

Cahier spécial des charges

Accord-cadre

Marché de services immobiliers

Ce marché est suspendu dans son volet vente pour une durée indéterminée

1 Objet et définition du marché

citydev.brussels est un organisme public dont l'une des activités consiste à offrir en location des infrastructures immobilières aux entreprises.

Dans ce cadre, citydev.brussels souhaite pouvoir bénéficier des opportunités de clientèle que lui présenteraient des intermédiaires immobiliers ci-après dénommés aussi « agents immobiliers », à titre « d'apporteurs d'affaires ».

Les agents immobiliers désignés au terme de la présente procédure de marché public réaliseront leurs prestations sur base des conditions prévues dans le présent cahier spécial des charges.

Le présent marché vise à rémunérer l'intermédiaire immobilier dans l'hypothèse où citydev.brussels conclurait un contrat de location avec un candidat locataire présenté par cet agent immobilier.

La liste des infrastructures immobilières faisant l'objet du présent marché est reprise en annexe 2.

Les biens sont situés sur les sites LavoisierCity (Molenbeek), Da Vinci (Bruxelles-Ville) , ...

La liste peut faire l'objet de révision durant la période du marché vu que le contrat de gestion de citydev encourage notre institution à faire tourner son patrimoine. Suivant des décisions stratégiques, citydev peut être amenée à vendre ou acquérir différents biens.

Le présent marché ne fait pas obstacle au droit pour citydev.brussels de contracter en direct avec des candidats locataires trouvés par les propres soins de citydev.brussels

En aucun cas, l'agent immobilier ne dispose d'un mandat pour contracter pour compte de citydev.brussels.

En aucun cas, l'agent immobilier n'est autorisé à utiliser les canaux de publicité réservés à citydev.brussels pour la mise en location ou vente de ses biens.

2 Clauses administratives générales

2.1. Dispositions applicables

- a) Le présent accord cadre et les prestations immobilières exécutées sur base de cet accord cadre sont régis par les dispositions légales et réglementaires des marchés publics.

2.2. Dispositions générales

- a) Le pouvoir adjudicateur, est la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), organisme de droit public, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, boulevard du Jardin Botanique 20 (TVA : BE 215.984.554) dénommée citydev.brussels. Le fonctionnaire dirigeant est désigné en la personne de Nicolas Doesburg.
- b) Informations : Véronique COLLIGNON (vcollignon@citydev.brussels) ou (commercial@citydev.brussels)
- c) Durée du marché (accord cadre) : indéterminée.
La tacite reconduction est exclue.
- d) La valeur du marché est indéterminée.
- e) Le présent marché régit les prestations immobilières des intermédiaires immobiliers désignés au terme du présent marché.

Il est composé du présent cahier spécial des charges, annexes comprises et par l'offre des soumissionnaires retenus.

Les offres seront rédigées en français ou en néerlandais et seront soit envoyées par e-Procurement.

L'offre est envoyée sur base du formulaire d'offre joint au présent cahier spécial des charges et comprend l'ensemble des documents requis au titre de la vérification de l'absence de cause d'exclusion et des critères de sélection.

2.3. Contenu de l'offre

Le soumissionnaire établit son offre sur le document type figurant en annexe du présent cahier spécial des charges (Annexe 1) et qui comprend :

- les nom, prénoms, qualité, nationalité du soumissionnaire ou, lorsqu'il s'agit d'une société, sa dénomination, sa forme juridique et sa nationalité ;
- l'adresse complète du soumissionnaire ;
- les téléphones du soumissionnaire ;
- la qualité du signataire ;

Sont également joints à l'offre, les documents requis au titre de la vérification de l'absence des causes d'exclusion et des critères de sélection (cf. point 3).

La soumission et chaque document joint sont datés et signés par le soumissionnaire.

Le soumissionnaire joint à sa soumission la preuve des pouvoirs de représentation du signataire.

Tout soumissionnaire ne peut déposer qu'une seule offre.

L'attention du soumissionnaire est attirée sur ce que toute réserve, modification apportée au cahier spécial des charges, présentation de conditions générales propres au soumissionnaire, est susceptible d'entraîner l'irrégularité de son offre et partant son éviction du présent marché.

3 Déclaration sur l'honneur sur l'absence de causes d'exclusion

3.1 Par la remise de son offre, le soumissionnaire déclare sur l'honneur qu'il ne se trouve pas dans un cas d'exclusion visé par la réglementation sur les marchés publics. Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'exclure du marché, à quelque stade que ce soit, le prestataire de services qui se trouverait dans un cas d'exclusion visé par cette réglementation.

3.2 Au titre de la vérification de la capacité technique du soumissionnaire, la preuve de son inscription à l'institut professionnel des agents immobiliers ou si le soumissionnaire est ressortissant étranger la preuve de son inscription auprès de l'organisme compétent de son pays doit être fournie.

4 Conditions financières des prestations

Les tarifs s'établissent comme suit;

- 15 % du loyer annuel de base (1^{ère} année) du contrat considéré si prise en location inférieure à 1.000 m².
- 25 % du loyer annuel de base (1^{ère} année) du contrat considéré si prise en location de égale ou supérieure à 1.000 m².

En cas de conclusion du contrat de location par citydev.brussels avec un candidat trouvé par les soins d'un des adjudicataires (bénéficiaires du présent accord cadre), ledit adjudicataire a donc droit à une rémunération égale au pourcentage indiqué du montant de loyer annuel de base figurant dans ledit contrat de location.

Cette rémunération s'entend hors TVA et est forfaitaire de sorte qu'elle comprend, sans être limitatif, tous les frais et prestations quelconques tels que les indemnités de déplacement, frais administratifs, téléphone, frais de publicité et de prospection, visites des locaux, informations du candidat locataire etc.

5 Dispositions régissant les prestations effectuées en exécution de l'accord cadre

5.1. Renseignements commerciaux

citydev.brussels met à disposition des bénéficiaires du présent accord cadre (ou ci-après les prestataires de services) la liste et les fiches commerciales des biens qu'elle propose à la location (Annexe 2). Cette liste est susceptible d'évoluer dans le temps.

Les prestataires de services s'enquêtent auprès de citydev.brussels de l'actualisation éventuelle desdites informations au cours de la durée de l'accord cadre.

5.2 Critères auxquels doivent répondre les candidats locataires

Les candidats locataires admissibles dans les infrastructures de la citydev.brussels doivent répondre aux critères d'agrément de citydev.brussels repris sur notre site internet, notamment en matière d'activité et de densité d'emploi sauf aux étages des bâtiment LavoisierCity et CityLine.

5.3. Co-exclusivité d'agence

A l'exclusion de tout autre intermédiaire immobilier, les bénéficiaires du présent accord cadre sont seuls admis à traiter en qualité d'intermédiaires immobiliers entre citydev.brussels et les candidats locataires.

Cette co-exclusivité d'agence entre les bénéficiaires de l'accord cadre ne porte pas préjudice au droit pour citydev.brussels de contracter en direct avec des candidats trouvés par ses soins, en ce compris mais sans être limitatif, via les canaux de publicité que citydev.brussels s'est réservé le droit d'utiliser.

En cas de contestation entre les agents immobiliers relatif à un candidat locataire apporté, la rémunération sera due uniquement à l'agent immobilier qui pourra se prévaloir de la notification la plus ancienne à citydev.brussels, informant celle-ci de la visite des lieux avec le candidat locataire. La date et l'heure de réception du courrier

électronique (commercial@citydev.brussels) feront foi pour celui qui aura droit à la rémunération. C'est la réalisation d'une visite avec le client qui prévaut sur une notification de visite.

5.4. Rémunération en cas de contrat de location

La rémunération est définitivement due au prestataire de service à la signature d'un contrat de location valable avec le candidat locataire (dûment agréé par le CA de citydev.brussels dans le cadre de ses missions légales d'expansion économique). Si ladite location n'est toutefois pas finalisée en raison de la (non) réalisation d'une condition, indépendante de la volonté de citydev.brussels, aucune rémunération n'est due au prestataire de services.

Par la remise de sa soumission, le soumissionnaire accepte que ses prestations immobilières en cas de de location soit rémunérées par un montant correspondant à 15% du montant du loyer annuel de base si prise en location inférieure à 1.000 m². Ce pourcentage passe à 25 % du loyer annuel de base en cas de prise en location égale ou supérieure à 1.000 m². Un bail ferme d'une durée supérieure ou égale à 9 ans génère une commission de 30 %.

5.5. Rémunération en cas de vente

Ce marché est suspendu dans son volet vente pour une durée indéterminée

5.6. Canaux de publicité réservés à citydev.brussels

Les prestataires de services s'interdisent d'utiliser les canaux de publicité suivants lesquelles sont exclusivement réservés à citydev.brussels pour la mise en location ou vente de ses biens.

- affichages sur le bien
- INVENTIMMO

5.7. Litiges

Les parties s'engagent à essayer de régler à l'amiable toute contestation auxquelles pourrait donner lieu l'interprétation ou l'exécution de la présente.

A défaut de règlement à l'amiable, tous les litiges résultant de l'existence, de l'interprétation, de l'exécution du présent cahier spécial des charges sont de la compétence des tribunaux de l'Arrondissement de Bruxelles.

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : formulaire de soumission
- Annexe 2 : liste

Annexe 1: Formulaire de soumission

L'agent immobilier :

1. nom :
2. raison sociale :
3. siège :
4. coordonnées:

S'engage à réaliser le marché suivant les conditions et les termes repris au cahier spécial des charges (Ref : N°....) et déclare qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'exclusion tels que visés par la réglementation des marchés publics.

Fait à le

Signature

Annexe 2: Liste

Site/ Bâtiment	Rue	CP	Commune
Erasme	route de Lennik 551	1070	Anderlecht
Palace	rue Nestor Martin 313	1082	Berchem-Sainte-Agathe
Royal Court	rue Royale 109	1000	Bruxelles-Ville
Royal Court	rue Royale 109	1000	Bruxelles-Ville
Palace	rue Nestor Martin 313	1082	Berchem-Sainte-Agathe
Da Vinci IIC	rue de la Fusée 62-64-66	1130	Bruxelles-Ville
LavoisierCity	rue de Koninck, 40	1080	Molenbeek-Saint-Jean
Da Vinci/Vilvolease	avenue Jules Bordet, 11	1140	Evere
Da Vinci/Transforma	avenue Jules Bordet, 13	1140	Evere
Bpost (partie bureaux)	boulevard Industriel, 16	1070	Anderlecht
Royal Court	rue Royale 109-111	1000	Bruxelles-Ville
Birmingham	Rue d'Enghien 16-20 / Rue de Birmingham 57	1070	Anderlecht
NorthCity (bureau)	Middelweg 128	1130	Bruxelles-Ville