

PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE LA VILLE DE BRUXELLES ET NEO SC

Les soussignés :

La Ville de Bruxelles, établie à l'Hôtel de Ville, Grand Place, à 1000 Bruxelles, représentée par son Collège des Bourgmestres et Échevins, au nom duquel agissent le Bourgmestre Philippe Close, le Premier Échevin Benoit Hellings et le Secrétaire communal Luc Symoens, en exécution d'une décision du Conseil communal du

Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

Et

La société coopérative à responsabilité limitée Neo, dont le siège social est établi à 1020 Bruxelles, Place de Belgique 1 et dont le numéro d'entreprise est le 0552.737.177, représentée aux fins des présentes par Raphaël Jehotte (Président) et Henri Dineur (administrateur délégué), en exécution de l'article 25 des statuts

Ci-après dénommée « **Neo sc** » ;

PREAMBULE

1. La Région de Bruxelles-Capitale, la Ville de Bruxelles et l'ASBL Parc des Expositions ont constitué, par acte du 8 mai 2014, Neo sc, laquelle a pour objet, dans une perspective d'intérêt général, toute activité qui s'inscrit de manière directe ou indirecte dans le cadre de l'aménagement et du développement du plateau du Heysel et de sa gestion opérationnelle subséquente. A cet effet, elle peut, pour compte propre, pour compte de tiers ou en association, sous quelque forme que ce soit, seule ou avec des tiers, réaliser toutes opérations d'acquisition, de cession, de promotion, de développement et d'investissement en matière immobilière.

C'est dans ce contexte que Neo sc a notamment été chargée de mener un projet de réaménagement des infrastructures sportives du plateau du Heysel, projet dénommé « Parc des Sports » situé entre l'avenue Houba de Strooper et le boulevard du Centenaire à 1020 Bruxelles (ci-après « **le Projet** »).

D'un point de vue budgétaire, le Master Plan, établi dans le courant de l'année 2012 prévoyait un budget de 29 millions d'euros tous frais compris pour la réalisation du Projet.

2. La Ville étant, pour une grande partie, propriétaire du terrain susmentionné et future gestionnaire du Projet, c'est en étroite collaboration avec le Collège de la Ville de Bruxelles que Neo sc a lancé le marché public de service NEO/2015/9 ayant pour objet une mission globale d'étude de requalification du Parc des Sports sur le plateau du Heysel. Ce marché public a été attribué au consortium OMGEVING/ARA/ZWARTS & JANSMA ARCHITECTEN le 22 février 2017.
3. En date du 19 février 2018, Neo sc a introduit une demande de permis d'urbanisme à la Région de Bruxelles-Capitale (PU 04/PFD/666782) ainsi qu'une demande de permis d'environnement à Bruxelles Environnement (PE n°1.693.819).

4. Durant la période de confection et d'instruction des demandes de permis (dans le courant des années 2017 et 2018), diverses demandes de modification du programme ont été formulées par l'Échevin des Sports de la précédente législature. Une partie de ces demandes a été intégrée dans les plans de demande de permis.

Après plusieurs concertations entre les représentants de la Ville, de Neo sc et le bureau d'études chargé du projet, un programme définitif amendé a été proposé au Collège de la Ville. Ce dernier tend à répondre à l'ensemble des besoins exprimés.

Le 10 octobre 2019, le Collège de la Ville a approuvé le programme définitif.

5. Le service Autorisation de Bruxelles Environnement a délivré le permis d'environnement en date du 1er août 2019. Le permis d'urbanisme a été délivré le 25 février 2020.
6. Sur base du programme définitif amendé, le bureau d'études a élaboré un dossier de demande de modification du permis d'urbanisme, et a procédé à une nouvelle estimation du montant des travaux. Celle-ci s'élève à 41,5 millions d'euros TVAC, tous frais compris (honoraires des auteurs de projet, frais d'études connexes, raccordements et déplacement des impétrants, imprévus 10%, TVA, etc.). Cette estimation est jointe en annexe.

Cette nouvelle estimation, de nature à entraîner un dépassement de 12,5 millions d'euros sur l'enveloppe octroyée à Neo sc pour la réalisation du projet..

En sa séance du 18 avril 2018, le Comité finance et budget de Neo sc avait déjà donné son accord de principe pour affecter une enveloppe complémentaire de 4 millions d'euros à ce projet, sous la condition que la Ville prenne le solde à sa charge.

7. Par décision du 10 octobre 2019, le Collège de la Ville a approuvé le principe de la prise en charge d'un budget de 8,5 millions d'euros à verser à Neo sc.
8. Pour toutes les raisons expliquées ci-dessus, il convient de définir les modalités de collaboration entre la Ville et Neo sc pour la réalisation du Projet ;

Dans ce cadre, les Parties décident notamment d'organiser, en vertu de l'article 48 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, des marchés conjoints pour la réalisation des travaux de construction du Projet et pour s'entourer des prestataires de services qui sont nécessaires pour la réalisation desdits travaux.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} - Objet

Le présent protocole a pour objet de définir :

1. Les modalités de collaboration entre les Parties au présente Protocole d'Accord tant pendant le suivi des études du Projet que pendant le suivi des travaux jusque et y compris la réception définitive des travaux ;
2. Les modalités de financement des études et des travaux liés au Projet ;
3. Les modalités de gestion et d'entretien du Projet.

Article 2. Personne habilitée à agir en nom collectif

Les Parties s'accordent pour désigner Neo sc comme « pouvoir adjudicateur » des marchés de services et de travaux faisant l'objet de la présente convention.

Le pouvoir adjudicateur est chargé notamment de :

- établir le cahier spécial des charges régissant les marchés en concertation avec les autres parties ;
- procéder à la passation des marchés ;
- désigner le fonctionnaire dirigeant du chantier ;
- assurer le suivi et la direction des travaux.

Article 3. Autorisations administratives

Neo sc est chargé de procéder à toutes les demandes d'autorisations administratives au sens large, rendues nécessaires à la réalisation du Projet, en ce compris les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement auprès des instances compétentes.

En particulier, Neo sc s'engage à introduire, dans les meilleurs délais, une demande de permis modifiant le PU délivré le 25/02/20 et, si besoin, le PE délivré le 01/08/19 dont question ci-avant en vue de les rendre conformes au programme amendé approuvé par le Collège en date du 10 octobre 2019

Article 4. Libération des installations existantes et expropriation

La Ville s'engage à mettre fin en temps utile, aux conventions et contrats de concession grevant les immeubles et installations sportives intégrés dans le Projet.

La Ville s'engage également à entamer toutes les démarches nécessaires en vue de l'acquisition à l'amiable ou, le cas échéant à l'expropriation judiciaire de l'immeuble appartenant à l'Union Royale Belge des Sociétés de Football Association (URBSFA) lequel est inclus dans le périmètre du Projet.

Article 5. Modalités de financement des marchés de services et de travaux

§1. Neo sc s'engage à financer la réalisation du projet à hauteur de 33 millions d'euros.

§2. La Ville s'engage à financer la réalisation du projet à hauteur de 8,5 millions d'euros.

La Ville procèdera au versement du montant de 8,5 millions d'euros à Neo sc conformément aux modalités décrites ci-après :

- Une avance, à concurrence de 10% du montant (soit 850.000, - euros), destinée à couvrir une partie des frais d'études sera versée à Neo sc dès réception du permis d'urbanisme modificatif délivré par fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale dont question au §2 de l'article 2 ci-avant ;

- Le solde, soit 7.650.000, - euros, sera versé à Neo sc lorsque le cumul approuvé des états d'avancement des travaux aura atteint le montant de 18 millions d'euros HTVA .

§3. La prise en charge des frais par Neo sc dans le cadre de l'exécution des marchés de services et de travaux fera l'objet d'un décompte-détaillé. Il sera transmis à la Ville, avec copie des factures acquittées, sur simple demande.

§4. Les parties conviennent que, à supposer qu'un dépassement des montants précités doive être constaté, sans qu'il ne soit en rien imputable à la gestion réalisée par Neo sc, elles se concerteront pour envisager la couverture de ce dépassement selon des conditions équitables pour chacune des parties.

§5. La déclaration de créance est transmise à :

*Administration de la Ville de Bruxelles
Département Finances, cellule Contrôle des Dépenses
Boulevard. Anspach 6 – 6^e étage – 1000 Bruxelles.*

La facture est libellée au nom de la Ville de Bruxelles - DEPARTEMENT FINANCES mais envoyée à l'adresse suivante :

*COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS DE LA VILLE DE
BRUXELLES - DEPARTEMENT DES FINANCES
Cellule "Contrôle des Dépenses"
Centre Administratif - 6^{ème} étage
Boulevard Anspach n° 6 - 1000 Bruxelles*

Article 6. Marchés de services

Neo sc est chargée, en tant qu'organe adjudicateur, de passer les marchés publics conjoints de services (exemple : assurance contrôle, coordinateur sécurité, désignation d'un expert en pollution de sol, ...) qui sont nécessaires pour la réalisation des travaux relatifs à la réalisation du Projet ainsi que le suivi de l'exécution de l'ensemble de ces marchés de services.

Dans ce cadre, Neo sc est chargée de préparer et de poser tous les actes utiles nécessaires de chacune des étapes de la procédure administrative de passation, et d'attribution desdits marchés, ainsi que de poser tous actes et prendre toutes mesures nécessaires et utiles pour assurer l'exécution de ces marchés, en ce compris les réceptions et les mesures d'offices.

Article 7. Marchés de travaux

§1^{er}. Neo sc est chargée, en tant qu'organe adjudicateur, de passer les marchés publics conjoints de travaux nécessaires à la réalisation du Projet. Neo sc est également chargée d'assurer le suivi de l'exécution de ces marchés publics.

Dans ce cadre, Neo sc est chargée de préparer et de poser tous les actes utiles et nécessaires de chacune des étapes de la procédure administrative de passation, et d'attribution du marché, ainsi que de poser tous actes et prendre toutes mesures nécessaires et utiles pour assurer l'exécution des marchés, en ce compris les réceptions et les mesures d'office.

Par dérogation à ce qui précède chaque partie approuvera, dans le respect des règles de compétence applicables à chaque partie, les cahiers spéciaux des charges, ses annexes, ainsi que le choix du mode de passation avant le lancement de la procédure

Article 8. Réception des travaux

Les réceptions provisoires et définitives des différents marchés sont accordées par Neo sc. Cette dernière invite la Ville aux visites de réception organisées par ses soins et ne peut accorder les réceptions qu'après accord préalable de la Ville.

Article 9. Responsabilités et conséquences d'une contestation ou d'un recours relatif aux marchés conjoints

§1^{er} Neo sc garantit la Ville de toute demande qui pourrait être formulée par un tiers et qui résulterait de la violation de la réglementation relative aux marchés publics.

§2. Dans le cadre des marchés faisant l'objet de la présente convention, la Ville s'engage à prendre fait et cause et à intervenir volontairement dans le cadre d'actions judiciaires ou de recours introduits devant le Conseil d'État en lien avec la passation des marchés ou leur exécution.. Dans la mesure du possible, la Ville choisira le même conseil que la sc Neo.

Avant d'engager, en qualité de demandeur, une action en justice afférente à l'exécution de ces marchés, Neo sc s'engage à conférer préalablement de l'opportunité de telles procédures avec la Ville, à évaluer leurs conséquences négatives pour les parties et à prendre toutes mesures nécessaires afin de minimiser ces conséquences.

Article 10. Collaboration

Neo sc s'engage à mettre sa mission en œuvre en étroite concertation avec les services compétents de la Ville.

Les représentants de la Ville participeront aux réunions de chantiers des marchés de travaux. Le cas échéant, La Ville s'engage à communiquer par écrit au Fonctionnaire-Dirigeant les problèmes et anomalies liés aux travaux qu'elle constaterait dans un délai de 8 jours calendrier suivant le constat. En cas de constat d'un problème ou d'une anomalie urgente, La Ville en informe immédiatement le Fonctionnaire-Dirigeant ou son délégué.

A la demande de Neo sc, la Ville invitera les impétrants à déplacer leurs installations si le Projet le justifie.

Article 11. Obligation d'information

Le pouvoir adjudicateur informe, quand il le juge nécessaire, et notamment quand un événement a une incidence sur le marché dans sa globalité (délai complémentaire, arrêt de chantier, application d'amende de retard ...) la Ville de l'état d'avancement du/des marchés.

Pour ce faire il peut, à son choix :

- soit communiquer une copie des échanges de correspondance entre lui et les candidats, les soumissionnaires ou l'adjudicataire, simultanément à leur envoi ou leur réception, à la Ville ;

- soit tenir informée la Ville de l'évolution du contrat par un rapport et transmis au maximum tous les mois.

La Ville peut requérir toute information du pouvoir adjudicateur, au besoin en consultant les éléments sur place.

Par ailleurs, le pouvoir adjudicateur s'engage à communiquer sur demandes de la Ville, toute copie du dossier.

Article 12. Correspondance

Pour l'exécution de la présente convention, les correspondances peuvent être envoyées :

- Pour Neo sc à 1020 Bruxelles, place de Belgique,1
- Pour la Ville à 1000 Bruxelles, Grand Place

Les coordonnées complètes de la (des) personne(s) de contact seront communiquées par chacun des parties dans les 15 jours de la signature de la présente convention.

Article 13. Mise à disposition des zones à construire et à réaménager

La Ville autorise Neo sc à exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires à la réalisation du Projet, sur le territoire y relatif et dont elle est propriétaire.

Article 14. Entretien et gestion

Dès la réception provisoire accordée, la Ville assure, à sa charge, la gestion et l'entretien des équipements et espaces publics réalisés dans le cadre du Projet.

Article 15. Condition résolutoire

La présente convention est conclue sous la condition résolutoire de la suspension et/ou de l'annulation par l'autorité de tutelle dont dépend la Ville de la délibération du Conseil communal approuvant la présente convention.

Article 15. Modifications

Toute modification de la convention prend la forme d'un avenant et doit être approuvée dans des termes identiques par les parties contractantes.

Aucune modification de la présente convention ne peut avoir d'effet rétroactif.

Article 16. Silence et interprétation de la convention

En cas de difficultés ou de divergences constatées dans l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, en cas de lacune de celle-ci et plus généralement en cas de litiges, les parties conviennent de se réunir et de rechercher de bonne foi une solution.

Dans les cas non prévus à la présente convention, les parties tentent de trouver une solution en privilégiant la conciliation et la concertation.

La nullité de l'une des clauses de la présente convention, n'entraîne pas la nullité de la convention.

La clause annulée est au besoin remplacée de commun accord entre les parties par une clause répondant aux mêmes objectifs.

Article 17. Litiges

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention est de la compétence exclusive des Cours et Tribunaux de Bruxelles.

Article 18. Entrée en vigueur et validité du présent protocole d'accord

Le présent protocole entre en vigueur à sa signature par toutes les parties

Fait à Bruxelles, le 2020 en deux exemplaires originaux, chaque partie retenant le sien.

Pour la Ville de Bruxelles :

Le Secrétaire communal

Le Premier Échevin

Le Bourgmestre

Luc SYMOENS

Benoit HELLINGS

Philippe CLOSE

Pour Neo sc :

L'Administrateur délégué

Le Président

Henri DINEUR

Raphaël JEHOTTE

