6VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU : 18 mai 2020

Présent(e)s :

M. Claude EERDEKENS, Bourgmestre
MM. Vincent SAMPAOLI, Benjamin COSTANTINI, Guy HAVELANGE, Françoise LEONARD, Elisabeth MALISOUX, Echevins ;

MM. Sandrine CRUSPIN, Christian BADOT, Marie-Christine MAUGUIT, Etienne SERMON, Rose SIMON-CASTELLAN, Philippe MATTART, Philippe RASQUIN, Kévin PIRARD, Christian MATTART, Françoise TARPATAKI, Florence HALLEUX, Martine DIEUDONNE-OLIVIER, Cassandra LUONGO, Jawad TAFRATA, Kévin GOOSSENS, Caroline LOMBA, Emmanuelle JACQUES-STORME, Christine BODART, Marie-Luce SERESSIA, ~~Natacha FRANCOIS~~, Gwendoline WILLIQUET, Damien LOUIS et Hugues DOUMONT, Conseillers communaux ;

M. Ronald GOSSIAUX, Directeur général

Présidence pour ce point : M. Philippe RASQUIN

18.2. Objet : Revitalisation urbaine du centre-ville d'Andenne – Convention de revitalisation – Modification (désolidarisation des membres de la société momentanée pour l'avenir)

Le Conseil Communal,

En séance publique,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, spécialement ses articles L 1122-10 à 29, L1122-24, L 1122-30 et L 1222-1 ;

Vu le CWATUPE, spécialement ses articles ses articles 172, 471 à 476 ;

Vu le CoDt spécialement son article D.V.13 ;

Vu la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services ;

Vu l'arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics ;

Vu l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, en particulier ses articles 2 et 3, §2, alinéa 1er et 7;

Vu l'annexe audit arrêté royal, étant le cahier général des charges des marchés publics de travaux, de fournitures et de services et des concessions de travaux publics ;

Vu le Plan Communal d'Aménagement dérogatoire dit du « centre-ville d'ANDENNE », tel qu'adopté définitivement en séance du Conseil Communal du 11 juillet 2008 et approuvé le 25 novembre 2008, par Monsieur le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial ;

Considérant que, de par son ampleur, le Plan Communal d'Aménagement dérogatoire dit du « centre-ville d'ANDENNE » a vocation à être mis en œuvre au travers d'une procédure de revitalisation urbaine, telle que définie à l'article 172 du CWATUPE ;

Que l'article 172 du CWATUPE définit l'opération de revitalisation urbaine comme :

« *Une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé* » ;

Considérant qu'en concertation avec les services compétents de la Région Wallonne, la Ville d'ANDENNE a décidé de d'abord recruter un auteur de projet, chargé de l'étude des aménagements compris dans le « volet public » de la revitalisation, avant de recruter le ou les promoteur(s) en charge du « volet privé » ;

Revu la délibération du Conseil communal, en date du 1er octobre 2010 :

- décidant de la passation d'un marché public de services par appel d'offres européen ayant pour objet la désignation d'un auteur de projet chargé de l'étude de l'aménagement d'une nouvelle place communale et autres aménagements publics dans le cadre du projet de revitalisation urbaine du centre-ville d'ANDENNE ;

- approuvant les conditions de ce marché en ce compris le cahier spécial des charges établi par le Service Juridique et du Patrimoine, le devis du marché et l'avis de marché à publier au Journal Officiel des Communautés Européennes et au Bulletin des Adjudications ;

Revu la délibération du Collège communal du 24 mai 2011 désignant la scrl « Plate-forme d'architecture et urbanisme de Huy » en qualité d'auteur de projet en charge du volet « public » du projet de revitalisation urbaine de la Ville d'ANDENNE ;

Vu les réunions préparatoires de coordination intervenues avec les différents services concernés de la Région Wallonne et l'auteur de projet, en date des 26 août, 30 septembre 2011 et 15 juin 2012 ;

Vu l'esquisse des travaux publics de la nouvelle place établie par la scrl « Plate-forme d'architecture et urbanisme de Huy » ;

Vu le périmètre proposé de la revitalisation urbaine ;

Revu la délibération du Conseil communal, en date du 25 novembre 2011 :

- décidant de la passation d'un marché public de promotion de travaux ayant pour objet la revitalisation urbaine du centre-ville d'ANDENNE et choisissant de recourir à la procédure d'appel d'offres général européen ;

- approuvant les conditions de ce marché en ce compris le cahier spécial des charges établi par le Service Juridique et du Patrimoine et l'avis de marché à publier au Journal Officiel des Communautés Européennes et au Bulletin des Adjudications ;

Vu l'avis de marché publié, simultanément, au Journal Officiel des Communautés Européennes (« J.O.C.E ») et au Bulletin des Adjudications (« B.A. »), en date des 12 et 14 janvier 2012 ;

Vu la réunion d'information organisée à l'attention des candidats soumissionnaires, en date du 17 février 2012 ;

Vu la visite des bâtiments de l'ancienne école normale, en date du 28 février 2012 ;

Vu l'avis de marché rectificatif portant prolongation du délai de remise des offres à la demande des candidats soumissionnaires et publié au Journal Officiel des Communautés Européennes (« J.O.C.E ») et au Bulletin des Adjudications (« B.A. »), en date des 29 mars et 3 avril 2012 ;

Vu le procès- verbal d'ouverture des offres, en date du 25 mai 2012 ;

Vu, avec ses annexes, l'offre unique reçue, émanant de la société momentanée COBELBA-KOECKELBERG ;

Vu le rapport d'attribution établi par le Service Juridique et du Patrimoine ;

Vu la délibération du Collège communal, en date du 26 juin 2012, renonçant à attribuer le marché selon la procédure d'appel d'offres et sollicitant du conseil communal de relancer la procédure, selon la procédure négociée, sans publicité, prévue à l'article 17, § 2, 1°, d) de la loi du 24 décembre 1993 susvisée ;

Revu la délibération du Conseil communal en date du 6 juillet 2012 :

- prenant acte de la décision du Collège communal de ne pas attribuer le marché dans le cadre de la présente procédure en raison de l'irrégularité de l'offre déposée la société momentanée COBELBA S.A., de NANINNE, et KOEKELBERG S.A., de GILLY, et plus particulièrement le fait que l'offre dépasse la demande formulée dans le cadre du cahier spécial des charges et qu'elle prévoit le déplacement du parking ;

- décidant de relancer une procédure négociée permettant au Collège communal de négocier avec la société momentanée COBELBA S.A., de NANINNE, et KOEKELBERG S.A., de GILLY, dans le cadre du marché de promotion ayant pour objet la revitalisation urbaine du centre-ville d'ANDENNE, en application des dispositions de l'article 17, § 2, 1°, d) de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services ;

- fixant le cadre des négociations en ce compris le projet de convention à intervenir sur la base de la convention type telle qu'imposée par la Région wallonne dans le cadre de la procédure de revitalisation urbaine et telle que complétée, eu égard au contenu de l'offre déposée ;

Vu le courrier de la société momentanée Cobelba-Koeckelberg du 9 juillet 2012 marquant accord sur les termes de la convention proposée ;

Revu la délibération du Collège communal du 10 juillet 2012 attribuant, par procédure négociée sans publicité, à la société momentanée COBELBA-KOECKELBERG, le marché de promotion de travaux ayant pour objet la revitalisation urbaine de la Ville d'Andenne ;

Vu les courriers de Monsieur Paul Furlan, Ministre des Pouvoirs locaux, en date des 11 septembre 2012 informant la Ville d'Andenne que ses délibérations susvisées des 6 et 10 juillet 2012 n'appelaient aucune mesure de tutelle de sa part et étaient devenues pleinement exécutoires ;

Vu la notification du marché à l'adjudicataire, en date du 12 septembre 2012 ;

Vu l'avis d'attribution de marché publié au Bulletin des Adjudications et au Journal Officiel de l'Union Européenne, en date du 14 septembre 2012 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 novembre 2014 relatif à la reconnaissance de l'opération de revitalisation urbaine du quartier du centre d'Andenne ;

Vu l'avenant n° 1 au marché de promotion de travaux, attribué en séance du 31 décembre 2015, au montant de 1.098.043,78 € Htva soit 1.328.632,97 € Tvac et portant sur la réalisation de la voirie de liaison, en surface, prévus dans la phase n° 1 du projet de revitalisation urbaine de la Ville d'Andenne, tels que surplombant le parking souterrain concédé pour une durée de trente-trois ans à la société momentanée COBELBA-KOECKELBERG, ledit parking étant décrit comme portant « sur l'emprise, en sous-sol, du parking public souterrain, sous les parcelles cadastrées sous Andenne, 1ère Division, section

H, numéros 496/E/2/partie, 496/D/2/partie, 495/Y/partie, 495/W/partie, 495/Z/partie, 497/X/2/partie, 495/X, 494/L/2, 494/K/2/partie, 470/K/4, 497/Y/2/partie, 497/V/2/partie, 497/W/2/partie, 498/Y/partie, 470/E/4/partie, 470/G/4/partie, 470/P/4/partie et partie de la parcelle en nature de voirie sise dans l'impasse de la rue Janson, cadastrée sous mêmes division et section, sans numéro, d'une surface de cinquante-deux ares trois centiares (52 a 03 ca) et un are septante-six centiares (1 a 76 ca) et et délimitées sous teinte « bleue » ( ) et « jaune hachurée » ( ) au plan de mesurage et de division, établi par les géomètres experts SEHA et COMPERE, précités, le quinze janvier deux mille treize » ;

Vu l'avenant n° 2 au marché de promotion de travaux approuvé en séance du Collège communal du 10 novembre 2017 ledit avenant n°2 étant établi relativement aux prestations et études liées à la préparation du dossier FEDER et autres frais préparatoires engagés relativement au bâtiment « H »au montant total de 240.000€ HTVA ou 290.400€ TVAC, se ventilant comme suit :

- 150.000€ HTVA pour les prestations architecturales (avant-projets et études et prestations liées à la préparation et défense du dossier FEDER) ;

- 90.000 HTVA pour prestations, études et travaux préparatoires en stabilité, techniques spéciales, impétrants et démarches administratives telles que mieux détaillées ci-dessus.

Vu l'avenant n° 3 approuvé en séance du 25 juin 2018 et ayant pour objet l'abandon, de commun accord, de la phase 5, optionnelle ;

Considérant que la convention de revitalisation urbaine comporte plusieurs phases, sur base du marché public initialement attribué, la phase n°1 étant en voie d'achèvement ;

Que la phase n°2 a débuté par l'octroi du permis de démolition et du permis d'urbanisme du bâtiment « *D* » ;

Que les démolitions relativement à cette phase sont en voie d'achèvement ;

Considérant que dans le cadre de la poursuite de l'opération de revitalisation engagée depuis plusieurs années, les membres de la société momentanée adjudicataire du marché ont fait part de leur souhait de se désolidariser pour l'avenir (= phases restant à réaliser) ;

Considérant que dans ce dossier, un marché public de promotion a été attribué à la société **momentanée** COBELBA-KOECKELBERG ;

Que le cahier spécial des charges du marché n'exigeait toutefois pas une telle association et qu'il convient de préciser que chacune des composantes de la société momentanée respectait individuellement les critères de sélection qualitative fixés ;

Qu'en particulier chacune des sociétés était bien titulaire de la classe d'agréation D, classe 8 et respectaient individuellement les critères de capacité technique et financières fixés ;

Qu'en d'autres termes, le fait que les sociétés se soient groupées pour remettre offre ne constitue nullement une circonstance susceptible de fausser la concurrence chacune de ces sociétés ayant très bien pu remettre offre individuellement pour ce marché ;

Que la désolidarisation envisagée peut être conçue comme une cession du marché restant à exécuter ;

Que la cession à un tiers d'un contrat administratif par le titulaire initial ne peut avoir lieu, même en l'absence de toute clause spéciale du contrat en ce sens, sans l'assentiment préalable de la collectivité publique contractante, soit en l'espèce la commune ;

Que l'accord du Conseil communal est par conséquent indispensable pour la cession du contrat ;

Que la cession du contrat doit en outre être envisagée sous l'angle des modifications admissibles du contrat au regard notamment de la **directive 2014/24/UE** du 26 février 2014 du Parlement européen et du Conseil sur la passation des marchés publics et abrogeant la directive 2004/18/CE et de la Jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne ;

Qu'En particulier l'article **72** de la directive précitée dispose que :

« Les marchés et les accords-cadres peuvent être modifiés sans nouvelle procédure de passation de marché conformément à la présente directive dans l'un des cas suivants:
(...) ***d)*** *lorsqu'un* ***nouveau contractant*** *remplace celui auquel le pouvoir adjudicateur a initialement attribué le marché:*
i) en application d'une clause de réexamen ou d'une option univoque conformément au point a);
ii) à la suite d'une succession universelle ou partielle du contractant initial, à la suite d'opérations de restructuration de société, notamment de rachat, de fusion, d'acquisition ou d'insolvabilité, assurée par un autre opérateur économique qui remplit les critères de sélection qualitative établis initialement, à condition que cela n'entraîne pas d'autres modifications substantielles du marché et ne vise pas à se soustraire à l'application de la présente directive ».

Que cette disposition a été transposée en droit belge par **l'article 38/3** de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, dans des termes identiques ;

Que cette disposition doit également être appréciée à la lumière de la jurisprudence de la cour de l'Union européenne et en particulier de l'arrêt Pressetext n° C-454/06, 19 juin 2008 ;

Que dans cet arrêt la Cour interprète la directive marché comme suite :

« Il ressort de la jurisprudence que l'objectif principal des règles communautaires en matière de marchés publics est d'assurer la libre circulation des services et l'ouverture à la concurrence non faussée dans tous les États membres (voir arrêt du 11 janvier 2005, Stadt Halle et RPL Lochau, C-26/03, Rec. p. I-1, point 44) ».

Qu'elle considère que la modification du cocontractant constitue, en principe, une modification substantielle du marché mais se réserve le droit de vérifier in concreto celle – ci ;

Qu'en l'espèce plusieurs éléments pourraient faire admettre le caractère non substantiel des modifications ;

Qu'en premier lieu, comme indiqué, il y a lieu de souligner que le marché aurait pu être attribué dès le départ à la seule société KOECKELBERG qui restera en charge du marché et qui respectait les critères de sélection qualitative fixée ;

Que la phase n°1 qui formait l'essentiel du marché a été complétement exécutée par la société momentanée dont les associés demeureront solidairement tenus notamment dans le cadre de la garantie décennale, y compris pour l'avenir ;

Que les phases n°2 et suivantes s'apparentent davantage à une opération immobilière puisque ne sont plus à réaliser que des blocs d'immeubles destinés aux commerces et logements pour lesquels le promoteur dispose d'une promesse de RDA de la part de la Ville ;

Que la société KOECKELBERG consent à rémunérer la Ville d'Andenne pour cette RDA au montant prévu dans la convention de revitalisation, tel qu'indexé ;

Que la société KOECKELBERG demeurera assurée dans le cadre de l'obligation d'assurance décennale et devrait reprendre seule à son compte la TRC qui a été exigée dans ce marché ;

Que l'économie du marché n'est par conséquent pas modifiée par cette demande dès lors que les risques économiques liées à la commercialisation demeurent à la charge exclusive du promoteur et que la redéfinition des délais d'exécution est liée aux délais de commercialisation des phases 1 et 2 ;

Que dans ces conditions une cession du marché au profit de la seule sa KOECKELBERG apparaît envisageable sur base du projet d'avenant préparé en annexe ;

Vu le projet d'avenant n° 4;

SUR LA PROPOSITION DU COLLEGE COMMUNAL ;

APRES EN AVOIR DELIBERE :

A l'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS;

DECIDE :

Article 1er :

Est approuvée la convention à intervenir entre la Ville d'Andenne et la société momentanée COBELBA – KOECKELBERG (**avenant n° 4**) ayant pour objet la désolidarisation des membres de la société momentanée pour l'avenir et la poursuite des phases 2 et suivantes du marché par la sa KOECKELBERG.

Le texte de la convention approuvée sera annexé à la présente délibération pour en faire partie intégrante et retranscrite à sa suite au registre des délibérations du Conseil communal.

Article 2 :

Une expédition conforme de la présente délibération sera transmise :

- à la Direction des Services Juridiques et territoriale et à la Direction des services techniques, pour suivi ;
- à Madame la Directrice financière, pour information ;
- aux sociétés COBELBA et KOECKELBERG pour information ;

Ainsi fait en séance à Andenne, date que d'autre part.

PAR LE CONSEIL,

LE DIRECTEUR GENERAL, **LE PRESIDENT,**

R.GOSSIAUX **Ph. RASQUIN**

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE DIRECTEUR GENERAL, **LE BOURGMESTRE,**

R.GOSSIAUX **C. EERDEKENS**

VILLE D'ANDENNE NAMUR

Vu pour être annexé à la délibération n° 18.2 du 18 mai 2020.

CONVENTION COMMUNE-PROMOTEUR
Avenant n° 4

Entre :

D'une part,

La **Ville d'ANDENNE**, dont le Centre administratif est établi, Place du Chapitre 7 à 5300, ANDENNE, ici représentée par son Collège communal, pour et au nom duquel signent la présente convention, Messieurs Claude EERDEKENS et Ronald GOSSIAUX, agissant en leur qualité respective de Bourgmestre et de Directeur général, en vertu d'une délibération de leur Conseil communal du 18 mai 2020.

Et, d'autre part,

La société anonyme **KOECKELBERG**, n° d'entreprise 0401.544.861, dont le siège social est établi rue Noël Sart Culpart n°44 à 6060 GILLY (Charleroi), ici représentée conformément à ses statuts par la sprl MANOKA (BCE 0699.772.252) représentée par son gérant unique et représentant permanent, Monsieur Norbert KOECKELBERG.

ET,

La société anonyme **COMPAGNIE BELGE DE BATIMENT**, en abrégé, **COBELBA**, n° d'entreprise 0451 728 901, dont le siège social est établi rue des Reine Marguerites 5-7 (Parc Industriel) à 5100 Naninne, ici représentée, conformément à ses statuts par un représentant de la liste A, Monsieur Didier HANS, Administrateur délégué et un représentant de la liste B, Monsieur Etienne LAMBILLIOTTE, Directeur général.

Préambule :

Les parties exposent que la Ville d'Andenne mène, depuis plusieurs années, une opération de revitalisation urbaine de son centre-ville, en vue de mettre en œuvre son Plan communal d'aménagement dit du « *centre Ville* ».

Cette procédure a été initiée en application, à l'époque, de l'article 172 du Cwatupe qui définit l'opération de revitalisation urbaine comme :

« une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé ».

Le Conseil communal de la Ville d'Andenne a arrêté diverses dispositions en vue de concrétiser cette intention et a notamment adopté, en séance du 1er octobre 2010, le cahier des charges d'un marché de services ayant pour objet le recrutement d'un auteur de projet chargé de l'étude de l'aménagement d'une nouvelle place communale et autres aménagements publics dans le cadre du projet de revitalisation urbaine du centre ville d'ANDENNE.

Ce premier marché a été attribué par le Collège communal en séance du 24 mai 2011, à la scrl la scrl « *Plate-forme d'architecture et urbanisme* », dont le siège social est établi rue Sainte Ivette, 1 à 4500 Huy.

En concertation avec l'auteur de projet ainsi désigné, un second cahier des charges a été arrêté par le Conseil communal en séance du 25 novembre 2011 en vue d'arrêter le cahier des charges d'un marché de promotion de travaux par appel d'offres européen ayant pour objet la revitalisation urbaine du centre ville d'Andenne.

A l'issue de la procédure de consultation européenne menée par le Collège communal, une seule offre est parvenue à la Ville. Cette offre émanait de la société momentanée COBELBA sa de Naninne et KOEKELBERG sa de GILLY.

Par délibération du 10 juillet 2012, le Collège communal a attribué à la société momentanée susdite le marché de promotion de travaux relatif à la revitalisation urbaine du centre-ville d'Andenne.

Une convention, établie conformément à l'article 172 du Cwatupe, a été signée entre les parties, en date du 12 septembre 2012, et détaille les obligations réciproques et les différentes phases du projet.

Depuis lors, 3 avenants sont intervenus entre les parties pour acter diverses modifications au projet initial.

- Un premier avenant est intervenu, en date du 31 décembre 2015, à l'effet de confier à l'adjudicataire la réalisation des travaux de voirie de liaison, en surface, prévus dans la phase n° 1 du projet de revitalisation urbaine de la Ville d'Andenne, tels que surplombant le parking souterrain concédé pour une durée de trente-trois ans à la société momentanée COBELBA-KOECKELBERG ;

- Un deuxième avenant est intervenu, en date du 10 novembre 2017, relativement aux prestations et études liées à la préparation du dossier FEDER et autres frais préparatoires engagés relativement au bâtiment « *H* » ;

- Un troisième avenant est intervenu, en date du 28 juin 2018, en vue d'acter la renonciation conventionnelle à la réalisation de la phase n° 5 du projet (phase optionnelle).

Entretemps le promoteur a obtenu un permis d'urbanisme pour réaliser les démolitions préalables des phases restant à réaliser, ces permis ayant été délivrés en date des 6 octobre 2017 et 26 avril 2019, ainsi qu'un premier permis de construire du bâtiment « *D* » repris au programme de la promotion, ce permis a été délivré en date du 27 octobre 2017. Le promoteur entend toutefois déposer un nouveau permis d'urbanisme compte tenu de la nouvelle esquisse du bâtiment.

Aux travers du présent avenant, les parties entendent modaliser l'exécution du marché à l'effet d'acter la cession partielle du marché et de redéfinir les modalités d'exécution des phases restant à réaliser, étant les phases n°3 et 4, compte tenu de l'ampleur et de la durée de l'opération de revitalisation urbaine.

Vu pour être annexé à la délibération n° 18.2 du 18 mai 2020.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1er : Documents de référence

Les documents contractuels régissant les relations entre parties sont contenus dans les documents suivants :

1) Le présent avenant ;

2) La convention de revitalisation urbaine du 12 septembre 2012, telle que modifiée par les avenants n° 1 à 3 rappelés ci-avant ;

3) L'offre de la société momentanée COBELBA - KOEKELBERG du 25 mai 2012, en ce compris ses annexes ;

4) Le cahier spécial des charges du marché de promotion, arrêté par le Conseil communal en séance du 25 novembre 2011, en ce compris ses annexes et ses documents de références.

En cas de difficultés d'interprétation ou de contradiction éventuelle entre les différents documents énumérés à l'alinéa 1er, leur primauté sera réglée dans l'ordre déterminé ci avant.

Article 2 : Cession partielle du marché – désolidarisation pour l'avenir.

A la demande expresse de la société anonyme COBELBA, les parties marquent leur accord pour que le marché soit cédé, partiellement et pour l'avenir uniquement, à la société anonyme KOECKELBERG, en ce qui concerne les phases restant à réaliser du marché, étant les phases n° 3 et n° 4, telles que définies ci-après.

Les parties conviennent, en conséquence, que la société momentanée demeurera intégralement responsable de l'exécution et des garanties offertes dans le cadre de la réalisation des phases n° 1 et 2 dudit marché.

En particulier, les membres de la société momentanée demeurent solidairement responsables, en ce qui concerne les obligations contractées dans le cadre de l'exécution des phases n° 1 et n° 2 (construction des bâtiments A, B, C, voirie de liaison et parking public souterrain) de la revitalisation urbaine, en ce compris les démolitions préalables autorisées par permis des 6 octobre 2017 et 26 avril 2019, et notamment:

- des obligations pendant le délai de garantie et de la garantie décennale relatives à la construction des immeubles A, B et C de la revitalisation urbaine (parties privatives et communes), en particulier en ce qui concerne les surfaces acquises par la Ville[1] ;

- de la garantie décennale et des garanties spécifiques octroyées pour l'exécution de la voirie de liaison[2] (cfr. courrier du 18 décembre 2015 de la société momentanée) et des démolitions préalables ;

---

[1] La réception provisoire des surfaces C 2.0.1 a été accordée en date du 13 décembre 2016 et le recollement sans remarque le 13 mars 2017 ; la réception définitive a été accordée en date du 23 mars 2018. La réception provisoire des surfaces C.1.0.1 et C.1.1.1 a été accordée en date du 7 octobre 2017. Les formalités de la réception définitive sont en cours de réalisation.

- de la garantie décennale et les garanties spécifiques octroyées pour l'exécution et l'exploitation du parking public souterrain[3], aux termes de l'autorisation délivrée par le conseil communal de la Ville d'Andenne en séance du 6 mars 2017, reprise comme suit dans l'acte des Notaires Jadoul et Henry en date du 28 mars 2018, laquelle autorisation demeure intégralement d'application :

« Cette cession est ici consentie en application de la disposition de l'article 31, § 4 de l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, disposition selon laquelle :

« Le concessionnaire ne peut céder ses droits et obligations résultant de la concession qu'avec l'accord écrit et préalable du pouvoir adjudicateur. En aucun cas, le pouvoir adjudicateur n'est tenu d'accepter une cession qui aurait pour effet de fractionner la concession ».

Cet accord est ici donné à la condition expresse que la société momentanée Cobelba Koeckelberg continue à assumer, envers la Ville d'Andenne et solidairement avec la société Besix Park, les obligations découlant du marché de promotion de travaux qui lui a été confié et en particulier la responsabilité décennale découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil sur l'ouvrage cédé, les dispositions du contrat de concession demeurant pour le surplus inchangées » ;

- des obligations souscrites en vertu des actes de renonciation à accession des 4 juin 2013 et 8 septembre 2014, en particulier la reddition des comptes prévue à l'article 13 ;

- de l'exécution des charges prévues aux permis de démolir des 6 octobre 2017 et 26 avril 2019 ;

<u>Article 3 : Redéfinition des phases 3 et 4</u>

Moyennant le respect des conditions visées à l'article 2, les parties s'accordent pour que les phases restant à réaliser de la revitalisation urbaine, à savoir les phases n°3 et n°4 de la revitalisation urbaine, soient exclusivement réalisées par la société anonyme KOECKELBERG et sous la responsabilité exclusive de celle-ci, dans le respect des dispositions rappelées à l'article 1er du présent avenant ; la sa COBELBA étant par conséquent déchargée de toute responsabilité pour la réalisation de ces phases à venir.

La sa KOECKELBERG s'engage par conséquent irrévocablement à reprendre l'ensemble des droits et obligations découlant du marché public qui lui est cédé pour la réalisation des phases n°3 et 4 de l'opération de revitalisation urbaine du centre-ville d'Andenne.

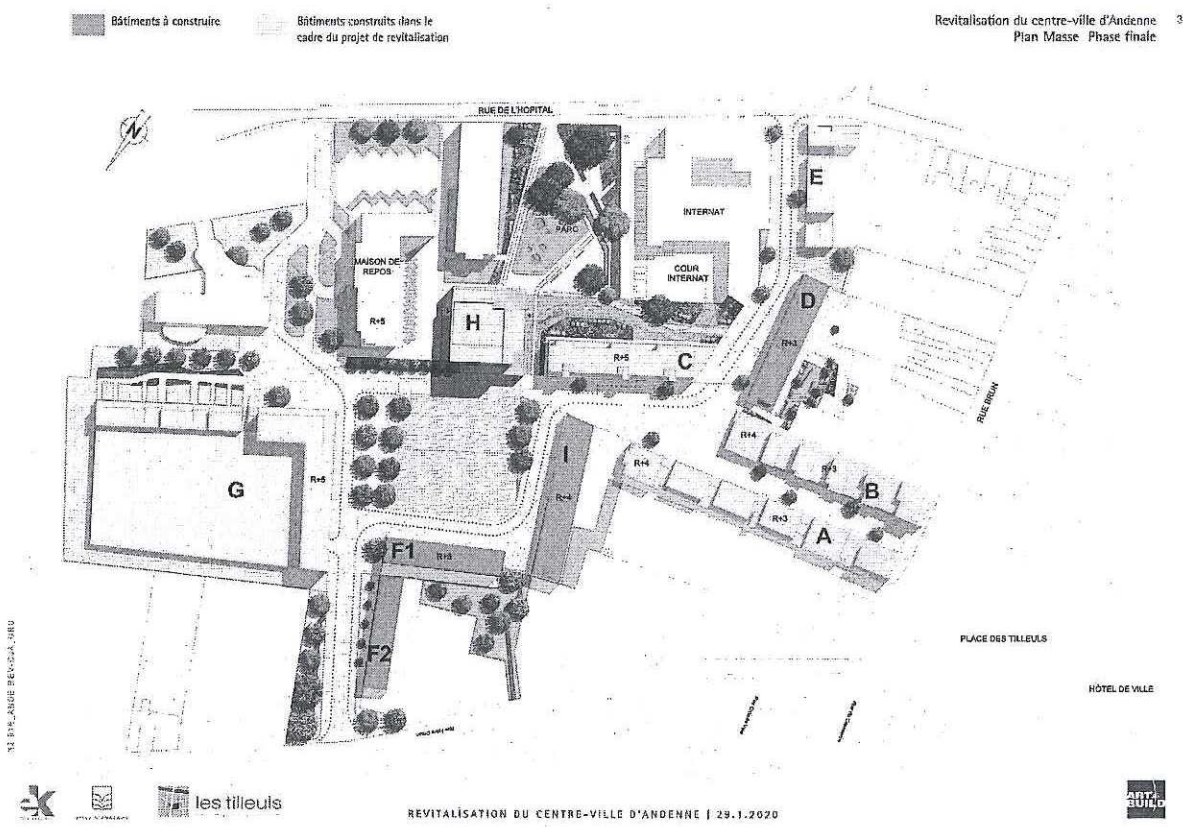
---

[2]La réception provisoire des travaux relatifs à la voirie de liaison a été accordée en date du 25 octobre 2016, et en présence d'un représentant de la région wallonne (DG 04). Les formalités de la réception définitive sont en cours de réalisation. Il est précisé qu'outre la garantie décennale, aux termes de son courrier du 18 décembre 2015, la société momentanée a fourni une garantie de « *5 ans sur la voirie et 10 ans sur l'étanchéité* ».

[3] La réception provisoire des travaux relatifs au parking public souterrain a été accordée en date du 30 août 2016.

Vu pour être annexé à la délibération n° 18.2 du 18 mai 2020.

Schématiquement, les phases restant à réaliser portent sur les bâtiment D, I, F_1 et F_2 et sont identifiées comme suit :



Les parties précisent que la Ville d'Andenne est désormais propriétaire de l'assiette de l'ensemble des terrains destinés à accueillir les constructions restant à réaliser et a, par conséquent, rempli intégralement les obligations patrimoniales d'acquisition qu'elle avait souscrites aux termes de la convention du 12 septembre 2012.

Conformément aux dispositions du marché et à la convention de revitalisation urbaine du 12 septembre 2012, ces terrains seront mis à disposition de la société anonyme KOECKELBERG dans le cadre d'une renonciation à accession.

Il est rappelé que le cahier des charges prévoit que l'octroi du droit de superficie est consenti au prix accepté de 250 € (HTVA) /m², lequel fait toutefois l'objet d'une indexation conformément aux dispositions de l'article 13 de l'acte de renonciation à accession figurant à l'annexe n°9 du cahier spécial des charges.

Il est précisé qu'au 1er janvier 2020, la valeur du droit de superficie est de **276,58€ /m²**.

<u>Article 4 : Obligations générales des parties</u>

La Ville s'engage à mettre à disposition de la sa KOECKELBERG, sous forme de renonciation à accession, et dans les conditions initialement fixées au marché, l'assiette des terrains nécessaires à la poursuite de l'opération de revitalisation urbaine à savoir :

Phase n° 3 : (= assiette du bâtiment « *D* » et des 3 boxes de garages à l'arrière du bloc « *D* », selon permis des 6 et 27 octobre 2017).

A savoir, partie, selon mesurage à établir, des parcelles suivantes, propriétés communales :

- 1ère Division Andenne, section H, parcelles n° **496/F/2 (pie)**

498/Z
501/Z,
501/A/2
502/V
503/L

Le mesurage de l'assiette des bâtiments sera établi par le bureau de géomètre AGENAM de Namur, aux frais de la sa KOECKELBERG, superficiaire.

Les parties conviennent que la sa KOECKELBERG introduira une nouvelle demande de permis concernant le bloc « *D* », sur base de la nouvelle esquisse établie, pour le 31 juillet 2020.

L'acte authentique de renonciation à accession devra être établi par les Notaires Louis Jadoul et Marc HENRY dans les 4 mois de la signature de la présente convention, aux frais de la sa KOECKELBERG, superficiaire.

La durée de renonciation à accession pour la phase 3 est fixée à six (6) ans.

Phase n° 4 : (= assiette des bâtiments I, F_1 et F_2).

A savoir, partie, selon mesurage à établir, des parcelles suivantes, propriétés communales :

- 1ère Division Andenne, section H, parcelles n°**470/G/4, 470/E/4 et 470/C/5.**

Le mesurage de l'assiette des bâtiments sera établi par le bureau de géomètre AGENAM de Namur, aux frais de la sa KOECKELBERG, superficiaire.

Les parties conviennent que la sa KOECKELBERG introduira une demande de permis regroupant les bâtiments repris sous la phase 4 à savoir les bâtiments I, F_1 et F_2, par phases, dès que la commercialisation du bloc « *D* » aura atteint 75% des ventes.

L'acte authentique de renonciation à accession devra être établi par les Notaires Louis Jadoul et Marc HENRY dans les 4 mois de l'obtention dudit permis, aux frais de la sa KOECKELBERG, superficiaire.

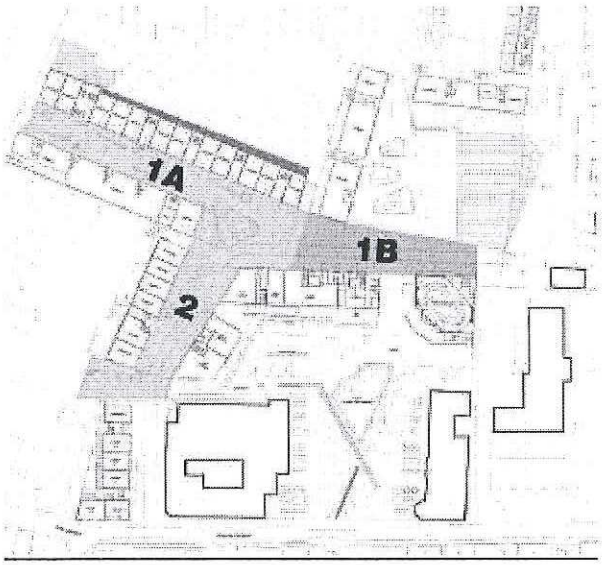
La durée de renonciation à accession pour la phase 4 est fixée à six (6) ans.

Le promoteur, à savoir la sa KOECKELBERG s'engage à réaliser le programme des constructions des phases 3 et 4 telle que précisées et à mener le suivi administratif et technique des dossiers de construction de ces bâtiments.

Le bloc « *D* » comportant 31 logements sera érigé conformément aux dispositions du permis d'urbanisme à déposer par la sa KOECKELBERG.

La servitude arrière du Bloc « *D* » et les 3 boxes de parking seront implantés et aménagés par la sa KOECKELBERG conformément aux plans du bureau AGENAM.

La Ville prendra en charge les travaux d'aménagement de la placette à aménager au débouché de la galerie Sainte- Begge, en ce compris la zone verte à l'arrière du Bloc « *D* », à l'effet d'assurer le « bouclage » des voiries conformément à la zone de voirie n° 2 initialement prévue et reprise schématiquement ci-dessous :



Le Promoteur, à savoir la sa KOECKELBERG, réalisera les blocs I, F_1 et F_2 conformément au permis d'urbanisme qu'il s'engage à déposer, selon un programme estimé de 34 logements pour le bloc I, de 16 logements pour le bloc F_1 et de 19 logements pour le bloc F_2.

A cet effet, il est convenu dans l'intérêt des parties que :

- un parking souterrain de 26 places sous le Bloc I et de 28 places sous le Bloc F_1, sera aménagé par la sa KOECKELBERG ;

- le programme du bâtiment F_2 sera revu à l'effet de privilégier un ensemble d'immeuble à appartements dans le respect du PCA en lieu et place des maisons individuelles initialement envisagées.

Article 5 : Délais

- La sa KOECKELBERG s'engage à réaliser les travaux définis à l'article 3 selon le calendrier suivant :

Phase 3 : 21 mois à dater de la signature de l'avenant.

Phase 4 : 21 mois à dater de la délivrance du permis d'urbanisme, phasé.

Les parties précisent toutefois que :

- le délai de réalisation de la phase 4 est conditionné par la commercialisation d'au moins 75% des commerces et logements de la phase 3.

Comme stipulé au cahier spécial des charges, le promoteur demeure libre d'anticiper la réalisation du phasage proposé.

- la Ville s'engage à faire exécuter le programme défini à l'article 3 selon le calendrier suivant :

Zone de voirie 2 + jardin arrière bloc D :

- A l'achèvement de la phase 3, dans un délai de 12 mois à la fin du gros œuvre bloc D tel que signifié par l'entrepreneur.

Place publique en intérieur d'îlot :

- A l'achèvement de la phase 4, dans un délai de 12 mois à la fin du gros œuvre du dernier bloc de cette phase (I, F1 et F2) tel que signifié par l'entrepreneur.

Conformément à l'article 8, ces projets feront l'objet d'une concertation entre les parties et leur auteur de projet respectif.

Article 6 : Cautionnement - Assurances

Dès lors que les travaux repris sous les phases 3 et 4 ne comportent pas d'ouvrages publics mais uniquement des constructions privées destinées à la vente sur plan, le cautionnement requis de la sa KOECKELBERG sera effectué conformément à l'article 12 de la loi du du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

La sa KOECKELBERG justifiera vis- à- vis de la Ville d'Andenne du maintien, pour les phases 3 et 4, des garanties exigées, par le cahier spécial des charges et par la législation, par la production de la preuve d'assurance des risques professionnelles et de la garantie décennale ainsi que par la production d'une assurance « *Tous risques Chantiers* » couvrant les ouvrages restant à réaliser.

Article 7 : Calcul de l'investissement

L'estimation des investissements projetés par la sa KOECKELBERG, déduction faite de toute aide, prime ou subvention octroyés par les pouvoirs publics s'élève à :

Phase 3 : 5.000.000 € HTVA
Phase 4 : 12.000.000 € HTVA

Les démolitions de l'ancienne bibliothèque (assiette du bâtiment F_2) étant à réaliser par la sa KOECKELBERG mais aux frais de la Ville, il est précisé que le coût de ces travaux sera assumé en fonction des dépenses réelles consenties par le promoteur, pour ces aménagements, sur base des factures produites, conformément à l'article 3 du cahier spécial des charges, avant dernier alinéa et contrôlées par l'administration. Les parties

conviennent qu'en ce qui concerne les travaux de démolition, la sa KOECKELBERG sollicitera au moins trois offres de sociétés spécialisées pour y pourvoir. La sa KOECKELBERG veillera à sélectionner les entreprises dans le respect de la législation sur les marchés publics et soumettra son choix à l'agrément du pouvoir adjudicateur. Cet agrément n'emporte toutefois aucune décharge de responsabilité quant à la réalisation desdits travaux de démolition à charge du promoteur. Comme précisé par le cahier spécial des charges, le service technique communal sera associé à la réception des travaux de démolition.

L'estimation des travaux à réaliser par la Ville, sur le domaine public, s'élève au montant de :

Zone de voirie 2: 550.000€ HTVA
Place publique en intérieur d'ilot : à définir.

Article 8 : Etablissement des projets

La sa KOECKELBERG et la Ville imposent à leurs auteurs de projet désignés pour leurs investissements respectifs, ainsi qu'à leurs techniciens, une parfaite coordination à tous les stades de leur travail, en particulier l'esquisse, l'avant-projet, le projet et la phase de réalisation.

Fait en autant d'exemplaires que de parties, à Andenne, le 25 mai 2020.

Pour **la Ville d'ANDENNE**,

Le Directeur Général, Le Bourgmestre,

Ronald GOSSIAUX Claude EERDEKENS

Pour **la société anonyme KOECKELBERG**

La sprl MANOKA représentée par son gérant unique et représentant permanent, Monsieur Norbert KOECKELBERG

Pour **la société anonyme COBELBA**

Monsieur Didier HANS, Administrateur délégué et Monsieur Etienne LAMBILLIOTTE, Directeur général