

CONVENTION RELATIVE A LA CESSION A LA SOCIETE DE
LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DU TERRAIN "ARCHIDUCS" CADASTRE SECTION D 224h

ENTRE :

LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE représentée par son gouvernement, en les personnes de Madame Evelyne HUYTEBROECK, Ministre ayant en charge la Rénovation urbaine, dont le cabinet est sis rue du Marais , 49-53 à 1000 Bruxelles et Monsieur Christos DOULKERIDIS, Secrétaire d'Etat ayant en charge le Logement, dont le cabinet est sis boulevard du régent, 21-23 à 1000 Bruxelles, ci après dénommée LA REGION;

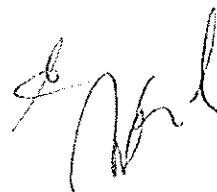
LA SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (en abrégé S.L.R.B.), société anonyme de droit public, représentée par Monsieur G. VAN DER EEKEN, Président de son conseil d'administration et Monsieur F. CUMPS, Vice-président, Administrateur délégué, dont le siège social est sis rue Jourdan, 45-55 à 1060 Bruxelles, ci-après dénommée S.L.R.B.;

LA COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT, par sa Régie Foncière, dont l'administration est sise à 1170 Bruxelles, place Gilson, 1 et représentée par sa Bourgmestre, Madame Martine PAYFA; ci-après dénommée LA REGIE;

LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIIT:

Article 1 - objet

La REGIE est propriétaire d'un terrain sis à 1170 Watermael-Boitsfort, cadastré 224H, entre le square des Archiducs, la rue des Archiducs et le Berensheide.



La REGIE met, dans le cadre juridique défini à l'article 2, ce terrain à la disposition de la S.L.R.B. pour permettre à cette dernière de faire procéder à la construction d'un ensemble de logements.

Article 2 - constitution d'un droit de superficie

La REGIE accepte de concéder, à titre gratuit, à la S.L.R.B. un droit de superficie sur le terrain décrit à l'article 1.

La passation de l'acte authentique de constitution du droit de superficie devra intervenir au plus tard endéans les 2 mois qui suivent la date de la signature de la présente convention.

Il appartient à la S.L.R.B. de prendre en charge toutes les démarches liées à la passation de l'acte authentique de constitution du droit de superficie.

Article 3 - condition suspensive

L'acte authentique de constitution du droit de superficie devra contenir une clause de condition suspensive, clause qui devra obligatoirement être libellée de la façon suivante:

« La présente convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention, par la S.L.R.B., dans les cinq (5) années à dater de la présente de tous les Permis Exécutoires, tels que définis ci-dessous.

Par "Permis Exécutoire", on entend un permis ou une autorisation nécessaire à la construction et à l'exploitation des logements à construire par la S.L.R.B. (permis d'urbanisme, permis d'environnement, permis unique, etc.), qui a été délivré et qui n'est plus susceptible de faire l'objet d'un recours administratif ou juridictionnel autre qu'une action en cessation devant les tribunaux civils et/ou un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, soit parce que le délai pour introduire un tel recours administratif ou juridictionnel est expiré, soit parce que, un tel recours ayant été introduit, il a été rejeté.

Le permis est réputé exécutoire le lendemain de la date d'expiration des délais pour introduire les recours précités ou, si ces recours ont été introduits et ont été rejetés, le lendemain de la date de la décision de rejet. Pour le bon ordre, un éventuel recours en annulation pendant devant le Conseil d'Etat n'altère donc pas le caractère exécutoire du permis.

Au cas où la condition suspensive susvisée ne serait pas remplie dans les cinq (5) années à dater de la présente, la convention sera réputée nulle et non avenue, sans aucune formalité quelconque et sans indemnité pour l'une ou l'autre Partie »

Article 4 - engagement des parties

En accordant un droit de superficie sur le terrain dont question, la REGIE autorise expressément la S.L.R.B. à faire construire un ensemble immobilier de plus ou moins 55 logements de type moyen, un parking souterrain de 20 emplacements et un équipement collectif d'accueil de la petite enfance d'une capacité de 42 lits "casco" pour une surface de l'ordre de 500m².

De son côté, la S.L.R.B., vu sa qualité de bénéficiaire du droit de superficie, s'engage à faire réaliser l'ensemble immobilier défini ci-dessus.

Article 5 - durée du droit de superficie

Le droit de superficie concédé par la REGIE l'est pour une période de 30 ans qui commence à courir à la date de la réalisation de la condition suspensive prévue à l'article 3 de la présente convention

Le droit de superficie prendra fin de plein droit, sans mise en demeure et sans possibilité de tacite reconduction.

A l'expiration du droit de superficie, la S.L.R.B. restituera le Terrain au propriétaire soit la REGIE dans l'état où il se trouvera à ce moment, y compris les logements et immeubles construits sur le Terrain, sans devoir le remettre dans son pristin état et sans garantir l'état des logements et immeubles y construits et sans devoir payer la moindre indemnité de ce fait à la REGIE.

Article 6. - Garanties données par la REGIE.

L'acte authentique de constitution du droit de superficie devra contenir un article « garantie » qui pourra être libellé de la façon suivante:



« La REGIE, dans l'attente de la réalisation de la condition suspensive, ne peut plus, dès la signature de la présente convention, librement disposer du Terrain afin d'accorder à la S.L.R.B. les garanties visées au présent article.

Le droit de superficie est concédé et accepté sur le Terrain avec toutes les servitudes, continues ou non, apparentes ou non, légales ou du fait de l'homme, qui peuvent l'avantager ou le grever, sachant qu'à la connaissance de la REGIE, il n'existe aucun droit généralement quelconque, précaire ou non, personnel ou réel, dont un tiers pourrait se prévaloir.

La REGIE signale qu'une servitude IBDE pour le réseau d'égouttage de la Pépinière de Boitsfort est en cours d'acte notarial, que celle-ci ne met pas en péril la réalisation des constructions envisagées. La REGIE communiquera les informations lors de la signature devant le Notaire.

Ce droit de superficie est octroyé et accepté sous les garanties ordinaires de fait et de droit. La REGIE déclare et garantit que le Terrain est quitte et libre de toutes dettes, inscriptions et de tous privilèges et hypothèques généralement quelconques.

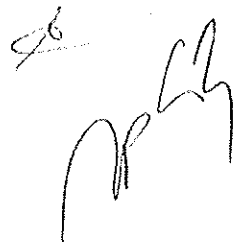
La REGIE déclare et garantit que le Terrain est, au jour de l'entrée en vigueur de la présente convention, libre de toute occupation et de tout droit généralement quelconque à pareille occupation dans le chef d'un tiers.

La REGIE garantit que tout ou partie du Terrain ne fait l'objet d'aucun mandat ou promesse de vente, d'achat, d'échange, de partage ou d'hypothèque et ne font l'objet d'aucun droit de préemption ou d'option au profit de qui que ce soit.

La REGIE garantit qu'au jour de la levée de la condition suspensive, il n'existera aucun litige entre lui et un tiers, voisin ou non, relativement au Terrain, pour autant toutefois que l'existence du litige lui soit imputable.

La REGIE déclare et garantit qu'il jouit de tous les pouvoirs et capacités nécessaires pour en disposer librement vis-à-vis du superficiaire.

La REGIE déclare et garantit qu'à sa connaissance, il n'existe pas, et qu'il n'a jamais été prévenu, officiellement ou non, de l'existence d'une procédure de classement, de remembrement ou d'expropriation du Terrain.



La REGIE déclare et garantit que l'octroi du droit de superficie ne nécessite aucun lotissement ou division préalable et que si une telle formalité s'imposait, il poserait à ses frais et sous sa responsabilité propre tous actes et formalités nécessaires à cet égard de manière à obtenir tous documents, avis et permis utiles ou nécessaires.

La REGIE garantit que le Terrain n'appartient pas au domaine public et peut par conséquent librement faire l'objet du droit de superficie accordé.

La contenance du Terrain et, en conséquence, l'étendue du droit de superficie concédé et accepté, n'est pas garantie, même en cas de différence de terrain supérieure au vingtième.

La REGIE ne fournit aucune garantie quant à la stabilité du sol et quant à la pollution éventuellement présente sur le Terrain. »

La clause susvisée pourra, le cas échéant, faire l'objet de certains amendements.

Article 7 - collaboration et Comité d'accompagnement

Les parties s'inscrivent clairement dans une politique de collaboration destinée à réaliser dans les meilleures conditions possibles le projet immobilier envisagé ainsi qu'à répondre au mieux aux souhaits des différentes parties à la présente convention.

Dans cette optique, il est notamment convenu que:

- la REGIE s'engage à transmettre à la S.L.R.B. dès la passation de l'acte authentique de constitution du droit de superficie, l'ensemble des informations en sa possession relatives au terrain telles que:
 - des études urbanistiques existantes;
 - des relevés établis par des géomètres;
 - des études sur la pollution et la stabilité du sol;
 - des demandes de permis d'urbanisme ou d'environnement qui auraient été déposées;
 - des permis d'urbanisme ou d'environnement qui auraient été accordés;

• la S.L.R.B. associera la REGIE:

- aux lancements des marchés publics visant à faire exécuter les constructions projetées ainsi qu'à l'élaboration des cahiers spéciaux des charges afférents aux marchés publics lancés;
- à la procédure visant à l'attribution du marché (participation au comité d'experts,.....);
- à la procédure visant à l'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement;
- à l'exécution des travaux et aux opérations de réceptions provisoire et définitive;
- à l'élaboration des conventions relatives à la mise à disposition et à la gestion des nouveaux logements;

A cette fin, le représentant du gestionnaire des futurs logements et 2 représentants de l'Administration Communale seront intégrés au Comité d'accompagnement .

Article 8 - financement des constructions

La S.L.R.B. assumera l'ensemble des obligations financières liées à la réalisation du projet immobilier convenu.

Le financement des travaux sera donc supporté par la S.L.R.B.

Article 9 - garantie de la REGION

La Région s'engage à offrir sa garantie pour les emprunts contractés en 27 ans pour couvrir les obligations financières de la S.L.R.B. telles que définies à l'article 8. S'il échet, la Région autorisera la S.L.R.B. à contracter ces emprunts conformément à l'article 41 du Code du logement.

Article 10 - intervention de la REGION

La Région s'engage à couvrir le tiers du coût en principal et en intérêts des constructions visées et du précomptes immobilier à valoir sur les dits logements et parking souterrain. Elle contribuera également au tiers du financement équivalent à 100m² d'équipement collectif d'accueil de la petite enfance "casco".

Article 11 - gestion des logements

LA REGIE se voit confier par la S.L.R.B. la gestion de l'ensemble des logements moyens construits sur le terrain visé à l'article 1.

A cet effet, une convention de mise à disposition sera conclue entre la S.L.R.B. et LA REGIE et ce avant la date prévue pour la réception provisoire des travaux.

Cette convention de mise à disposition prendra cours à la date de la réception provisoire et se terminera de plein droit au jour de l'expiration du droit de superficie.

La nature du lien entre LA S.L.R.B. et LA REGIE relève du louage d'immeubles.

Au terme du droit de superficie, les logements deviendront la propriété de LA REGIE qui continuera à assurer la gestion des logements en conservant le caractère moyen de ceux-ci.

Article 12. - obligations générales du futur gestionnaire

12.1. Les logements dont la gestion est confiée à LA REGIE sont des logements de type moyen.

La REGIE aura donc l'obligation de mettre les dits logements à la disposition de locataires bénéficiant de revenus moyens.

Ce paramètre devra nécessairement être pris en considération dans le cadre du calcul des loyers demandés lesquels, en l'absence de dispositions légales en la matière, seront fixés librement par LA REGIE et sous la seule responsabilité de cette dernière.

12.2. La REGIE s'engage à agir, dans sa gestion, en bon père de famille et à notamment préserver les intérêts de la S.L.R.B.

La REGIE s'engage à maintenir constamment les constructions en état d'être loué, ce qui implique notamment que l'équipement des immeubles de logement sera en état de fonctionnement et libre de tout entretien locatif.

12.3. LA REGIE veillera à ce que les logements mis à sa disposition soient couverts par une assurance de type « incendie / multi-risques » et ce dès la date de la réception provisoire.

Article 13. - Obligations fiscales, sociales et autres.

LA REGIE devra faire face à l'ensemble des obligations légales, fiscales et sociales qui incombent normalement au propriétaire et au bailleur.

Ainsi notamment, les divers impôts et taxes liés (directement ou indirectement) au terrain et aux constructions mises à la disposition de LA REGIE seront à charge de cette dernière, sous réserve des engagements de la Région visé à l'art.10 de la présente convention).

Article 14 - volet financier

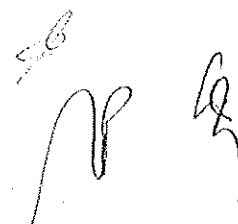
LA REGIE couvrira à compter de la date de réception provisoire des travaux (et donc de la mise à disposition des logements) les 2/3 du coût en principal et en intérêts des constructions concernés par les logements, le parking souterrain, une partie de l'équipement collectif d'accueil de la petite enfance équivalent à 100m² dont elle a la charge et ce durant la période s'étalant de la réception provisoire des travaux au terme du droit de superficie.

La partie restante de l'équipement collectif d'accueil de la petite enfance sera entièrement pris en charge par la REGIE (surface de l'ordre de 400m²).

Le montant total qui devra être remboursé par LA REGIE, la durée exacte du remboursement ainsi que les modalités de celui-ci seront définis dans la convention de mise à disposition qui sera conclue entre LA REGIE et la S.L.R.B. conformément à l'article 11 de la présente.

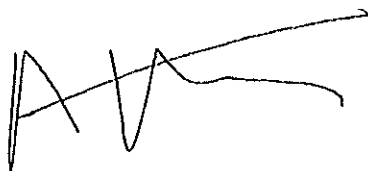
Article 15 - juridiction compétente

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention relève exclusivement de la compétence des Tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

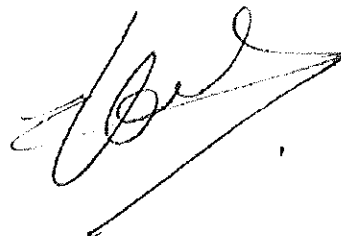
56


Bruxelles, le 18.01.2011.


LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



Madame Martien PAYFA
Bourgmestre

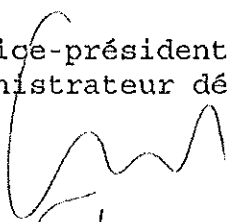


Madame Anne DEPUYDT
Echevine de la Régie Foncière



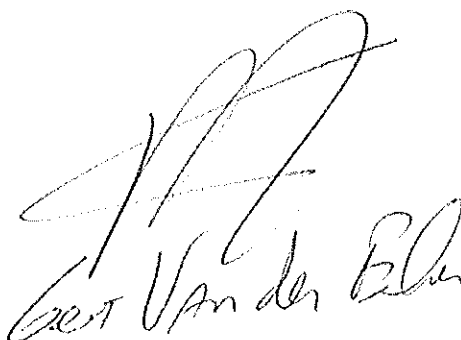
LA SOCIETE DE LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Le Vice-président
Administrateur délégué



Fabrice CUNPS

Le Président



Gert Van der Elzen

