

**Règlement grand-ducal du 16 mars 2020 portant approbation de la convention relative à la gestion administrative des immeubles dépendant de l'infrastructure ferroviaire signée le 8 octobre 2019 entre l'État et la Société Nationale des CFL.**

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi du 6 juin 2019 portant transposition de la directive (UE) 2016/2370 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2016 modifiant la directive 2012/34/UE en ce qui concerne l'ouverture du marché des services nationaux de transport de voyageurs par chemin de fer et la gouvernance de l'infrastructure ferroviaire ;

Vu le règlement grand-ducal du 6 novembre 2009 portant approbation du contrat de gestion de l'infrastructure ferroviaire et de la convention relative à la gestion administrative des immeubles dépendant de l'infrastructure ferroviaire signés le 7 mai 2009 entre l'État et la Société Nationale des CFL ;

Vu la fiche financière;

Vu l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État et considérant qu'il y a urgence ;

Sur le rapport de Notre Ministre de la Mobilité et des Travaux publics et après délibération du Gouvernement en conseil ;

*Arrêtons :*

**Art. 1<sup>er</sup>.**

Est approuvée la convention relative à la gestion administrative des immeubles dépendant de l'infrastructure ferroviaire, signée le 8 octobre 2019 entre l'État du Grand-Duché de Luxembourg et la Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois.

La convention qui figure en annexe du présent règlement grand-ducal en fait partie intégrante.

**Art. 2.**

Notre Ministre de la Mobilité et des Travaux publics est chargé de l'exécution du présent règlement grand-ducal qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*Le Ministre de la Mobilité  
et des Travaux publics,*  
**François Bausch**

Château de Berg, le 16 mars 2020.  
**Henri**

## Convention

### relative à la gestion administrative des immeubles dépendant de l'infrastructure ferroviaire

Entre

l'État du Grand-Duché de Luxembourg représenté par le membre du Gouvernement ayant les Transports dans ses attributions, d'une part,

et

la Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois avec siège social à Luxembourg, représentée par Monsieur Jeannot Waringo, Président du Conseil d'Administration, et Monsieur Marc Wengler, Directeur Général, ci-après dénommée « *les CFL* », d'autre part,

#### **PREAMBULE :**

Les CFL sont chargés d'assurer la gestion administrative des immeubles repris au relevé des parcelles annexé au règlement grand-ducal modifié du 29 juin 1997 énumérant les propriétés domaniales relevant de l'infrastructure ferroviaire et appartenant à l'État du Grand-Duché de Luxembourg en vertu de l'article 4 de la loi du 6 juin 2019 relative à la gestion, à l'accès, à l'utilisation de l'infrastructure ferroviaire et à la régulation du marché ferroviaire et en application de l'article 5 du contrat de gestion de l'infrastructure ferroviaire approuvé par règlement grand-ducal du 6 novembre 2009.

#### **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

##### **Article I<sup>er</sup>**

L'État confie aux CFL la gestion administrative des immeubles plus amplement désignés sur le relevé des parcelles annexé au présent règlement grand-ducal modifié du 29 juin 1997 et mis à jour conformément aux stipulations de l'article II.

Cette mission comporte pour les CFL l'obligation d'assurer en bon père de famille la gestion desdits immeubles, comme s'ils en étaient eux-mêmes le propriétaire, sans toutefois pouvoir aliéner ou hypothéquer ceux-ci.

Les prestations des CFL inhérentes à la prédite mission consistent en :

- 1) la gestion locative,
- 2) la planification, le suivi qualité et la gestion opérationnelle immobilière,
- 3) l'achat et la vente de biens immobiliers,
- 4) l'établissement des accords particuliers avec des tiers (conventions, autorisations domaniales et permissions de voirie),
- 5) les missions relatives aux documents cadastraux, inventaires de propriété et plans domaniaux, et
- 6) les autres prestations de gestion en relation avec lesdits immeubles.

Les prestations sont énumérées en détail à l'annexe 1 de la convention.

Dans la mesure où certains droits et charges ne peuvent juridiquement pas faire l'objet de la disposition prévue à l'alinéa 2 du présent article, l'État les exercera ou les supportera lui-même. Les deux parties se tiendront réciproquement indemnes de toute charge qui par dérogation aux autres stipulations de la présente convention pourra, le cas échéant, en résulter.

Les contrats de location et autres conclus par les CFL pour compte de l'État dans le cadre de cette mission sont soumis à l'approbation du Ministre ayant les Transports dans ses attributions. Les parties se mettront d'accord sur les modalités d'application de cette stipulation.

##### **Article II**

Dans le cadre de la gestion dont question à l'article I, les CFL tiendront à jour le relevé des parcelles annexé au règlement grand-ducal modifié du 29 juin 1997 précité, et ils veilleront en particulier à faire la différence entre parcelles relevant du mode I et parcelles relevant du mode II, à compléter régulièrement ledit relevé et à soumettre tous les ans à l'État une version mise à jour au 31 décembre qui sera arrêtée de commun accord par les deux Parties.

Les CFL tiendront un inventaire, selon les modalités à convenir entre Parties, reprenant toutes les indications utiles sur les immeubles, tels que notamment les données concernant les affectations, les durée et prix des baux conclus; il sera communiqué au Ministre ayant les Transports dans ses attributions et au Ministre ayant le Budget dans ses attributions dans les formes et selon les modalités à convenir entre Parties.

Sans préjudice des dispositions de l'alinéa qui précède, l'État est par avance tenu au courant de tout immeuble ou partie d'immeuble devenant disponible notamment pour fin de bail ou par transfert du mode I au mode II. Tout immeuble ou partie d'immeuble qui n'est pas affecté à l'assiette du réseau ferré et qui n'est pas susceptible de répondre à d'autres besoins de l'État, pourra être vendu ou loué. Les CFL prendront les initiatives utiles pour assurer une mise en valeur optimale de l'objet en question.

Toute vente immobilière se fera par l'intermédiaire du Ministre ayant le Budget dans ses attributions, les CFL prêtant le concours nécessaire.

À l'expiration de la présente convention les baux éventuellement en cours seront repris par l'État.

### **Article III**

Les CFL assureront la gestion soit par leurs propres services, soit en la confiant à une société spécialisée dans le capital de laquelle ils doivent cependant à tout moment détenir la majorité.

La convention réglant, le cas échéant, les relations entre les CFL et la société spécialisée et ayant trait aux modalités de la gestion visée par la présente convention est soumise à l'accord écrit et préalable du Ministre ayant les Transports dans ses attributions.

### **Article IV**

Les CFL soumettent chaque année, conformément aux dispositions du contrat de gestion de l'infrastructure ferroviaire, au Ministre ayant les Transports dans ses attributions un budget prévisionnel relatif à la gestion du domaine ferroviaire pour l'exercice à venir. Les modalités des versements par l'État et des décomptes afférents sont celles prévues par le contrat de gestion de l'infrastructure ferroviaire.

### **Article V**

Les CFL ont conclu auprès d'une compagnie d'assurance agréée dans le Grand-Duché de Luxembourg un contrat d'assurance couvrant les risques généralement quelconques envers le propriétaire et/ou de tiers pouvant résulter de leurs activités ou présence sur/dans les immeubles faisant l'objet de la présente convention. Ils veilleront à ce que les locataires se soumettent à la même obligation.

Les CFL indemnisent l'État des dommages qu'il est susceptible de subir dans le cadre de l'exécution de la présente convention pour autant que les dommages puissent leur cause directe et exclusive dans une exécution fautive des obligations qui leur incombent en vertu de cette convention.

### **Article VI**

À titre de rémunération des services de gestion des immeubles faisant l'objet de la présente convention, les CFL toucheront :

- pour les prestations limitativement énumérées en annexe 1 relatives à la gestion locative des immeubles ferroviaires, une commission de 15 % sur les recettes perçues ;
- pour les autres prestations, une rémunération facturée selon les prestations réellement fournies et sur base des taux horaires détaillés à l'annexe 2 de la convention et actualisés comme prévu à cette même annexe.

L'État rembourse aux CFL les dépenses effectuées dans le cadre des missions qui sont confiées aux CFL en exécution de la présente convention.

### **Article VII**

Une Partie peut demander l'ouverture de négociations lorsque surviennent des événements qui altèrent fondamentalement l'équilibre des prestations, soit que le coût de l'exécution de ses obligations ait augmenté, soit que la valeur de sa contre-prestation ait diminué, et

- que ces événements sont survenus ou ont été connus de la Partie lésée après la conclusion de la convention,
- que la Partie lésée n'a pu, lors de la conclusion de la convention, raisonnablement prendre de tels événements en considération,
- que ces événements échappent au contrôle de la Partie lésée, et
- que le risque de ces événements n'a pas été assumé par la Partie lésée.

La demande est faite sans retard indu et est motivée. La demande ne donne pas par elle-même à la Partie lésée le droit de suspendre l'exécution de ses obligations.

Faute d'accord entre les Parties dans un délai raisonnable, la procédure arbitrale, telle que prévue à l'article VIII, est engagée à la requête de la Partie la plus diligente. Le tribunal arbitral, qui conclut à l'existence d'un cas de *hardship* peut, s'il l'estime raisonnable :

- mettre fin à la convention à la date et aux conditions qu'il fixe, ou
- adapter la convention en vue de rétablir l'équilibre des prestations.

#### Article VIII

Les différends éventuels résultant de l'interprétation ou de l'application de la présente convention seront réglés suivant les modalités prévues par le contrat de gestion de l'infrastructure ferroviaire.

#### Article IX

La présente convention entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et elle expire le 31 décembre 2024. À défaut pour l'une des Parties de s'y opposer par lettre recommandée avant le 31 décembre 2024, la convention est prolongée pour une durée d'un an par tacite reconduction.

Signé à Luxembourg en autant d'exemplaires que de Parties le 8 octobre 2019.

Pour l'État du Grand-Duché de  
Luxembourg

Pour la Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois

Le Ministre de la Mobilité et des  
Travaux publics,

Le Président du Conseil  
d'Administration,

Le Directeur Général,

François Bausch

Jeannot Waringo

Marc Wengler

Annexe 1 : description des prestations

Annexe 2 : taux horaires

**Annexe 1****à la convention État/CFL portant sur la gestion administrative des immeubles  
dépendant de l'infrastructure ferroviaire****Description des prestations**

Les prestations comportent :

1. la gestion locative
2. la planification, le suivi qualité et la gestion opérationnelle immobilière
3. l'achat et la vente de biens immobiliers
4. l'établissement des accords particuliers avec des tiers
5. les missions relatives aux documents cadastraux, inventaires de propriété et plans domaniaux
6. les autres prestations de gestion

en relation avec les immeubles relevant de l'infrastructure ferroviaire de l'État suivant l'article II de la convention précitée.

Les prestations comprennent en ce qui concerne :

**1. la gestion locative**

- mise en location des immeubles vacants (expertise des lieux, calcul des loyers, publicité, contacts et négociations avec de potentiels locataires, ...)
- rédaction des contrats de bail et des annexes
- établissement des contrats de concession pour les immeubles et locaux à destination commerciale y compris les appels à candidatures pour la recherche de concessionnaire (procédures marchés publics, établissement cahier des charges, analyse des dossiers, présentation de l'analyse, négociations avec les candidats, sélection du concessionnaire, mise en place du contrat, suivi de l'installation du concessionnaire...)
- présentation des contrats pour avis à la Commission des Loyers et au Comité du Domaine ferroviaire et les formalités d'approbation, d'enregistrement et de répartition des documents
- gestion des contrats et accords particuliers
  - ✓ facturation et encaissement des loyers et redevances,
  - ✓ gestion administrative des cautions et assurances locataires,
  - ✓ facturation des avances et décomptes des charges locatives,
  - ✓ adaptation des loyers et redevances,
  - ✓ les contacts avec les locataires et concessionnaires (service au client, suivi qualité et performance, sécurité ....)
  - ✓ état des comptes,
  - ✓ rappel de paiement et précontentieux,
  - ✓ négociation et rédaction d'avenants aux contrats de bail,
  - ✓ états des lieux d'entrée et de sortie,
  - ✓ rédaction de rapports,
  - ✓ suivi administratif des résiliations,
  - ✓ les demandes d'option tva
- détermination annuelle des loyers conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et ses règlements d'exécution
- opérations comptables et financières diverses (gestions des fonds, transfert recettes au Fonds du Rail...)
- établissement et gestion des contrats et commandes fournisseurs en rapport avec la consommation des immeubles, lecture compteurs, surveillance consommations, l'acceptation des factures
- gestion de l'occupation des immeubles, veille de l'utilisation efficiente de l'ensemble du patrimoine immobilier (bâtiments, locaux et terrains)

- gestion des bases de données dont Archibus concernant les bâtiments, les locaux, les terrains, les locataires, les contrats, les accords particuliers
- information des services CFL et de l'État (règlements, notes, relevés,...)
- clarification des divergences d'interprétation entre parties sur les modalités fixées dans les contrats et conventions
- établissement du budget prévisionnel annuel relatif à la gestion locative du domaine ferroviaire
- mise à jour de l'inventaire du patrimoine immobilier locatif
- gestion des archives
- ensemble des échanges administratifs y relatifs (téléphone, courriels, courriers...)

## **2. la planification, le suivi qualité et la gestion opérationnelle immobilière**

- programmation annuelle et pluriannuelle des travaux de maintenance
- gestion documentaire (documentation technique, archivage des plans et mises à jour...)
- gestion des demandes d'intervention (service clients, Helpdesk, analyse et approbation demandes et suivi commande..)
- déclenchement des études et travaux nécessaires auprès des services opérationnels GI
- établissement et suivi des budgets d'exploitation et des budgets pluriannuels d'investissements des immeubles
- définition des directives générales de la gestion et de la maintenance et des niveaux de service/qualité attendus des prestataires
- planification des actions de la performance énergétique
- définition des choix techniques lors des phases de conception, de préparation de la construction et de travaux à réaliser par le prestataire de maintenance
- demandes d'achats en relation avec la coordination opérationnelle et validation des factures fournisseurs,
- enquêtes de satisfaction
- surveillance des immeubles et de leurs installations et l'établissement des ordres en vue des réparations
- coordination des interventions techniques et travaux sur site
- organisation de la gestion des accès aux immeubles
- veille à la conformité des immeubles, respect des contraintes de sécurité sur site
- préparation de la mise en exploitation d'un nouvel immeuble
- suivi administratif et assistance à l'expertise des dossiers d'assurance en cas d'accident ou de sinistre,
- contrôle des coûts et recettes des immeubles
- gestion des archives
- ensemble des échanges administratifs y relatifs (téléphone, courriels, courriers...)
- toutes autres prestations en relation avec la planification, le suivi de la qualité et la gestion opérationnelle immobilière

## **3. l'achat et la vente de biens immobiliers**

- concertation étroite avec le gestionnaire de l'infrastructure au niveau de l'exécution des projets ferroviaires demandant l'acquisition d'emprises
- recherche des noms et adresses des propriétaires
- évaluation de la valeur des immeubles en accord avec les instances de l'État, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et le Comité d'Acquisition
- négociations avec les propriétaires et la recherche de solutions aux problèmes rencontrés et propositions d'alternatives
- établissement des compromis de vente
- suivi administratif de signature et de validation des compromis et actes
- gestion des archives
- ensemble des échanges administratifs y relatifs (téléphone, courriels, courriers...)
- toutes autres prestations en relation avec l'activité d'achat et vente

#### **4. l'établissement des accords particuliers avec des tiers (conventions, autorisations domaniales et permissions de voirie)**

- établissement de nouveaux accords particuliers concernant les modalités de réalisation, de responsabilités, de financement, d'entretien et de suppression pour des ouvrages, des réseaux, des embranchements et toutes autres installations de tiers ou d'administrations construits sur ou aux abords du domaine ferroviaire
- établissement d'avenants aux accords particuliers existants en cas de nouvelles modalités à appliquer
- gestion et établissement de contrats, en ce compris de location, pour l'euro symbolique
- réalisation d'études
- établissement des annexes aux accords particuliers et des avenants (plans, tableaux, devis ...)
- recherche des informations nécessaires à l'établissement des accords particuliers et avenants
- participation aux réunions de concertation avec les services des CFL et négociation des modalités avec les parties concernées
- établissement des rapports de réunion
- formalités en rapport avec la demande d'avis du Comité du Domaine Ferroviaire
- suivi administratif du dossier et des formalités d'approbation et d'enregistrement
- établissement des avis aux permissions de voirie et établissement d'autorisations à accorder à des tiers sur le domaine ferroviaire en vertu de la loi sur la Police du Chemin de Fer
- gestion des archives
- ensemble des échanges administratifs y relatifs (téléphone, courriels, courriers ...)
- toutes autres prestations en relation avec les accords particuliers

#### **5. les missions relatives aux documents cadastraux, inventaires de propriété et plans domaniaux**

- tenue à jour du relevé et de l'inventaire visés à l'article II de la convention
- vérification, actualisation, géoréférencement et rétablissement des limites ferroviaires
- digitalisation et mise à jour des plans domaniaux
- fourniture de renseignements sur les limites du domaine ferroviaire
- mise à disposition de documents cadastraux
- travaux d'abornement (limite existante et nouvelle limite)
- établissement de mesurages cadastraux
- confection de plans spéciaux sur base des plans domaniaux dans le cadre de toutes les prestations énumérées
- gestion des archives
- ensemble des échanges administratifs y relatifs (téléphone, courriels, courriers...)
- toutes autres prestations en relation avec la gestion des limites et du cadastre des biens immobiliers

#### **6. les autres prestations de gestion**

- valorisation du patrimoine immobilier (analyse de tout nouveau projet immobilier, élaboration d'une stratégie immobilière, analyse concernant la destinée des bâtiments libérés ou désaffectés, veille au classement du patrimoine immobilier par les Communes (PAG...) et les Administrations (inventaire des monuments nationaux, plans sectoriels ...), analyse et demande d'adaptation)
- étude de la rentabilité globale du patrimoine
- amélioration des processus de gestion du patrimoine immobilier
- défense des intérêts du propriétaire du patrimoine immobilier
- gestion des archives
- ensemble des échanges administratifs y relatifs (téléphone, courriels, courriers ...)
- toutes autres prestations particulières qui seront confiées par l'État aux CFL

## Annexe 2

## TAUX HORAIRES

Fonction	Formation / Expérience				Taux (euros) Indice 814,40
Ingénieur en Chef	UNI/TH	>	10	ans	146.44
Architecte / Ingénieur chef de projet	UNI/TH	>	10	ans	146.44
Architecte / Ingénieur chef de projet	UNI/TH	>	5	ans	120.07
	IST / FH	>	10	ans	
Architecte / Ingénieur	UNI/TH	<	5	ans	93.24
	IST / FH	>	5	ans	
	TS	>	10	ans	
Architecte / Ingénieur / Ingénieur industriel	IST / FH	<	5	ans	78.97
	TS	>	5	ans	
	T	>	10	ans	
Technicien supérieur	TS	<	5	ans	67.44
	T	>	5	ans	
Technicien	T	<	5	ans	55.96
Dessinateur	CATP	>	10	ans	
Dessinateur	CATP	>	5	ans	44.82
Dessinateur	CATP	<	5	ans	31.50
Responsable financier / contrôleur gestion	UNI/TH	>	5	ans	120.07
	IST / FH	>	10	ans	
Administratif BAC + 2	BAC + 2	>	10	ans	93.24
	BAC + 2	>	5	ans	78.97
	BAC + 2	<	5	ans	67.44
Administratif BAC	BAC	>	10	ans	78.97
	BAC	>	5	ans	67.44
	BAC	<	5	ans	55.96
Secrétaire	CATP	>	10	ans	55.96
	CATP	>	5	ans	44.82
	CATP	<	5	ans	31.50
Frais de déplacement					0.30

UNI / TH : BAC + 4 et plus.  
 TS : BAC + 2 ou 3  
 CATP : secondaire 6 ans

IST / FH : BAC + 3 ou 4  
 BAC ou T : BAC ou 13<sup>ème</sup> technique

Taux horaires sont adaptés périodiquement en fonction des variations de l'indice

