
CONVENTION DE TRANSACTION

Entre

LA VILLE DE TUBIZE

Et

LA S.A. LES JARDINS DE OISQUERCQ

I IDENTIFICATION DES PARTIES

- A. **La VILLE DE TUBIZE**, dont la maison communale est sise Grand'Place 1, à 1480 Tubize, ici valablement représentée par :
- Monsieur Michel JANUTH – Bourgmestre ;
- Monsieur Etienne LAURENT – Directeur général ;
- agissant en exécution de la délibération du conseil communal du 12 septembre 2022, dont une copie certifiée conforme est jointe au présent acte ;
- ci-après dénommée « la Ville » ;
- B. **La S.A. LES JARDINS DE OISQUERCQ**, dont le siège social est sis avenue Herrmann-Debroux, 42, à 1160 Bruxelles, et inscrite au registre des personnes morales sous le n° 899.580.572, ici valablement représentée par _____ , administrateur ;
- ci-après dénommée « le Promoteur » ;
- ci-après dénommées communément « les Parties » ;

II PREAMBULE

A.

Le Promoteur déclare et garantit qu'il est propriétaire d'un terrain sis rue du Bon Voisin et rue du Canal sur le territoire de la Ville de Tubize et cadastré Tubize, 2^{ème} division – Oisquercq, Section B, n°197d2., ci-après dénommé le « Terrain ».

Il entend y développer un projet immobilier « mixte » visant la création de logements, de commerces et d'activités économiques (ci-après « le Projet immobilier »).

Ce projet participe de la reconversion de cette ancienne zone industrielle désaffectée en « éco-quartier ».

B.

Les principales étapes de la procédure administrative relative au Projet immobilier peuvent être synthétisées comme suit :

- 15 juin 2015 : le Site à Réaménager N157 dit « Centrale Électrique d'Oisquercq » (ci-après « S.A.R. ») est adopté par le Ministre wallon de l'Aménagement du Territoire ; le S.A.R. préconise une réaffectation résidentielle de la zone comprenant 210 unités de logements, le Projet immobilier y est conforme ;
-

- 27 juillet 2017 : le Promoteur obtient la délivrance d'un permis d'urbanisme autorisant l'ouverture des voiries qui est délivré par le Gouvernement wallon ;
- 18 juillet 2019 : le Gouvernement wallon, sur recours, délivre un permis d'urbanisation au Promoteur.

Ce permis d'urbanisation autorise *in fine* sur le Terrain (hors emprise du bâtiment industriel « rappel ») 210 logements, dont 128 maisons et 82 appartements, des commerces de proximité, ainsi que des activités de distribution ou de services et d'équipements communautaires.

C.

La Ville s'oppose à la réalisation du Projet immobilier et a introduit un recours en annulation du permis d'urbanisation, devant le Conseil d'Etat. Cette procédure est pendante sous la référence G/A 229.330/XIII-8758.

D.

Afin de faire bref procès, les Parties se sont toutefois rapprochées et rencontrées afin de trouver une solution amiable en vue de mettre fin au différend les opposant ; permettant ainsi au Promoteur de mettre en œuvre le Projet immobilier, en le modifiant et en tenant compte d'une densité jugée acceptable par la Ville.

Les Parties se sont également accordées sur la nature et l'importance des charges d'urbanisme liées à l'urbanisation du site, et ce tant dans le cadre du permis d'urbanisation déjà délivré que des futurs permis d'urbanisme.

En contrepartie, la Ville accepte de se désister de son recours en annulation dirigé contre le permis d'urbanisation précité.

La présente Convention, dans l'esprit des engagements réciproques de négociation respectueuse des principes de loyauté et de bonne foi, a donc pour objet de définir **(i)** les termes et conditions de l'accord des Parties, **(ii)** la nature des charges d'urbanisme liées à l'urbanisation du site, et ce tant dans le cadre du permis d'urbanisation déjà délivré que des futurs permis d'urbanisme ainsi que **(iii)** les modalités du désistement du recours en annulation introduit par la Ville à l'encontre du permis d'urbanisation délivré au Promoteur.

La présente Convention de transaction est conclue conformément aux articles 2044 et suivants du Code civil.

Article 1^{er} – ENGAGEMENTS DU PROMOTEUR

1.1. Densité du Projet immobilier : 184 unités de logements *maximum*

1.1.1.

Le permis d'urbanisation visé sous le point B de l'exposé préalable autorise la création de 210 unités de logements dont 128 maisons et 82 appartements.

Le Promoteur accepte de réduire de 26 unités le nombre de logements autorisés par le permis d'urbanisation, si bien que le Projet immobilier ne totalisera, *in fine*, que 184 unités de logements, dont 72 appartements au maximum. Par conséquent, le Promoteur s'interdit et s'engage à faire interdire la réalisation de plus de 184 unités de logements (comportant 72 appartements au maximum) sur tout ou partie du Terrain.

Parmi ces 184 unités, 4 unités seront implantées au choix du Promoteur :

- soit dans les zones de bâtisse reprises dans le périmètre couvert par le permis d'urbanisation précité ;
- soit dans le bâtiment industriel « rappel » (repris sur le plan masse – Annexe 1).

Dans le premier cas de figure visé ci-dessus, le Promoteur renoncera à donner une affectation de logement à ce bâtiment industriel.

Pour le surplus, la typologie des futurs logements (répartition entre appartements et maisons) est encore susceptible d'évolution et sera précisée à un stade ultérieur du projet, au plus tard lors de l'introduction de la première des demandes de permis d'urbanisme. A ce stade, concernant la typologie des logements, les Parties se limitent à renvoyer au plan d'urbanisation ainsi qu'au plan masse venant en exécution de celui-ci.

1.1.2.

Le programme du Projet immobilier comportera également les autres fonctions prévues par le permis d'urbanisation et compatibles avec la destination principale de la zone, à savoir celles décrites au cahier B des prescriptions urbanistiques figurant dans la demande de permis d'urbanisation :

- des équipements communautaires ou de services publics (au rez-de-chaussée des immeubles de logements multiples situés autour de la future place publique) ;
- des commerces locaux de distribution ou de services (au rez-de-chaussée des immeubles de logements multiples situés autour de la future place publique).

Le Projet respectera également les normes de parking suivantes :

- 1°) pour le logement collectif : 1 emplacement (en sous-sol ou hors sol) ;
- 2°) pour le logement de type « maison unifamiliale » : en moyenne, 1,5 emplacements (situés dans la zone de recul) ;
- 3°) pour l'espace public : au minimum 1 emplacement par 5 logements.

1.1.3.

Le Promoteur s'interdit et s'engage à faire interdire la réalisation de bâtiments excédant les gabarits définis par le permis d'urbanisation.

1.2. Adaptation des voiries

Le Promoteur s'engage également à :

- 1°) exécuter la voirie dont le tracé est repris sur le plan en Annexe 3, en béton dénudé. Les modalités et détail d'exécution des travaux seront définis en concertation avec le service des travaux de la Ville.
- 2°) surdimensionner les récoltes des eaux pluviales visant *in fine* à diminuer leur rejet vers le canal.

Le Promoteur s'engage à effectuer les travaux nécessaires à cet égard sur la base de la note hydraulique rédigée par le bureau ARCADIS et faisant partie du permis d'urbanisme autorisant l'ouverture des voiries, réalisée en collaboration avec la DGO2 de la Région wallonne, et qui a fixé les limites de débit de rejet des eaux ruisselantes dans le canal.

Ladite note hydraulique opère une analyse détaillée des outils type « Douaisis » qui seront mis œuvre afin de temporiser le volume d'eau de manière efficace.

Le dimensionnement définitif du réseau et du collecteur d'égouttage sera défini en concertation entre le Promoteur et les services techniques de la Ville, sur la base des dernières données hydrologiques disponibles, au stade de la mise en œuvre du Projet.

Les Parties conviendront des modalités en vue d'une adaptation des voiries sans toutefois modifier le permis d'urbanisme délivré le 17 juillet 2017 et autorisant l'ouverture des voiries.

1.3. Paiement d'une indemnité

1.3.1.

Le Promoteur s'engage à payer, à la Ville, une indemnité d'un montant forfaitaire de 1.000.000,00 EUR (un million d'euros) ; la Ville déclarant souhaiter affecter exclusivement ce montant au financement d'aménagements publics et plus particulièrement d'une voirie destinée à remédier aux problèmes de mobilité invoqués par les riverains (ci-après, la « Voirie Riverains »).

1.3.2.

L'indemnité sera payée par le Promoteur, par tranches, en fonction de l'avancement du projet de Voirie Riverains et/ou du Projet immobilier.

1.3.3.

A cet égard, le Promoteur s'engage :

- 1°) d'une part, à introduire :
 - a) une demande de permis d'urbanisme pour la première Phase du Projet immobilier et ce dans les 24 mois à compter de la notification de l'arrêt du Conseil d'Etat décrétant le désistement du recours introduit par la Ville contre le permis d'urbanisation visé au point C du préambule des présentes ;
 - b) la demande de permis d'urbanisme pour la dernière Phase du Projet immobilier et ce dans les 72 mois à compter de cette même notification.
- 2°) d'autre part, à mettre tout en œuvre afin que ces demandes aboutissent à la délivrance du permis sollicité.

De son côté, la Ville s'engage à ne pas exercer de recours contre les permis d'urbanisme délivrés pour les Phases suivant la première Phase du Projet immobilier, pour peu que ces permis soient substantiellement conformes au permis d'urbanisation.

1.3.4.

L'indemnité visée au point 1.3.1., ci-dessus, sera payée par tranches, selon l'un des plannings définis au point 1.3.6. (Planning 1 ou Planning 2).

Chaque tranche sera payée en fonction de la date la plus proche de réalisation de chacune des étapes de l'un ou de l'autre planning, chaque paiement se faisant déduction faite des sommes déjà payées au titre de tranches antérieures.

1.3.5.

Sans préjudice de l'application de l'article 1.3.4, aliéna 2, pour autant que les engagements du Promoteur visés au point 1.3.3. aient été respectés, le paiement des tranches n'interviendra qu'après obtention par le Promoteur du permis d'urbanisme définitif et exécutoire, exempts ou purgés de tout recours, autorisant la réalisation d'une première Phase du Projet immobilier, le planning retenu étant alors ajusté en fonction de cette date d'obtention.

A défaut de respect de ces engagements et sans préjudice de l'application de l'article 1.3.4, alinéa 2, l'indemnité sera payée en fonction du planning suivant :

- à concurrence d'une tranche de 30%, endéans un délai de 25 mois à compter de la notification de l'arrêt du Conseil d'Etat décrétant le désistement du recours introduit par la Ville contre le permis d'urbanisation visé au point C du préambule des présentes ;
- à concurrence d'une tranche de 35%, endéans un délai de 49 mois à compter de

la notification de l'arrêt du Conseil d'Etat décrétant le désistement du recours introduit par la Ville contre le permis d'urbanisation visé au point C du préambule des présentes ;

- à concurrence d'une tranche de 35%, endéans un délai de 73 mois à compter de la notification de l'arrêt du Conseil d'Etat décrétant le désistement du recours introduit par la Ville contre le permis d'urbanisation visé au point C du préambule des présentes .

1.3.6.

A. Planning 1 :

L'indemnité sera payée en fonction du planning suivant :

- à concurrence d'une tranche de 25%, lors de l'attribution par la Ville du marché relatif à la désignation d'un auteur de projet pour la Voirie Riverains ;
- à concurrence d'une tranche de 50%, lors de l'attribution par la Ville du marché relatif à la désignation d'une entreprise chargée d'exécuter les travaux de la Voirie Riverains ;
- à concurrence d'une tranche de 25%, lors de la constatation de l'achèvement des travaux de la Voirie Riverains.

B. Planning 2 :

L'indemnité sera payée au fur et à mesure des permis d'urbanisme qui seront obtenus pour chacune des phases du projet, en ce proportion du nombre de logements autorisés dans ces permis, et ce lorsque ceux-ci seront devenus exécutoires et définitifs, exempts ou purgés de tout recours.

1.3.7.

Par « permis d'urbanisme exécutoires et définitifs, exempts ou purgés de tout recours », il convient d'entendre des permis qui ne sont plus susceptibles de faire l'objet des recours généralement quelconques ouverts par les législations et réglementations applicables, notamment un recours administratif ou devant le Conseil d'Etat et qui sont susceptibles d'être mis en œuvre sans condition préalable :

- soit dès le moment où les délais pour intenter ces recours sont épuisés sans qu'un recours administratif ou devant le Conseil d'Etat n'ait été introduit, conformément aux dispositions légales applicables ; en ce qui concerne un recours en annulation (et, le cas échéant, en suspension) devant le Conseil d'Etat, les délais sont réputés épuisés le 90^{ème} jour à compter de l'affichage conformément aux dispositions applicables, constaté par huissier de justice, du permis d'urbanisme ou du permis d'environnement ;

- soit, si un recours a été exercé, que celui-ci a été rejeté et, en conséquence, n'a pas abouti à une décision de suspension et/ou d'annulation du permis considéré.

1.3.8.

Le paiement de l'indemnité visée au présent article est garanti selon les modalités visées à l'article 1.7 ci-après.

1.3.9.

La Ville affectera exclusivement l'indemnité au financement du coût de travaux publics destinés à minimiser l'impact du Projet immobilier pour les riverains et plus particulièrement en termes de mobilité.

1.4 Création de trois percées visuelles

Le Promoteur s'engage à créer trois percées visuelles vers le canal en ne mettant en œuvre que partiellement deux des zones constructibles situées le long du canal, telles que mieux identifiées au plan en Annexe 1 (« Zones 1, 2 et 3 ») faisant partie intégrante de la Présente Convention.

1.5 Engagements complémentaires

Par ailleurs, le Promoteur s'engage également à :

- 1° participer au financement d'une partie **de l'extension du réseau de gaz** à Oisquercq, permettant ainsi l'approvisionnement de certains usagers situés en dehors du futur site du Projet immobilier ; par voie de conséquence, le Promoteur s'acquittera de la facture du gestionnaire du réseau de gaz, à concurrence d'un montant forfaitaire de 85.000 € (HTVA). Les modalités pratiques d'exécution et de paiement seront définies par le gestionnaire de réseaux ;

Dans l'hypothèse où l'extension du réseau de gaz ne serait pas réalisée, endéans un délai de 5 ans, la Ville en informera le Promoteur et, dans ce cas, l'indemnité définie à l'article 1.3.1 sera majorée à concurrence d'un montant forfaitaire de 85.000 € (TTC).

Ce délai commence à courir à l'obtention par le Promoteur du permis d'urbanisme définitif et exécutoire, exempts ou purgés de tout recours, autorisant la réalisation d'une première Phase du Projet immobilier

- 2° à réaliser un **assainissement du site** lors de la mise en œuvre des futurs permis d'urbanisme. En effet, le terrain concerné par le Projet immobilier était anciennement affecté à l'industrie et n'est plus actuellement utilisé. En l'état, il s'agit d'un chancre qui présente, en outre, une pollution du sol potentiellement importante. A cet effet, le Promoteur s'engage à respecter l'ensemble des obligations et procédures découlant du décret du 1^{er} mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ».
- 3° à réaliser une **place publique « multi-usages »** (marchés extérieurs, etc..) qui s'intégrera dans le Projet immobilier. L'aménagement de la place publique « multi-usages » ressort du descriptif et des plans annexés au permis

d'urbanisme délivré le 17 juillet 2017 et autorisant l'ouverture des voiries

Ces différents engagements peuvent être valorisés à hauteur des montants suivants :

Extension du réseau de gaz	85.000, 00 EUR
Assainissement du sol (réhabilitation de la parcelle)	450.000, 00 EUR
Place publique « multi-usages »	80.000, 00 EUR
Total	615.000, 00 EUR

Dans son engagement à ne pas appliquer de charges d'urbanisme supplémentaires à l'occasion de la délivrance des futurs permis d'urbanisme (voir art. 2 ci-dessous), la Ville prend notamment en considération cette valorisation, ainsi que l'indemnité d'un montant de 1.000.000, 00 EUR, visée à l'article 1.3. ci-dessus.

1.6 Sanction

En cas de violation de l'engagement défini à l'article 1.1 ci-dessus, le Promoteur s'engage à payer à la Ville une indemnité de 50.000,00 EUR par unité de logement excédant la densité maximale de 184 unités de logement ou par unité d'appartement excédant le maximum défini. Chaque unité d'appartement qui dépasserait à la fois la densité maximale de 184 unités et le nombre maximum défini ne donnera lieu qu'à une indemnité de 50.000 EUR.

En cas de violation de l'engagement défini à l'article 1.3.3., dernier alinéa, la Ville s'engage à rembourser sans délai au Promoteur l'intégralité des tranches déjà versées en application de l'article 1.3 et renonce à exiger tout paiement des tranches subséquentes. La garantie bancaire visée à l'article 1.7 sera également automatiquement levée.

1.7 Garantie bancaire

1.7.1.

A titre de garantie de paiement des montant définis aux articles 1.3, 1.5(1°) et 1.6 ci-dessus, le Promoteur constituera, au profit de la Ville, au plus tard un mois après la signature de la Présente Convention, une garantie bancaire appelable à première demande, « documentaire », inconditionnelle et irrévocable, à concurrence d'un montant de 1.000.000,00 EUR ; le modèle de la garantie bancaire à constituer étant joint en Annexe 2.

Cette garantie sera constituée par le Promoteur auprès d'un établissement belge d'une banque de premier ordre, agréée par la Ville.

Cette garantie couvre uniquement les obligations de paiement précitées et ne dispense donc pas le Promoteur de constituer le cautionnement qui serait requis pour l'exécution de ses

obligations liées à l'exécution des travaux relatifs aux voiries autorisées par ce permis d'urbanisation.

1.7.2.

En cas d'application de l'article 5.11. ci-après, la garantie devra couvrir automatiquement les obligations transmises à charge du futur acquéreur du Projet, moyennant soit confirmation du maintien de la garantie par la banque émettrice de cette garantie, soit remplacement par une garantie équivalente par l'acquéreur en faveur de la Ville.

A défaut de confirmation du maintien de la garantie par la banque émettrice ou de remplacement par une garantie équivalente, la garantie constituée initialement par le Promoteur restera d'application en faveur de la Ville.

1.7.3.

Cette garantie est constituée pour une durée déterminée prenant fin à la date de bonne et entière exécution de tous les engagements incombant au Promoteur aux termes des articles 1.1. à 1.5. et, le cas échéant, de l'article 1.6, ci-dessus.

1.7.4.

Le montant de cette garantie sera automatiquement réduit à concurrence des montants des tranches libérées conformément à l'article 1.3.

Article 2 – CHARGES D'URBANISME

2.1. Principes

Conformément à l'article D.IV.54 du CODT, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité. Les charges d'urbanisme consistent en des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal.

Les impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général, sont pris en compte pour, le cas échéant, contrebalancer les impacts négatifs.

Conformément à l'article R.IV.54-3, al. 2 du CoDT, l'autorité compétente peut en cours de procédure, aviser le demandeur du permis des charges qu'elle envisage d'imposer afin d'évaluer leur faisabilité et d'y substituer, le cas échéant, d'autres charges plus adéquates. Les charges peuvent faire partie intégrante de la demande de permis.

2.2. Position de la Ville

La Ville prend d'ores et déjà une décision de principe quant à la détermination de la nature et de l'ampleur des charges d'urbanisme liées à l'urbanisation du Terrain, et ce tant dans le cadre

du permis d'urbanisation déjà délivré que des futurs permis d'urbanisme. Ainsi, eu égard aux engagements pris par le Promoteur en vertu de la présente convention, la Ville considère qu'aucune charge d'urbanisme ne devra être imposée au Promoteur, à l'occasion de la délivrance du (des) permis d'urbanisme relatifs à son projet, pour autant que la nature du projet et la densité et les options d'aménagement définies à l'article 1.1. soient respectées.

L'engagement pris ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante ayant amené le Promoteur à consentir à la présente Convention.

Tenant compte des principes de prévisibilité et de proportionnalité mis en œuvre par le CoDT, le Promoteur souhaite, en effet, recevoir la garantie qu'aucune charge supplémentaire par rapport à celles ici convenues ne sera appliquée lors de la délivrance des futurs permis d'urbanisme.

En tout état de cause, l'imposition éventuelle de charges supplémentaires serait contraire tant **(i)** au principe de proportionnalité visé à l'article R.IV.54-2 du CoDT en vertu duquel le coût des charges et des cessions à titre gratuit imposées ne peut avoir une importance déraisonnable par rapport à l'objet du permis sollicité par le demandeur **(ii)** qu'au principe d'égalité et de non-discrimination entre les demandeurs de permis, ce que les Parties admettent.

Article 3 – REALISATION DU PROJET DU PROMOTEUR

3.1. Phasage de la mise en œuvre des permis d'urbanisme

Le Promoteur confirme qu'il entend développer le Projet immobilier par phases successives ce qui correspond au souhait de la Ville.

Pour le surplus, les Parties se réservent la possibilité de convenir ultérieurement d'un phasage plus précis avec description du nombre de phases et du *timing* de chacune de celles-ci, et au plus tard lors de l'introduction de la première des demandes de permis d'urbanisme.

Le Promoteur s'engage à élaborer ce phasage en concertation avec le Service Travaux et le Service Mobilité de la Ville.

Le Promoteur s'engage à prendre toutes les mesures adéquates afin de limiter l'impact des travaux sur la mobilité générale de la Ville.

Ce phasage prendra notamment en compte le développement du futur contournement Nord de la Ville.

3.2. Organisation du chantier

Le Promoteur confirme qu'il prendra toutes les mesures nécessaires afin de limiter au *maximum* les nuisances qui seront engendrées par le chantier et plus particulièrement quant à son impact sur la mobilité.

A cet égard, les Parties sont d'accord sur le principe de la définition d'un plan de circulation. Ce plan de circulation ne peut toutefois pas encore être défini au jour de la signature de la

présente Convention, mais le sera au plus tard avant le dépôt de la première demande de permis d'urbanisme.

Par ailleurs, à ce stade, le Promoteur ne peut prendre aucun engagement quant au mode d'acheminement des matériaux vers le chantier, la question devant être examinée en concertation avec l'entrepreneur qui sera désigné pour la réalisation des travaux.

Il sera ultérieurement décidé si cet acheminement pourra ou non se réaliser par voie fluviale. La Ville sera tenue valablement informée des décisions / mesures adoptées à cet égard.

Article 4 – DESISTEMENT DE LA VILLE DU RECOURS EN ANNULATION

En contrepartie des obligations et engagements pris par le Promoteur aux termes de la présente Convention, la Ville s'engage à formellement se désister du recours en annulation qu'elle a introduit à l'encontre du permis d'urbanisation délivré sur recours par le Ministre (réf. G/A 229.330 / XIII – 8785).

Ce désistement interviendra par une requête en désistement adressée formellement par le conseil de la Ville au Président de la XIII^{ème} chambre du Conseil d'Etat au plus tard 15 jours à compter de la constitution effective de la garantie visée à l'article 1.9 de la Présente Convention.

Dans l'hypothèse où le Conseil d'Etat déciderait cependant de refuser la demande de désistement, les Parties se rencontreront alors afin de déterminer ensemble, dans l'esprit des engagements réciproques de négociation respectueuse des principes de loyauté et de bonne foi, les conséquences de ce refus pour l'exécution de la présente Convention.

Un éventuel refus définitif entraînerait la libération automatique de la garantie bancaire visée à l'article 1.7 ci-dessus à la première demande du Promoteur.

Article 5 – DIVERS

5.1. Capacité des comparants – validité de l'opération

Le Promoteur déclare et garantit:

- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de l'Entreprise ;
- n'être l'objet d'aucune requête en réorganisation judiciaire, ni d'aucune déclaration de faillite non clôturée à ce jour ;
- d'une manière générale avoir la pleine capacité civile et ne pas être dessaisie de tout ou partie de l'administration de ses biens.

Les Parties garantissent en outre, chacune en ce qui la concerne, la validité des engagements pris au terme de la Présente Convention. Notamment, elles garantissent que la Présente Convention a été conclue dans le respect des dispositions légales et statutaires les régissant respectivement.

5.2. Engagements complémentaires des Parties

Les Parties s'engagent, en vue de l'exécution de la présente convention :

- (i) à se communiquer réciproquement toute information utile en relation avec la Présente Convention;
- (ii) à négocier dans le respect des principes de loyauté et de bonne foi concernant tout sujet non réglé par la Présente Convention relativement au Projet immobilier ;
- (iii) à explorer et envisager toutes les voies et possibilités offertes en vue de l'exécution de la Présente Convention et notamment à accomplir en concertation toutes les démarches utiles auprès de l'autorité compétente pour délivrer le permis et à répondre aux sollicitations de ladite autorité dans les meilleurs délais ;
- (iv) à rechercher, en cas de difficulté, toute solution permettant de préserver l'équilibre économique des engagements tel qu'il ressort de la Présente Convention.

5.3. Election de domicile

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, la Ville déclare faire élection de domicile en sa maison communale et le Promoteur en son siège social.

Les Parties ont le droit de faire élection d'un nouveau domicile en adressant à l'autre partie un courrier recommandé, cette élection de domicile n'étant applicable que huit (8) jours après l'envoi de ce courrier. Aucune des parties n'aura simultanément plus d'un domicile élu.

5.4. Notifications

Toute notification en relation avec la Présente Convention doit être faite par écrit et sera valablement opérée à l'égard de chacune des Parties si :

- elle est remise par porteur (avec confirmation écrite ou accusé de réception) aux personnes mentionnées ci-après; ou
- les notifications seront également valablement faites par Mail avec accusé de réception
- elle est envoyée par courrier recommandé ou par une société de coursiers reconnue internationalement, aux adresses stipulées dans le présent article;

Pour la Ville :

Adresse : Grand'Place 1, à 1480 Tubize

A l'attention du collège communal

Mail : info@tubize.be

Pour le Promoteur :

Adresse : Avenue Herrmann-Debroux, 42, à 1160 Bruxelles

A l'attention de : Monsieur [XXX].

Mail : [XXX].

Toute notification sera effective à partir de sa réception et sera présumée avoir été reçue :

- au moment de la livraison, si elle délivrée par porteur ou par une société de coursiers;
- le premier jour ouvrable qui suit celui où elle a été envoyée, si elle a été envoyée par fax (cependant, si aucune confirmation n'est reçue dans les trois jours ouvrables, la notification ne sera présumée avoir été reçue qu'à la date où cette confirmation a été effectivement reçue;
- le premier jour ouvrable suivant la date de l'envoi, si elle a été envoyée par courrier recommandé, pour autant que expéditeur et destinataire résident tous deux en Belgique; ou ;
- le troisième jour ouvrable (de l'endroit où elle est envoyée) suivant la date de l'envoi, si elle a été envoyée par courrier recommandé si l'expéditeur ou le destinataire ne réside pas en Belgique.

En ce qui concerne les lettres recommandées, la date de l'envoi sera présumée être la date mentionnée sur le récépissé.

5.5. Divisibilité

Si l'une ou plusieurs des clauses de la présente convention devait être déclarée nulle, illégale, ou inapplicable, cette nullité, illégalité ou inapplicabilité, n'affectera pas la validité, la légalité et l'applicabilité des autres clauses.

Chacune des Parties s'efforcera de négocier avec diligence et de bonne foi une clause valable en remplacement de la clause nulle, illégale ou inapplicable.

5.6. Interprétation

Tous les délais stipulés dans le présent acte seront calculés de minuit à minuit. Ils débuteront le jour qui suit le jour pendant lequel l'événement faisant courir le délai visé s'est produit. La date d'expiration est incluse dans le délai.

Si la date d'expiration est un samedi, un dimanche ou un jour férié, la date d'expiration est reportée au jour ouvrable suivant.

A moins qu'il n'en soit disposé autrement dans le présent acte, tous les délais sont calculés en jours de calendrier. Tous les délais consistant en un nombre de mois (ou d'années) sont calculés à partir du jour du mois (ou de l'année) où l'événement faisant courir le délai, est arrivé, jusqu'à la veille du même jour du (des) mois (ou de l'/des année(s)) qui sui(ven)t ("de quantième à veille de quantième").

Les titres mentionnés dans la présente convention n'ont comme seul objectif que d'en faciliter la lecture et n'affectent en rien la structure ou la portée de celle-ci.

5.7. Renonciation – Tolérance

Le défaut ou le retard d'une Partie à se prévaloir d'un droit ou d'une faculté que lui accorde la présente convention ou d'un manquement de l'autre Partie ne peut en aucun cas être considéré comme avoir l'effet d'une renonciation définitive de cette Partie à se prévaloir ultérieurement de ce droit ou de ce manquement.

De même, l'exercice d'un seul droit ou l'exercice partiel d'un droit n'empêchera pas de se prévaloir ultérieurement d'un exercice complémentaire ou autre de ce droit, ou de l'exercice de tout autre droit.

Les droits stipulés dans la présente convention sont cumulatifs et non exclusifs de tout autre droit stipulé par les lois et règlements applicables à la présente convention.

5.8. Droit applicable

La présente convention est régie par le droit belge.

5.9. Election de for

Tout litige relatif à la conclusion, la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent acte, ou encore de contrats ou opérations ultérieurs qui pourraient en découler, ainsi que tout autre litige concernant, ou en rapport avec, le présent acte, sans aucune exception, seront de la compétence exclusive des cours et tribunaux du Brabant wallon.

5.10. Opposabilité à tout acquéreur futur du Projet immobilier

5.10.1.

Le Promoteur peut librement céder tout ou partie du Projet immobilier et/ou du Terrain à un tiers acquéreur.

Dans ce cas, le Promoteur s'oblige à insérer, dans tout acte de vente et/ou de cession de droits réels et/ou de cession d'actions relativement à cette cession, une clause par laquelle il est expressément convenu que les droits et obligations contenus dans la Présente Convention seront automatiquement opposables au nouvel acquéreur/actionnaire ; celui-ci devant s'engager, à son tour, à rendre ces droits et obligations opposables à tous ayants-droits successifs éventuels, étant entendu que cette obligation ne s'appliquera qu'en cas de cession future de tout ou partie du Projet immobilier et/ou du Terrain, mais non pas de revente des unités individuelles déjà construites ou pour une vente sur plan aux acquéreurs finaux.

5.10.2.

Le Promoteur demeurera solidairement et indivisiblement tenu d'exécuter les obligations définies par la présente convention, sauf si :

- soit, la garantie définie à l'article 1.7 est maintenue afin de couvrir l'exécution de ces obligations par le tiers acquéreur ;

- soit, une nouvelle garantie équivalente est constituée.

5.11. Sanction

Si l'une des Parties ne remplit pas ses obligations et ne met pas intégralement fin à cette inexécution dans les quinze (15) jours de calendrier de la mise en demeure qui lui est adressée par l'autre Partie par courrier recommandé, la présente convention est résolue de plein droit, sans préjudice du droit pour la Partie non-défaillante de poursuivre l'exécution forcée de la présente (le cas échéant avec des dommages et intérêts) en lieu et place de sa résolution.

Les Parties conviennent toutefois que, dans le cadre de l'esprit de loyauté et de collaboration qui les anime et qui les a incité à contracter, elles chercheront à régler tout différend d'abord à l'amiable et de manière conventionnelle.

5.12. Annexes.

La présente Convention comporte 1 annexe :

- Annexe 1 : plan général du terrain et du Projet immobilier ;
- Annexe 2 : modèle de garantie bancaire ;
- Annexe 3 : plan avec voirie en béton dénudé

5.13. Passage en Conseil communal

La Ville s'engage à faire toute diligence afin de faire approuver, dans les formes légales, la présente Convention par le Conseil communal.

La présente Convention comporte 16 pages. Elle est rédigée en triple exemplaire, chacune des parties déclarant être en possession de son exemplaire original.

Tubize, le 2022,

Pour la Ville	Pour le Promoteur
----------------------	--------------------------