ou spéciales, selon le cas.

Les Occupants s'obligent à équiper leurs locaux privés du nombre d'extincteurs requis en fonction des aménagements qu'ils auront réalisés.

#### **Article 41 - Occupation des locaux**

Les Occupants devront en tout temps respecter les normes de sécurité en matière d'occupation des locaux.

Ils respecteront le nombre de personnes autorisées dans leurs locaux, en fonction des surfaces qu'ils occupent, afin de ne pas dépasser les normes d'occupation telles que reprises au plan en annexe 5.

#### **Chapitre VI - plan de gestion de l'amiante**

##### **Article 42 - Caractère contraignant**

Tous les Occupants sont obligés de respecter et de faire respecter par leurs ayants droit les dispositions du plan de gestion de l'inventaire des matériaux contenant de l'amiante annexé au présent règlement, et de ses mises à jour.

#### **Chapitre VII - Dispositions finales**

##### **Article 43 - Règlement des différends**

En cas de contestation survenant entre les Occupants à propos de l'occupation du Complexe "Covent Garden" ou de ses charges, le Propriétaire ou son gérant constitue obligatoirement la première instance à laquelle doit être soumis le différend.

Si, malgré l'intervention du Propriétaire ou de son gérant, le litige subsiste, les Parties auront recours aux juridictions compétentes du lieu de la situation du Complexe "Covent Garden".

#### **TITRE V - DISPOSITIONS COMMUNES**

##### **Article 32 - Election de domicile**

Pour l'exécution de la présente Convention, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

### Article 33 - Notification - représentant autorisé

33.1. Sauf obligation légale contraire, toute notification à adresser par écrit en vertu de la Convention ou dans le cadre de la Convention sera transmise en français et sera valablement transmise aux Parties si :

- remise en main propre (avec accusé de réception écrit) aux personnes citées ci-après ;

- envoyée par télécopie (avec confirmation reçue par courrier recommandé ou par une entreprise de courrier de renommée internationale dans les cinq (5) Jours ouvrables aux numéros de télécopie et adresses indiqués dans le présent article, ou

- envoyée par courrier recommandé ou par une entreprise de courrier de renommée internationale aux adresses indiquées dans le présent article ;

Si à l'Agence:

Adresse : à Saint-Josse-ten-Noode, place Rogier 16

A l'attention de : Directeur de l'Agence

Télécopie : 02 296 70 28

Si au nu-propiétaire :

Adresse : Etterbeek (1040 Bruxelles), avenue de Tervueren, 13/A,

A l'attention de:

Télécopie : \_\_\_\_\_

ou à tout autre destinataire, numéro de télécopie ou adresse notifié par les Parties.

33.2. Toute notification sera effective à la réception et sera jugée avoir été reçue :

- au moment de la livraison, si remise à la main ou par une entreprise de courriers ;

- le jour ouvrable suivant au lieu auquel elle a été envoyée si elle est envoyée par télécopie (à condition, cependant, que si aucune confirmation n'est reçue via courrier dans les cinq (5) Jours, la notification sera jugée avoir été reçue à la date de la réception effective de cette confirmation) ;

- le premier jour ouvrable suivant la date de la poste en cas

d'envoi par courrier recommandé lorsque ni l'expéditeur ni le destinataire ne résident en Belgique.

**33.3.** Le Directeur de l'Agence est le seul représentant autorisé à engager l'Agence dans le cadre de la Convention, étant entendu qu'il pourra déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à une ou plusieurs personnes simultanément, moyennant information préalable du nu-propriétaire.

## **Article 34 - Résolution des litiges**

### **34.1. Principe général**

En cas de désaccord de nature technique entre les Parties au sens de la présente Convention, qui ne peut être résolu par conciliation des parties de bonne foi et dans les dix (10) Jours à compter de la demande à cet effet émanant de l'une des Parties, les Parties conviennent que la Partie la plus diligente pourra soumettre le(s) point(s) litigieux pour règlement à l'Expert technique indépendant. La décision de l'Expert technique indépendant sera définitive et contraignante vis-à-vis des Parties et ne pourra être contestée, excepté en cas d'erreur grave de l'Expert technique indépendant.

La procédure de règlement par l'Expert technique indépendant peut être lancée par l'une des Parties et sera menée en français et aura lieu à Bruxelles.

### **34.2. Accord avec l'Expert technique indépendant**

Les Parties veilleront à signer un accord avec l'Expert technique indépendant au plus tard dix (10) Jours après la signature de la Convention afin de faire en sorte que l'Expert technique indépendant remplisse ses obligations dans le délai imparti et suivant les principes définis dans la Convention.

L'accord susmentionné stipulera que l'Expert technique indépendant pourra se faire assister par tout tiers de son choix et sera invité à rendre ses décisions dans les dix (10) Jours à compter de la demande en ce sens. L'Expert technique indépendant devra motiver sa décision et répondre aux arguments des Parties. Afin de lever le moindre doute, la décision de l'Expert technique indépendant aura force

obligatoire sur les Parties même si elle n'est pas rendue dans le délai imparti susmentionné.

#### **34.3. Renseignements à fournir à l'Expert technique indépendant**

En cas de litige entre les Parties, les Parties mettront à la disposition de l'Expert technique indépendant tous les archives, documents et pièces disponibles concernant le(s) point(s) litigieux et prêteront toute l'assistance requise par l'Expert technique indépendant.

Plus généralement, les Parties s'engagent à mettre tout en œuvre pour diligenter l'expertise de la façon la plus efficiente possible.

#### **34.4. Honoraires et frais de l'Expert technique indépendant**

Les honoraires et frais de l'Expert technique indépendant seront supportés par chaque Partie selon la répartition arrêtée par l'Expert technique indépendant dans sa décision, en fonction de la mesure dans laquelle les Parties succomberaient respectivement dans leurs prétentions.

#### **Article 35 - Droit applicable et Tribunal Compétent**

La présente Convention est soumise au droit belge. A défaut de conciliation, les litiges relatifs à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention relèveront de la compétence exclusive des Juridictions de Bruxelles, à l'exception des différends d'ordre technique au sens de la Convention qui relèvent de la compétence de l'Expertise technique indépendant.

#### **Article 36 - Nullité partielle**

La nullité ou toute autre forme de vice qui affecterait l'une des clauses de la présente Convention ne pourra entraîner la nullité de l'ensemble de la Convention qui demeurera en vigueur pour le surplus.

Les parties s'emploieront en tout cas à convenir du remplacement de la clause nulle ou affectée d'un vice par une clause à effets juridiques et économiques équivalents.



### Article 37 - Pro fisco

**37.1.** Les parties reconnaissent que les notaires instrumentants leur ont donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, ainsi que de l'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

**37.2.** Les parties déclarent:

- qu'elles souhaitent soumettre la constitution d'usufruit à la taxe sur la valeur ajoutée,
- que le Lot 2 est un bâtiment neuf au sens de l'article 44, §3, 1° du Code de la taxe sur la valeur ajoutée;
- que le nu-proprétaire est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 437.901.847 et que son activité économique consiste en la vente habituelle de bâtiments avec application de ladite taxe ;
- que le nu-proprétaire est tenu de déposer ses déclarations périodiques au bureau de contrôle d'Etterbeek;
- que la première occupation du lot 2 n'a pas encore eu lieu.

**37.3.** L'Agence déclare :

- que le Lot 2 étant destiné à son usage officiel, elle est exemptée de tous droits et taxes, notamment de la taxe sur la valeur ajoutée, en vertu de l'article 3 et 4 du protocole du huit avril mil neuf cent soixante-cinq sur les privilèges et immunité de la Communauté Européenne applicable à l'Agence en vertu de l'article 19 du Règlement (CE) numéro 58/2003. En Belgique, les dispositions figurant dans le présent article valent présentation d'une demande d'exemption de la taxe sur la valeur ajoutée numéro 450 (exonération de la taxe sur la valeur ajoutée - article 42 paragraphe 3 point 3 du Code sur la taxe sur la valeur ajoutée - circulaire numéro 2/1978). L'Agence s'engage à respecter les conditions mises à l'octroi de l'exemption de la taxe sur la valeur ajoutée prévue à l'article 42, paragraphe 3 point 3 du Code sur la taxe sur la valeur ajoutée ;

- qu'en vertu de l'article 19 du Règlement (CE) n°58/2003 qui déclare applicable à l'Agence le Protocole du huit avril mil neuf cent soixante-cinq sur les Privilèges et immunités des Communautés Européennes, L'Agence bénéficie de la gratuité de l'enregistrement en application de l'article 161, 1° du Code des droits d'enregistrement et est exemptée du droit d'écriture en application de l'article 22 du code des droits et taxes divers.

- qu'elle s'engage à indemniser le nu-propiétaire, à première demande, à concurrence (i) de la taxe sur la valeur ajoutée qui ferait l'objet, par impossible, dans le chef de celui-ci, d'une révision de déduction, au sens de l'article 48, § 2 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, (ii) des éventuels intérêts de retard et (iii) des éventuelles amendes, qui seraient appliqués par l'administration à l'occasion de l'exercice, par l'Agence, de la faculté de résiliation unilatérale prévue à l'article 12.3. de la présente Convention.

Le nu-propiétaire pourra consulter lui-même les services compétents de l'Administration de la taxe sur la valeur ajoutée sur les conséquences en matière de taxe sur la valeur ajoutée d'une résiliation anticipée de l'Usufruit au cas où l'Agence aurait méconnu son obligation de consulter ce service conformément à l'article 12.3 et le nu-propiétaire pourra de même procéder spontanément au reversement de ladite taxe sur la valeur ajoutée à concurrence du montant qui serait sujet à révision.

L'obligation de l'Agence d'indemniser le nu-propiétaire aux termes du présent article est limitée à deux millions nonante et un mille sept euros quatorze cents (2.091.007,14 EUR) en principal, à augmenter des éventuelles amendes et indemnités de retard prévues par la réglementation relative à la taxe sur la valeur ajoutée en vigueur.

Les parties collaboreront de bonne foi et elles se fourniront mutuellement toute l'assistance requise afin de contester toute révision ou de réclamer le remboursement de toute taxe sur la valeur ajoutée qui aurait été reversée spontanément ainsi que de réduire le montant d'une éventuelle révision.

Cet engagement est pris sans préjudice du droit pour l'Agence de se prévaloir vis-à-vis de l'Etat belge des exonérations qui lui sont accordées en application de l'article 19 du Règlement (CE) n°58/2003 qui déclare

applicable à l'Agence le protocole sur les Privilèges et Immunités des Communautés Européennes.

#### **Article 38 - Lettre de Patronage**

A la signature du présent Usufruit, le nu-propiétaire remet à l'Agence :

(i) une lettre de patronage, dont une copie est jointe en annexe 23, émise par la société EPF Holdings, dont le siège social est établi à 1 Allée Scheffer, L-2520, Luxembourg, enregistrée au registre du commerce de Luxembourg sous le numéro B 124428 ,

(ii) une lettre émanée de HSH Nordbank confirmant la mise en place du financement des Travaux, dont une copie est jointe en annexe 25, dont quittance.

#### **Article 39 - Disposition transitoire**

A la demande de l'Agence, le nu-propiétaire confiera, à titre transitoire, pour le compte de l'Agence, au gérant du Complexe "Covent Garden", la gérance du lot 2 à titre d'extension de sa mission globale pour la gérance du Complexe "Covent Garden, jusqu'à l'Agréation provisoire de la dernière Phase des Travaux conformément au projet de courrier en la possession des parties.

---

#### **TABLE DES MATIERES**

---

EXPOSE PRELIMINAIRE	2
TITRE I & Article 1 - OBJET ORIGINE DE PROPRIETE, SERVITUDES, MANDAT, PERMIS, URBANISME, DESCRIPTION DU COMPLEXE	2
1.1. Objet	2
1.2. Origine de propriété	3
1.3. Conditions particulières reprises dans le titre de propriété	4
1.4. Permis-Plan	4
1.5. Urbanisme	5
1.6. (sans objet)	5
1.7. Cession voirie-mandat	6
1.8. Description du complexe "Covent Garden"	6
1.8.1. Annexes	6
1.8.2. Description du complexe	7
1.8.3. Servitudes	24
CONSTITUTION D'UN DROIT D'USUFRUIT	25
Article 2 - Définitions et interprétation	25
TITRE II - REALISATION DES TRAVAUX - MISE A	

DISPOSITION DE L'IMMEUBLE	33
Article 3 - Principes	33
Article 4 - Obligations du nu-propiétaire	34
Article 5 - Conduite des travaux et assurances	35
5.1. Documents et conduite des Travaux	35
5.2. Interlocuteur unique	36
5.3. Souscription des assurances par le nu- propriétaire	36
Article 6 - Planning et Phases	37
Article 7 - Modifications	38
7.1. Principe	38
7.2. Procédure	38
7.3. Impact	39
Article 8 - Dates de livraison des Travaux	40
8.1. Principe	40
8.2. Prolongation des Délais de livraison	40
8.2.1. Motifs liés à la force majeure et à la grève	40
8.2.2. Motifs liés à l'Agence	40
8.2.3. Monte-charge	41
8.2.4. Désaccord de nature technique entre les Parties	41
8.3. Procédure	41
Article 9 - Indemnités de retard	42
Article 10 - Agréations, Réceptions et garanties	43
10.1. Agréations et réception intermédiaire de l'ménagement intermédiaire	43
10.2. Agréation provisoire des Travaux - principe	44
10.3. Contrôles et Agréation provisoire des Travaux par l'Agence	45
10.4. Réception provisoire des Travaux par le nu-propiétaire	48
10.5. période de garantie totale	48
10.6. Maintenance des Travaux	50
10.7. Documents as-built	51
10.8. Agréations définitives	51
10.9. Réceptions définitives par le nu- propriétaire	53
Article 11 - Garantie de bonne exécution	53
 TITRE III_- CONSTITUTION DE L'USUFRUIT	 54
Article 12 - Objet de l'usufruit et durée	54
Article 13 - Destination du Lot 2	55
Article 14 - Conditions générales	56
14.1. Indications cadastrales - Contenance	56
14.2. Titre de propriété	56
14.3. Charges et hypothèques	56
14.4. Servitudes	57

14.5. Garantie décennale	58
14.6. Garantie des vices	58
14.7. Expropriation - protection	58
14.8. Litiges	58
14.9. Occupation	59
14.10. Taxes	59
14.11. (pas d'application)	59
14.12. Cession voirie - Mandat	59
Article 15 - Redevances	59
15.1. Redevances	59
15.1.1.	59
15.1.2. La Redevance de base	60
15.1.3. La Redevance complémentaire pour les Travaux	60
15.2. Paiement	60
15.2.1. Redevances de base	60
15.2.2. Redevance complémentaire	61
15.2.3. Dispositions générales	61
15.3. Régime de douzièmes provisoires	61
15.4. Ajustement de la Redevance de base	62
Article 16 - Etat des lieux d'entrée	62
Article 17 - Charges réelles, impôts et taxes	63
17.1. Charges réelles	63
17.2. Impôts et taxes	63
17.3. Charges communes générales et spéciales	65
17.4. Charges particulières	66
17.5. Gérance du Complexe "Covent Garden"	68
Article 18 - Assurances et protection incendie	68
Article 19 - Jouissance du Lot 2 - droits et obligations de l'Agence	69
19.1. Principe	69
19.2. Cession de l'Usufruit	70
19.3. Travaux	71
19.4. Obligations de l'Agence à partir de l'entrée en vigueur de l'Usufruit	73
Article 20 - Sécurité des chantiers	77
Article 21 - Responsabilité	78
Article 22 - Expropriation	78
Article 23 - (pas d'application)	78
Article 24 - Permis d'environnement et pollution du sol	78
24.1. Permis d'environnement	79
24.2. Pollution du sol	79
Article 25 - Fin de l'Usufruit et état des lieux de sortie	80
25.1. Fin de l'usufruit	80
25.2. Destruction totale	80
25.3. Destruction partielle	80

25.4. Renonciation	81
25.5. Restitution du Lot 2	81
25.6. Etat des lieux de sortie	82
25.7. Droit de visite	82
Article 26 - Acte notarié	82
Article 27 - Impôts et frais	82
Article 28 - Droits d'Auteur	83
Article 29 - Cession de la nue-propriété	83
Article 30 - Mise du complexe "Covent Garden" sous le régime légal de la copropriété des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis	84
Article 31 - Règlement des servitudes SNCB et des servitudes des parkings de la place Rogier	84
 <i>TITRE IV - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</i>	 84
 <i>Chapitre I - Objet, portée</i>	 85
Article 1 - Définition	85
<i>Chapitre II - Gérance</i>	86
Article 2 - Gérance	86
Article 3 - Gérant	86
Article 4 - Autorisations particulières - Règles de sécurité propres aux Occupants	87
<i>Chapitre III - Police générale du Complexe "Covent Garden"</i>	88
Section 1- Usage des lieux	88
Article 5 - Destination	88
Article 6 - Ascenseurs	89
Article 7 - Surcharges	90
Section 2 : Ordre intérieur	90
Article 8 - Personnel attaché au Complexe "Covent Garden"	91
Article 9 - Aspect	92
Article 10 - Commerces	92
Article 11 - Publicité	93
Article 12 - Signalisation	93
Article 13 - Chauffage - Conditionnement d'air - éclairage	93
Article 14 - Accès de tiers aux Parties privative	94
Article 15 - Ventes publiques - Expositions	94
Article 16 - Déménagements - Transports de matériaux	94
Article 17 - Accès et heures d'ouverture	95
Article 18 - Circulation dans le Complexe	

"Covent Garden"	96
Article 19 - Quai de déchargement	97
Article 20 - Boîtes aux lettres	97
Article 21 - Occupation et Tranquillité	97
Article 22 - Animaux	98
Article 23 - Nettoyage	98
Article 24 - Immondices	99
Article 25 - Installations de télécommunication	100
Article 26 - Travaux	100
Article 27 - Urgences	101
Article 28 - Visites	101
Article 29 - Zones de parking et de garage	102
Article 30 - Vélos	102
Article 31 - Services publics	103
Article 32 - injonction de l'autorité	103
Article 33 - Complexe non fumeur	103
Chapitre IV - Charges communes	103
Article 34 - Catégories de charges communes	103
Article 35 - Composition des charges communes	103
Article 36 - Contribution	104
Article 37 - Provisions et paiement	105
Chapitre V - Sécurité	105
Article 38 - Plan calamités	105
Article 39 - Procédure d'évacuation	106
Article 40 - Sécurité	106
40.1. Vol et intrusion	106
40.2. Sécurité incendie	106
Article 41 - Occupation des locaux	107
Chapitre VI - plan de gestion de l'amiante	107
Article 42 - Caractère contraignant	107
Chapitre VII - Dispositions finales	107
Article 43 - Règlement des différends	107
TITRE V - DISPOSITIONS COMMUNES	107
Article 32 - Election de domicile	107
Article 33 - Notification -représentant autorisé	108
Article 34 - Résolution des litiges	109
34.1. Principe général	109
34.2. Accord avec l'Expert technique indépendant	109
34.3. Renseignements à fournir à l'Expert technique indépendant	110

34.4. Honoraires et frais de l'Expert technique indépendant	110
Article 35 - Droit applicable et Tribunal compétent	110
Article 36 - Nullité partielle	110
Article 37 - Pro fisco	111
Article 38 - Lettre de Patronage	113
Article 39 - Disposition transitoire	113
TABLE DES MATIERES	113
Liste des annexes	118
Dispense d'inscription d'office	120

#### Liste des annexes

Annexe 1 : Dossier technique des Travaux - description technique des aménagements (comportant les dix annexes suivantes (1) Tableau de non-conformité au MIT, (2) Liste des Travaux à réceptionner par Phase, (3) Fiches techniques, (4) Fiche technique luminaire - zone accueil, (5) sans objet, (6) Référence CCH CE - data, (7) Métré sécurité, (8) MIT sécurité, (9) Liste des plans architecturaux avec plans, (10) Liste des plans techniques spéciales avec plans)

Annexe 2 : Dossier technique des Travaux - descriptif succinct des éléments à réceptionner par Phases

Annexe 3 : Procédure d'approbation des documents

Annexe 4 : Liste énumérative des entrepreneurs ayant construit la tour

Annexe 5 : Description du bâtiment B et plans

Annexe 6 : Copie de l'assurance responsabilité décennale

Annexe 7 : Planning

Annexe 8 : Copie de l'acte authentique du 21 juin 2007 du notaire Louis-Philippe Marcelis portant le règlement des servitudes relatives d'une part à la partie des infrastructures et équipements communs desservant les différents parkings sis sous et aux abords de la Place Rogier à Bruxelles se trouvant implantés dans le fonds de la SNCB, dénommé "Fonds Liedts" et d'autre part à l'usage et l'administration des infrastructures et équipements communs aux parkings sis sous et aux abords de la Place Rogier à Bruxelles



Annexe 9 : Tableau de calcul de la Redevance de base  
Annexe 10 : Copie de l'assurance "Tous risques chantier"  
Annexe 11 : Exemple de calcul des indemnités de retard  
Annexe 12 : Tableau de répartition des équipements avec prise en charge de leur maintenance  
Annexe 13 : Plan de l'assiette de terrain occupée par la voirie publique  
Annexe 14 : Tableau de calcul de la Redevance complémentaire  
Annexe 15 : Tableau d'ajustement de la Redevance de base  
Annexe 16 : Pro rata de Charges communes et spéciales relatives à l'exécution des Travaux  
Annexe 17 : Liste énumérative des exigences spécifiques de l'AGENCE en matière de qualité de services  
Annexe 18 : Liste énumérative des frais de gérance et de maintenance relatifs aux équipements privatifs  
Annexe 19 : Plans de surcharges  
Annexe 20 : Rapport de suivi de ERM daté du 26 janvier 2004  
Annexe 21 : Courrier de l'IBGE du 30 mars 2004  
Annexe 22 : Tableau des quotités  
Annexe 23 : Lettre de patronage émise le 10 juin 2008 par EPF Holdings  
Annexe 24 : Certificat hypothécaire émis le 29 mai 2008 arrêté à la date du 23 mai 2008  
Annexe 25 : Lettre de HSH Nordbank confirmant la mise en place du financement des Travaux  
Annexe 26 : Lettre de HSH Nordbank portant reconnaissance de l'opposabilité de l'Usufruit à la banque  
Annexe 27: Liste non exhaustive des produits interdits dont question à l'article 21 du R.O.I.

**1.** Les annexes sont signées par les Parties et jointes à la présente Convention.

**2.** Les parties déclarent:

- ne vouloir joindre à l'acte authentique et transcrire au bureau des hypothèques que les annexes 7, 11, 12, 14, 15, 16, 19, 22, 23 et 26, voulant qu'au moyen des présentes, lesdites annexes acquièrent tous les effets d'un acte authentique;

- ne vouloir joindre à l'acte authentique sans être transcrits dans les registres du conservateur des hypothèques, que les plans de division faisant partie de l'annexe 5.

**Dispense d'inscription d'office**

Monsieur le conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

Fait à Bruxelles, le 15 septembre 2008, en deux exemplaires originaux ; chaque partie reconnaissant avoir reçu son original de la Convention elle-même et de l'ensemble de ses Annexes.

**Pour l'Agence**

Monsieur Silva Rodríguez  
Directeur général de la Direction Générale Recherche

Paraphe

Signature :

**Pour IRR**

la société privée à responsabilité limitée "COVENT GARDEN HOLDINGS (Number 2)",  
elle-même représentée conformément à ses statuts par son gérant unique étant la société anonyme "TRUST MANAGEMENT & FINANCE TMF) MANAGEMENT S.A.",  
elle-même représentée par son représentant permanent étant

Paraphe:

Signature :

)



**AVENANT n° 1  
à la convention d'usufruit du 24.09.2008  
relatif à l'immeuble sis place Rogier, 16 à 1020 Bruxelles**

---

**ENTRE :**

**L'Agence REA**, dont le siège est établi à 1049 Bruxelles, ici représentée par Monsieur Graham Stroud, Directeur de l'Agence,

Ci-après dénommée l'"**Agence**" ou l'"**Usufruitier**",

**d'une part,**

**ET :**

**IMMOBILIERE DU ROYAL ROGIER**, société en commandite simple, ayant son siège dont le siège social est établi à Etterbeek (1040 Bruxelles), avenue de Tervueren, 13A, boîte 2, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0437.901.847, valablement représentée par son gérant statutaire, la société privée à responsabilité limitée "COVENT GARDEN HOLDINGS (Number 2)", dont le siège social est établi à Etterbeek (1040 Bruxelles), avenue de Tervueren, 13A, boîte 2, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0895.114.614,

Ci-après dénommée « **I.R.R.** » ou le « **Nu-proprétaire**»,

**d'autre part,**

Le Nu-proprétaire et l'Usufruitier sont dénommés ensemble les « **Parties** ».

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Suivant convention du 24 septembre 2008 (ci après la « **Convention** »), le Nu-proprétaire a consenti à l'Usufruitier, qui a accepté, un droit d'usufruit sur le Lot 2 dans le bâtiment B du complexe « Covent Garden » situé place Rogier 16 à 1210 Bruxelles tel que plus précisément décrit dans la Convention.

Aux termes de la Convention, le Nu-proprétaire a réalisé pour compte de l'Usufruitier les Travaux tels que prévus au titre II de la Convention.

L'Agence a demandé et accepté l'exécution de Modifications aux Travaux conformément à la procédure prévue à l'article 7 de la Convention.

Les Parties ont réalisé les Agrégations provisoires des Travaux par Phases en vertu des articles 10.2 et 10.3 de la Convention.

L'Agence a acquis son autonomie au 15 juin 2009. La représentation de la REA est passée de M. Silva Rodriges, Directeur général de la Direction Générale Recherche à M. Graham Stroud, Directeur de l'Agence REA.

Les termes en majuscules ont la même signification que dans la Convention, sauf s'il en est explicitement convenu autrement.

**ENSUITE DE QUOI IL EST EXPRESSEMENT CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIT :**

**Article 1 - Objet du présent avenant**

Le présent avenant modifie le montant de la Redevance complémentaire tel qu'établi à l'article 15.1.3. de la Convention.

**Article 2 - Adaptation de la Redevance complémentaire**

Le Dossier technique des Travaux repris en annexe 1 de la Convention a été modifié par les Parties. Le détail des Modifications est repris en **annexe 1** du présent avenant.

Ainsi, le coût total des Travaux a été modifié. Dès lors, le nouveau tableau de calcul de la Redevance complémentaire est repris en **annexe 2** du présent avenant et remplace l'annexe 14 de la Convention.

**Article 3 - Divers**

Toutes les clauses et conditions de la Convention qui ne sont pas modifiées par le présent avenant restent applicables sans exception ni réserve. Les annexes sont réputées faire partie intégrante du présent avenant.

Fait à Bruxelles, le 16 septembre 2009, en deux exemplaires originaux.

Pour IRR,

Pour REA,

\_\_\_\_\_  
Représentant permanent de  
TMF Management S.A.,  
Gérant statutaire  
Covent Garden Holdings (Number 2) SPRL

\_\_\_\_\_  
Graham Stroud,  
Directeur de l'Agence REA

**Annexes**

**Annexe 1 :** Modifications au Dossier technique des Travaux concernant :  
TM021/02 & 01bis/02, TM03/JTI & TM03bis/JTI, TM06bis/02, TM07/02,  
TM08/02, TM09/02, TM10/02, TM15/02.

**Annexe 2 :** Tableau de calcul de la Redevance complémentaire (nouvelle annexe 14).

## Annexe n°1

### Tableau récapitulatif des Travaux Modificatifs Lot 2 (REA)

n°CE	Description	Montant TM approuvé Lot 2 REA (Euro)
021/01	Variante comptage, Sécurité anti-intrusion, Sécurisation provolsolre RdCh, Sécurisation IT SS-3	-37.136,61
01bis/02	Redistribution des coûts entre Agences	-2.599,73
03/JTI	JTI's: Locaux suppl. LR au R+14	108.872,17
Suppl. 03bis/JTI	JTI's: Locaux suppl. LR au R+14	745,15
06bis/02	Travaux suppl. sécurisation trémies & ss-3	35.033,09
07/02	Compléments sécurité ascenseurs ligne téléphoniques	2.241,58
08/02	UPS dans armoires CCTV + adaptation biomètre	2.109,50
09/02	Compléments sécurité CCTV	8.903,02
10/02	Radar et Caméra dans LTG	333,35
15/02	Modification sécurité Desk d'accueil	8.436,45
<b>Total (HTVA) :</b>		<b>126.937,97</b>



# Covent Garden Development

## COVENT GARDEN LOT 02 TRAVAUX MODIFICATIFS N° 021/01

Date de la demande : 6/10/2008

Nature des travaux modificatifs : Variante comptage, Sécurité anti-Intrusion, Sécurisation provisoire rez et sécurisation locaux IT -3

Demandeur :

Offre d' IRR :  
Impact financier (devis détaillé joint)

Décompte travaux	-30.953,73 €
Honoraires divers (13,72 %)	-4.246,85 €
Impact éventuel sur installation de chantier	0,00 €
<b>Total</b>	<b>-35.200,58 €</b>
Frais financier	-1.936,03 €
<b>Total (HTVA)</b>	<b>-37.136,61 €</b>

Délai de décision : 9/10/2008

Impact sur le calendrier d'exécution : néant moyennant décision dans délai supra

Durée de validité des prix : 30 jours

Fait à Zaventem, le 6/10/2008

Covent Garden Development sa,  
agissant en qualité de mandataire de  
l'Immobilière du Royal Rogier scs

Décision CE  
Date

Siège social / Maatschappelijke zetel : Avenue du Port 12, B-1080 Bruxelles  
Siège d'exploitation / Exploitatiezetel : Belgicastraat 7 bus 6, B-1930 Zaventem  
RPM Bruxelles / RPR Brussel : 0892.236.187 – B.T.W./T.V.A. BE 0892.236.187

**Covent Garden B**  
**Lot 1 & Lot 2**

<b>Tableau de calcul de la Redevance complémentaire</b>				
<b>Total Travaux</b>		<b>13,785,057.00 €</b>	<b>6,989,024.00 €</b>	<b>6,796,033.00 €</b>
Coordination		1,891,775.00 €	959,130.00 €	932,645.00 €
Frais financiers		788,859.00 €	399,952.00 €	388,907.00 €
<b>Total général</b>	(a)	<b>16,465,691.00 €</b>	<b>8,348,106.00 €</b>	<b>8,117,585.00 €</b>
Total (€/m2)		547.20 €	618.33 €	489.31 €
Contribution IRR (€/m2)		215.00 €	215.00 €	215.00 €
<b>Contribution IRR (€)</b>	(b)	<b>6,469,565.00 €</b>	<b>2,902,715.00 €</b>	<b>3,566,850.00 €</b>
Frais financiers supplémentaires à charge de l'Agence suivant offre du 12 08 2008	(c)	67,920.98 €	34,435.94 €	33,485.04 €
<b>Modifications aux Travaux suivant Avenant n° 1 à la Convention d'usufruit</b>	(d)	<b>190,559.68 €</b>	<b>63,621.71 €</b>	<b>126,937.97 €</b>
<b><u>Total Redevance complémentaire</u></b>	(a) - (b) + (c) + (d)	<b><u>10,254,606.66 €</u></b>	<b><u>5,543,448.65 €</u></b>	<b><u>4,711,158.01 €</u></b>

<b>LOT 2</b>							<b>Redevance de base annuelle</b>			
<b>TABLEAU D'AJUSTEMENT DE LA REDEVANCE DE BASE</b>										
		Redevance de base					2,910,750.00 €			
		Index forfaitaire annuel					2.50%			
		Index intermédiaire								
		<i>(prorata pour la période du 1/04/2008 au 1/09/2008)</i>					1.05%			
		Redevance de base annuelle après ajustement intermédiaire					2,941,233.45 €			
		Redevance de base ajustée mensualisée					245,102.79 €			
		<b>Redevance de base journalière à la date d'entrée en vigueur de l'usufruit</b>					<b>8,058.17 €</b>			
		Taux d'actualisation					4.70%			
		Total travaux d'aménagement à charge EC					4,584,220.04 €			
		Redevance complémentaire					4,584,220.04 €			
		<b>Depuis la date d'entrée en vigueur de l'usufruit</b>								
I N D	Année	Période (mois)	Date début période	Date fin période	Jours période	Cumul jours périodes		Période red. base	Facteur actual.	Total red. de base ajustée actualisée
	1	1	24/09/2008	23/09/2009	365	365	3,126,571.44 €	(*)	1.0000	3,126,571.44 €
1	2	13	24/09/2009	23/09/2010	365	730	3,014,764.28 €		0.9551	2,879,431.02 €
2	3	25	24/09/2010	23/09/2011	365	1,095	3,090,133.39 €		0.9122	2,818,927.22 €
3	4	37	24/09/2011	23/09/2012	365	1,460	3,167,386.72 €		0.8713	2,759,694.75 €
4	5	49	24/09/2012	23/09/2013	365	1,825	3,246,571.39 €		0.8322	2,701,706.69 €
5	6	61	24/09/2013	23/09/2014	365	2,190	3,327,735.68 €		0.7948	2,644,937.50 €
6	7	73	24/09/2014	23/09/2015	365	2,555	3,410,929.07 €		0.7591	2,589,360.97 €
7	8	85	24/09/2015	23/09/2016	365	2,920	3,496,202.30 €		0.7251	2,534,952.24 €
8	9	97	24/09/2016	23/09/2017	365	3,285	3,583,607.35 €		0.6925	2,481,686.77 €
9	10	109	24/09/2017	23/09/2018	365	3,650	3,673,197.54 €		0.6614	2,429,540.54 €
10	11	121	24/09/2018	23/09/2019	365	4,015	3,765,027.48 €		0.6317	2,378,490.02 €
11	12	133	24/09/2019	23/09/2020	365	4,380	3,859,153.16 €		0.6034	2,328,512.19 €
12	13	145	24/09/2020	23/09/2021	365	4,745	3,955,631.99 €		0.5763	2,279,584.53 €
13	14	157	24/09/2021	23/09/2022	365	5,110	4,054,522.79 €		0.5504	2,231,684.95 €
14	15	169	24/09/2022	23/09/2023	365	5,475	4,091,420.47 €		0.5257	2,150,901.74 €
<b>TOTAL</b>					<b>5,475</b>		<b>52,862,855.05 €</b>			
(*) Comprend l'ajustement en fonction du maintien de l'offre (voir annexe 9)										
								Total à facturer (redevance de base) : 38,335,982.78 €		

