



VILLE D'ANDENNE

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

SEANCE DU 29 JANVIER 2024

Monsieur Claude EERDEKENS, Bourgmestre;  
Monsieur Vincent SAMPAOLI, Monsieur Benjamin COSTANTINI,  
Monsieur Guy HAVELANGE, Madame Françoise LEONARD,  
Madame Elisabeth MALISOUX, Échevins;  
Madame Sandrine CRUSPIN, Présidente du CPAS;  
Monsieur Christian BADOT, Madame Marie-Christine MAUGUIT,  
Monsieur Etienne SERMON, Madame Rose SIMON-CASTELLAN,  
Monsieur Philippe MATTART, Monsieur Philippe RASQUIN,  
Monsieur Christian MATTART, Madame Françoise TARPATAKI,  
Madame Florence HALLEUX, Madame Martine DIEUDONNE-OLIVIER,  
Madame Cassandra LUONGO, Monsieur Jawad TAFRATA,  
Madame Caroline LOMBA, Monsieur Kévin GOOSSENS,  
Madame Christine BODART, Madame Marie-Luce SERESSIA,  
Madame Natacha FRANÇOIS, Madame Gwendoline WILLIQUET,  
Monsieur Damien LOUIS, Monsieur Hugues DOUMONT, Madame Nathalie ELSEN,  
Monsieur Eddy SARTORI, Conseillers communaux;  
Monsieur Ronald GOSSIAUX, Directeur général;  
Présidence pour ce point Monsieur Philippe RASQUIN,;

-----

**13.OBJET : Revitalisation urbaine du centre-ville - Phase II - Aspect patrimonial - Approbation de compromis de vente et aliénation des quotes-parts terrain (75ème délibération)**

**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 (spécialement l'article L 1122-19) , L1122-24, L 1122-30, L 1222-1 et L 3221-5 ;

Vu le Code civil, spécialement son article 3.85 ;

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 sa délibération en date du 1<sup>er</sup> 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 la Direction juridique et territoriale, 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 S.C.R.L. « *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 S.C.R.L. « *Plate-forme d'architecture et urbanisme de HUY* » ;

Vu le périmètre proposé de la revitalisation urbaine ;

Revu sa délibération 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 la Direction juridique et territoriale 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 la Direction juridique et territoriale ;

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<sup>o</sup>, d) de la loi du 24 décembre 1993 susvisée ;

Revu sa délibération 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 KOECKELBERG 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 KOECKELBERG 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<sup>o</sup>, 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 ;

Revu sa délibération du 1<sup>er</sup> mars 2013 portant approbation du projet d'acte de superficie (renonciation à accession) à intervenir dans le cadre de la réalisation de la phase n° 1 du marché de promotion ayant pour objet la revitalisation urbaine du centre-ville d'ANDENNE, conformément au projet d'acte établi par Maîtres HENRY et JADOUL, Notaires, en date du 20 février 2013 ;

Vu l'acte authentique intervenu en date du 4 juin 2013 enregistré au premier bureau de l'enregistrement de NAMUR le 11 juin 2013 sous les volumes 1077 folio 52 case 09 et transcrit à la conservation des hypothèques de NAMUR sous la référence 45-T-11/06/2013-06913 ;

Vu sa délibération du 30 juin 2015 portant approbation des actes de base des bâtiments A, B et C ;

Revu sa délibération portant approbation du projet d'acte de superficie (renonciation à accession) à intervenir dans le cadre de la réalisation de la phase n° 2 du marché de promotion ayant pour objet la revitalisation urbaine du centre-ville d'ANDENNE, conformément au projet d'acte établi par Maîtres HENRY et JADOUL ;

Vu l'acte authentique intervenu en date du 20 décembre 2021 et transcrit en date du 2 juin 2022 (formalité 45-T-02/06/2022-66669) ;

Revu sa délibération en date du 17 octobre 2022 approuvant l'acte de base de la résidence ULYSSE ( bâtiment « D ») ;

Considérant que selon l'article 13, de l'acte de superficie intervenu le 20 décembre 2021 (« *Sort des constructions à l'expiration du droit de superficie* ») :

*« §1<sup>er</sup> L'immeuble à réaliser par le superficiaire sera exclusivement réservé pour la vente ou la location aux candidats acquéreurs de logements qui seront librement désignés par le superficiaire.*

*A cette fin, la propriétaire consent au superficiaire, qui accepte, pour lui-même ou toute personne qu'il désignera, une option d'achat temporaire sur les quotes-parts liées à la totalité des mètres carrés formant la superficie du bien décrit sous teintes bleues, jaune et rose, et sous mentions « Lot 1 », « Lot 2 » et « Lot 3 » d'une superficie de huit ares soixante-neuf centiares (8a 69ca) au plan de mesurage et de division prévauté, au prix de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250€) par m<sup>2</sup> à indexer, soit deux cent septante-sept euros et vingt-sept cents (277,27 EUR) au mètre carré indexé au premier janvier deux mille vingt et un.*

*Cette option prend cours à dater de la présente et cesse de produire ses effets au plus tard à l'expiration du délai prévu à l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>.*

Le prix de deux cent cinquante euros (250 EUR) au m<sup>2</sup> dont question ci avant est indexé, à la hausse uniquement, conformément à la formule d'indexation suivante :

$$Q_n = (Q_b \times I_n) : I_b$$

Où,  $Q_n$  représente la valeur de la quote-part au m<sup>2</sup> adaptée;  $Q_b$ , la valeur de la quote-part de base reprise dans l'offre de l'adjudicataire, soit deux cent cinquante (250) euros/m<sup>2</sup> ;  $I_n$ , l'indice des prix à la consommation (base 100) du mois de janvier précédant celui de la levée de l'option d'achat consentie ou de son échéance ;  $I_b$ , l'indice des prix à la consommation (base 100) du mois précédant la date de l'attribution du marché de promotion (notification de la décision d'attribution par le Collège communal en date du quatorze septembre deux mille douze), soit le mois d'août deux mille douze.

En cas de vente à des tiers, le contrat de vente entre le superficiaire et le candidat acquéreur et le contrat d'achat du terrain entre la propriétaire et le candidat acquéreur sont conclus simultanément.

Chaque acte authentique de vente doit être passé, aux frais de l'acquéreur, dans les quatre mois de la levée de l'option.

Chaque prix d'acquisition des quotités des terrains se rapportant à l'immeuble est payé par l'acquéreur à la propriétaire, à la signature de l'acte authentique.

Le superficiaire garantit expressément à la propriétaire le paiement, pour les quotités vendues ou reprises de l'ensemble de la surface des biens décrits sous le § 2 du présent article un prix au m<sup>2</sup>, au moins égal au prix stipulé dans son offre, soit deux cent cinquante Euros (250€), indexé conformément aux dispositions visées à l'alinéa 4. »

Vu les compromis de vente établis et le projet d'acte authentique ;

PAR CES MOTIFS,

SUR LA PROPOSITION DU COLLÈGE COMMUNAL ;

**DECIDE A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRÉSENTS :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

D'approuver le **compromis de vente et l'acte authentique** à intervenir entre la Ville d'ANDENNE, la société COBELBA-KOECKELBERG et les personnes morales et physiques dont les identités suivent, portant sur les immeubles mieux renseignés ci-après et pour les quotes-parts terrains suivantes :

| Revitalisation urbaine du centre-ville d'ANDENNE |                              |  |                |                                    |  |
|--|------------------------------|--|----------------|------------------------------------|--|
| Relevé des compromis de vente                    |                              |  |                |                                    |  |
| n° de l'acte                                     | Identité des parties         | Objet de la vente  | Nature du bien | Quote-part terrain Ville d'ANDENNE | Date du compromis                            |
|  | Monsieur F.M. et Madame S.V. | Lots lots n°15, décrivant la cave C15B et 52 décrivant la place de parking P26B de la résidence ULYSSE | Cave + Garage  | <b>675,33 €.</b>                   | projet d'acte authentique directement soumis |
|  | <b>Total Ville</b>           |  |                | <b>675,33 euros</b>                |  |

**Article 2 :**

Une expédition conforme de la présente délibération sera transmise :

- à Madame la Directrice financière, pour information ;
- à la Direction juridique et territoriale, pour suivi ;
- à la société momentanée COBELBA-KOECKELBERG ;
- au Notaire instrumentant, Maître Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, Notaire de résidence à NAMUR, pour information.

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

**Par le Conseil,**

**Le Directeur général,**

**Le Président,**

**Ronald GOSSIAUX**

**Philippe RASQUIN**

**Pour extrait conforme,**

**Le Directeur général,**

**Le Bourgmestre,**

**Ronald GOSSIAUX**

**Claude EERDEKENS**



