COMMUNE D'AUBANGE

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT VISANT À VENDRE LE SITE DIT « FLOREAL » SITUÉ A ATHUS

1. CHOIX DE PROCEDURE ET PRINCIPES

Par cet appel à manifestation d'intérêt, la Commune d'Aubange (dénommée ci-dessous « le vendeur ») souhaite procéder à la vente de l'ensemble constitué par les parcelles n° 1648T et 1642P (pour partie) à un acquéreur susceptible d'y assurer un développement attractif et de qualité

La présente procédure vise à réaliser une opération immobilière de vente et n'est donc pas une procédure de marché public, les pouvoirs publics ne payant pas de prix aux candidats et ne déterminant pas de besoin spécifique. Le vendeur n'exerce aucune influence sur les caractéristiques du projet, qui se réalisera aux risques et périls de l'acquéreur. Les législations européenne et belge relatives aux marchés publics ne sont, dès lors, pas applicables.

Cette procédure reste, cependant, soumise aux principes généraux de droit administratif relatifs à la publicité, à la transparence et à l'égalité de traitement entre les candidats. Dans le respect de ces principes, le présent cahier des charges a, donc, pour objet d'organiser la publicité et la mise en concurrence adéquate et nécessaire.

L'objectif visé au terme de cette procédure est de déterminer le candidat avec lequel le vendeur poursuivra et finalisera les négociations, étant entendu que le candidat sélectionné restera tenu par les engagements présentés dans son offre.

Dans le cadre de la gestion de la présente procédure, la commune d'Aubange est accompagnée par IDELUX Projets publics, en qualité d'assistant à la maîtrise d'ouvrage.

2. OBJET DE LA VENTE / DÉSIGNATION DU BIEN

2.1. SITUATION

Le site concerné est localisé de part et d'autre de la rue Floréal, en bordure de la rue Cockerill à 6791 ATHUS (Commune d'Aubange).

Le site reprend les parcelles énumérées dans le tableau ci-dessous :

Division / Section	Numéro	Surface (m²)
AUBANGE 2 DIV/ATHUS/SECTION B	1642P (Plan de division – LOT 1)	1.088
AUBANGE 2 DIV/ATHUS/SECTION B	1648T	5.916
TOTAL		**7.004**

Le plan de division relatif à la parcelle 1642P est repris en annexe 2. Seul le lot 1 est concerné par la présente procédure.

Remarque : *les superficies par parcelles indiquées dans le tableau sont données à titre purement indicatif. Elles ne peuvent en aucun cas servir de base contractuelle. Au besoin, le candidat acquéreur pourra faire procéder à un plan de mesurage à ses frais.*

2.2. PLAN CADASTRAL DU SITE MIS EN VENTE

Le périmètre concerné par la vente est repris en orange sur le plan ci-après.

2.3. DESCRIPTION DES BIENS FAISANT PARTIE DE LA VENTE

Les parcelles faisant partie de la vente sont les suivantes :

Parcelle 1648T

La Ville d'Aubange est propriétaire du terrain, cadastré AUBANGE 2 DIV/ATHUS, section B, Radical 1648 T, d'une superficie de 59a 16ca.

Le terrain est nu de toute construction.

Aucun relevé topographique n'existe pour ce site.

A titre indicatif, le Département des Comités d'acquisition – Direction Luxembourg a estimé la valeur de la parcelle à 740.000 EUR, sans tenir compte d'une éventuelle pollution.

Parcelle 1642P (lot 1)

La Ville d'Aubange est propriétaire du terrain, cadastré AUBANGE 2 DIV/ATHUS, section B, Radical 1642 P. Ce terrain a fait l'objet d'un plan de division. Le lot 1 est concerné par la présente procédure et présente une superficie de 10a 88ca.

Le terrain est nu de toute construction.

Aucun relevé topographique n'existe pour ce site.

A titre indicatif, le Département des Comités d'acquisition – Direction Luxembourg a estimé la valeur de la parcelle à 136.000 EUR, sans tenir compte d'une éventuelle pollution.

Informations générales :

- *Etude d'orientation confidentielle :*

Il convient de souligner le fait qu'une étude d'orientation confidentielle (non introduite officiellement) a été réalisée en 2017 sur les parcelles cadastrées à Aubange, 1ère DIV, Section B, 1648t, 2047m, 2028t, 2028w, 1642p, 1642c et 1619y. Cette étude est reprise en annexe 4.

- *Déplacement d'un déversoir d'orage sur le collecteur Athus-Messancy*

Le déplacement d'un déversoir d'orage initialement localisé sur la parcelle 1642P est prévu. Les travaux auront lieu au cours du premier semestre 2022. Ce déplacement implique la désaffectation de certaines canalisations implantées au droit des parcelles concernées par la présente vente. Le plan de la situation avant et après travaux est repris en annexe 6 du présent document.

- *Pêcherie*

En bordure de la parcelle 1642P, il est prévu la mise en valeur de l'étang via la construction d'une maison du pêcheur, le réaménagement des abords de l'étang et la construction d'une passerelle. Les plans sont repris en annexe 7 du présent document.

- *Pont rue Cokerill*

Les travaux de reconstruction du pont de la rue Cokerill et l'aménagement des trottoirs sont prévus en 2022. Les plans y liés sont repris en annexe 8 du présent document.

2.4. ATHUS – PRESENTATION ET LOGEMENT

La Commune d'Aubange est située aux trois frontières (France, Belgique et Luxembourg), dans un espace frontalier polycentrique dominé par la ville de Luxembourg (environ 30 km), les autres pôles étant Arlon et Esch. Elle est idéalement située au cœur d'un vaste nœud routier, directement connecté aux grands axes nationaux et internationaux suivants :

- au nord-ouest, via la N81, elle se connecte à l'E25/E411 (France - Luxembourg) à hauteur d'Arlon ;
- vers le sud, via l'autoroute A28 (Mont-Saint-Martin et Longwy), une connexion à l'A30 (Thionville – Metz) est possible ;
- au sud, la N830, l'Avenue de l'Europe, relie Longwy à Bascharage et Esch (via la A13) ;
- à l'ouest, la N88 qui conduit vers Virton.

La ville d'Athus a une densité de population parmi les plus élevées du sud du pays et Aubange devrait être la 2e commune la plus peuplée de la Province de Luxembourg à l'horizon 2035 (étude IWEPS). Par ailleurs, la croissance du nombre de ménages à Aubange a provoqué une augmentation de la demande et de l'offre en logements. Cette augmentation est en partie due au fait que le développement du Grand-Duché de Luxembourg attire de plus en plus de travailleurs dont une partie vient s'installer dans la Commune.

L'évolution démographique favorable, la forte pression immobilière due à la proximité du Grand-Duché de Luxembourg et l'inflation engendrée sont démontrées. Ce phénomène incite bon nombre de promoteurs et de particuliers à vouloir construire ou transformer des immeubles à appartements.

Depuis 2009, l'administration communale d'Aubange mène un processus de rénovation urbaine de la ville d'Athus, afin de redonner à Athus l'image positive qu'elle mérite et une attractivité qui rayonne au-delà des frontières. Dans le cadre de cette rénovation urbaine, différents projets ont vu le jour, tous approuvés par le Gouvernement wallon en 2012 : réhabilitation/construction de logements, création/amélioration d'espaces verts, de bâtiments destinés au commerce ou à des activités de services, rénovation de l'espace public et intégration de la mobilité douce.

La Commune a entamé la mise en œuvre d'une coulée verte et bleue permettant de traverser Athus sur des chemins de promenade longeant les rivières de la Messancy et de la Chiers. En plus de cet objectif de mobilité douce, la mobilité urbaine dans son ensemble est, et continuera à être, repensée : politique et organisation des déplacements, stationnement et parkings urbains, partage de l'espace public, traitement des entrées et liaisons internes…. Le cadre de vie est, et continuera à être, également rénové : espaces publics, verts, de jeux et de détente, art urbain… Le nouveau quartier visé par la présente procédure sera donc intégré à un environnement bleu, vert et doux.

Ce nouveau quartier présente par conséquent de nombreux avantages :

- localisation idéale à proximité du Grand-Duché de Luxembourg et à proximité directe de la gare de Rodange. Il convient de préciser que les transports en commun sont gratuits au Grand-Duché de Luxembourg et que par conséquent l'accès à Luxembourg et aux autres villes du pays est gratuit au départ de la gare de Rodange ;
- attractivité nouvelle du centre-ville d'Athus ;
- mixité sociale ;
- accord de principe sur le type d'urbanisation souhaité (CU2 octroyé) ;
- prévisions de l'IWEPS plaçant la Ville d'Aubange comme la 2ème commune la plus peuplée de la province de Luxembourg à l'horizon 2035.

2.5. POTENTIEL DU SITE

Le vendeur n'a pas de conditions arrêtées quant à l'urbanisation du site, tout projet devant bien évidemment tenir compte du cadre réglementaire existant.

Il est à noter, à titre indicatif, qu'un CU2 initié par la Ville d'Aubange, a été délivré pour partie de ce site le 24 mai 2018. Le CU2 portait sur les parcelles 1648T et 2047M. Il convient de rappeler que la vente n'inclut pas la parcelle cadastrée AUBANGE 2 DIV/ATHUS, section B, 2047 M, d'une superficie de 26 a 90 ca. Bien qu'intégrée au CU2, cette parcelle, appartenant à IDELUX Développement, fera probablement l'objet d'une procédure distincte ultérieurement et pourra éventuellement compléter l'ensemble immobilier développé, suite à la présente vente. Le CU2, repris en annexe 3, prévoyait un programme d'aménagement comportant 91 appartements de 50 à 110 m², répartis sur 2 bâtiments (un bâtiment sur chaque parcelle).

Bien que le CU2 avait une durée de validité de 2 ans, il reflète l'expression d'un accord de principe du SPW - Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme quant au type d'urbanisation projeté.

<u>Concernant la parcelle 1648T, le programme envisagé était le suivant :</u>

- R+4 ;
- 51 appartements ;
- 56 places de parking en sous-sol ;

<u>La parcelle 1642P</u> n'était quant à elle pas intégrée au CU2, qui prévoyait, toutefois, l'accueil d'un bâtiment sur cette parcelle. Il y a lieu de tenir compte de la division parcellaire réalisée. L'emprise du bâtiment telle qu'envisagée et représentée à titre indicatif sur le plan du CU2 n'est donc plus possible.

Le CU2 approuvé proposait un fil rouge de l'aménagement futur des lieux et définissait les options d'aménagement de cette portion de territoire et les choix urbanistiques. Ce document permet de rassurer le candidat-acquéreur quant aux conditions potentielles dans lesquelles il pourrait développer son projet dans un cadre déjà partiellement validé par les autorités communales et régionales. <u>Le candidat-acquéreur reste cependant libre de s'écarter de ce cadre et de défendre un nouveau projet devant les autorités urbanistiques.</u>

L'attention du candidat-acquéreur est attirée sur le fait que le CU2 prévoyait la création d'une voirie en bordure Nord de la parcelle 1648T et que celle-ci constitue un élément important de la politique de mobilité communale. Il en est de même concernant la continuité des cheminements doux, à intégrer de manière cohérente au maillage existant ou projeté. A ce sujet, le candidat-acquéreur prendra également notamment connaissance du projet d'aménagement d'une maison du pêcheur et de réaménagement des abords de l'étang (cfr plan repris en annexe 7).

Le plan masse du CU2 se présente comme suit :

Il convient également de préciser que le Conseil communal a approuvé le 8 mars 2021 les dispositions transitoires dans le cadre de la prochaine révision du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) sur les superficies minimales imposées par logement dans les projets d'urbanisme. Ces dispositions prévoient également que tout logement situé à plus de 500 mètres soit de la gare d'Athus, soit de la gare de Rodange, doit intégrer 2 places de parking, dont une couverte.

En matière de stationnement, le CU2 n'est pas conforme à ces nouvelles dispositions (1,5 places de parking par logement), approuvées après délivrance du CU2. Le cadre relatif aux dispositions en matière de stationnement devra par conséquent faire l'objet d'une nouvelle approbation formelle, étant donné que le CU2 n'est à ce jour plus valide.

Par ailleurs, dans l'hypothèse d'un développement de logements compatible avec les conditions d'une revitalisation urbaine, la Commune pourrait introduire un dossier de demande de subside auprès de la Région wallonne en vue d'aménagements publics, qui seraient, dans ce cas, réalisés par la Commune, a priori aux abords du plan d'eau et hors périmètre de la présente vente.

En effet, l'article D.V.13 § 1er du CoDT précise les objectifs de la revitalisation urbaine : *« L'opération de revitalisation urbaine est 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. »*

Dans ce cas, une convention de revitalisation urbaine devrait être signée entre la Commune et l'opérateur privé, dans le respect du principe selon lequel, pour chaque euro pris en charge par la Région wallonne, l'opérateur privé doit investir deux euros minimum dont au moins un euro dans une ou plusieurs opérations suivantes :

- transformation et amélioration de logements insalubres améliorables,
- transformation d'immeubles en vue d'y aménager des logements,
- démolition de logements insalubres et construction de logements au même endroit,
- construction de logements.

Les espaces publics pris en charge par la Région wallonne peuvent être :

- l'équipement ou l'aménagement en voirie, égouttage, éclairage public, réseaux de distribution et abords ;
- l'aménagement d'espaces verts publics ;
- l'équipement urbain à usage collectif (à définir par le G.W.) ;
- des honoraires d'auteur de projet concernant les aménagements du domaine public.

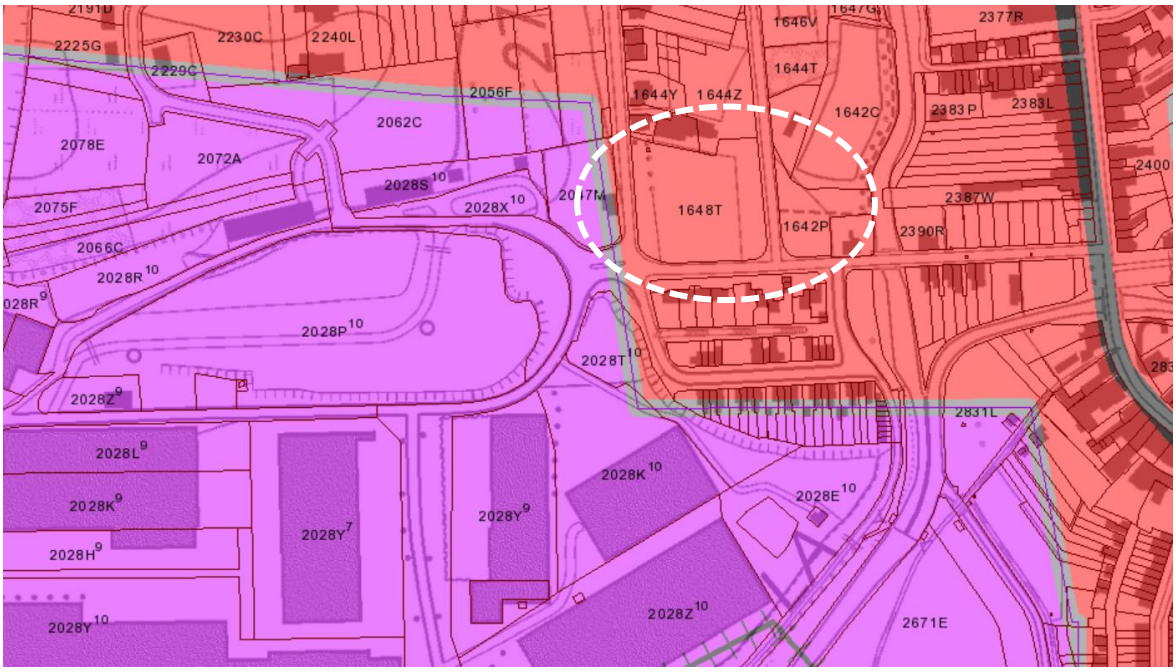
La non-obtention du subside revitalisation urbaine ne serait pas de nature à remettre en cause la réalisation du projet du candidat-acquéreur étant donné que les aménagements publics visés éventuellement par la Commune se situent hors périmètre de la présente vente. Si la Commune décide d'introduire un dossier de demande de subside, l'opérateur privé s'engage à collaborer avec la Commune au travers de la signature d'une convention de revitalisation urbaine.

3. CADRE RÉGLEMENTAIRE – SITUATION EXISTANTE DE DROIT

3.1. STRATEGIE TERRITORIALE, AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

Le périmètre concerné par le présent appel à manifestation d'intérêt est repris en zone d'habitat au plan de secteur. La zone d'habitat est qualifiée comme suit selon l'article D. II. 24 du CoDT :

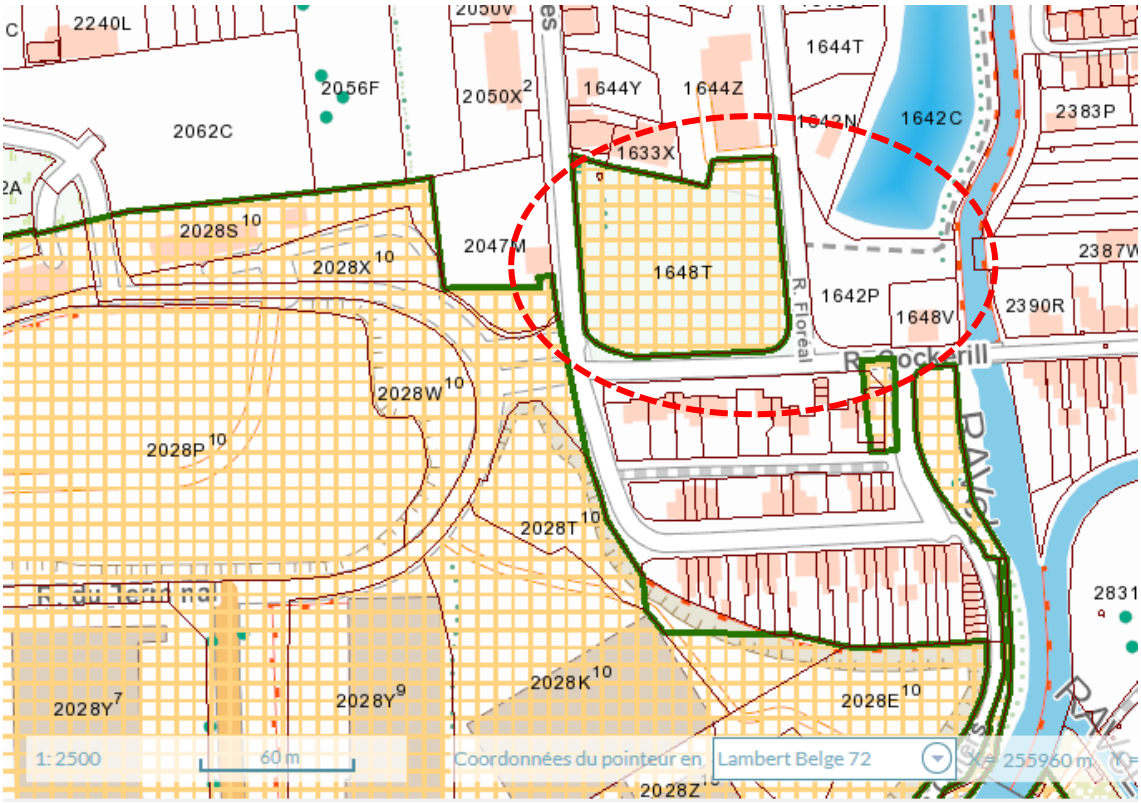
« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.
Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. »



Par ailleurs, le Schéma de Développement du Territoire (SDT, anciennement SDER de 1999) reprend la Commune d'Aubange comme pôle d'appui transfrontalier et plate-forme multi-modale (rail-route à Athus).

Le Guide communal d'urbanisme (GCU) adopté le 8 novembre 1991 reprend le site en sous-aire de rue urbaine diversifiée (numérotée III.6. au GCU). Le GCU impose des règles telles que celles visant l'implantation, la volumétrie, les baies, les matériaux, le stationnement, les espaces publics,…

La parcelle 1648T est reprise au sein du SAR (ancien Site d'Activité Economique Désaffecté -SAED- devenu SAR) dit « M.M.R.A. ». Ce SAR arrêté le 12/07/1988 couvre une superficie de 117,23 ha.



Le site est repris au sein d'un périmètre de rénovation urbaine de près de 72 hectares. Son intitulé est « Athus » (arrêté du 15/11/2012 - entrée en vigueur le 15/11/2012). La rénovation urbaine est une opération ayant pour ambition de tenter de fournir une réponse aux situations urbaines dégradées, tant d'un point de vue urbanistique que socio-économique. Cet espace est pour partie concerné par les fiches 6 et 8 de la rénovation urbaine.

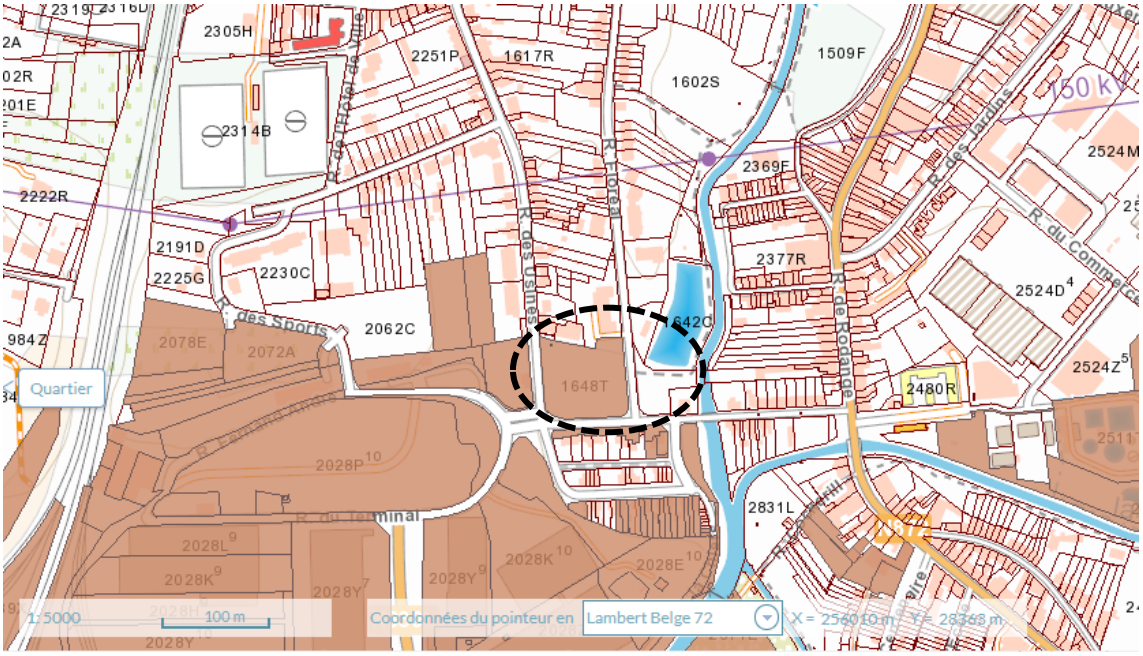
Enfin, comme mentionné ci-avant, une partie du site a fait l'objet d'un CU2 délivré le 24 mai 2018.

3.2. ALEA D'INONDATION ET AXES DE RUISSELLEMENT

- Aléa d'inondation élevé en bordure de la parcelle 1642P.
- Un axe de ruissellement est recensé sur la parcelle 1648T.

3.3. BANQUE DE DONNEES DE l'ETAT DES SOLS

La parcelle 1648T est reprise à l'inventaire des terrains pollués et potentiellement pollués en Région wallonne. Cette parcelle est reprise en couleur pêche ce qui signifie qu'il s'agit d'une parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir, et à laquelle une attention particulière doit être apportée.



A ce sujet, il convient de rappeler qu'une étude d'orientation confidentielle (non introduite officiellement) a été réalisée en 2017 sur les parcelles cadastrées à Aubange, 1ère DIV, Section B, 1648t, 2047m, 2028t, 2028w, 1642p, 1642c et 1619y. Cette étude est reprise en annexe 4.

3.4. CONSERVATION DE LA NATURE

En partie ouest de la parcelle 1648T, cinq arbres remarquables sont alignés le long de la Rue des Usines (3 marronniers d'Inde et 2 tilleuls argentés – arrêté d'officialisation du 22/02/2013).

4. PROCÉDURES DE SÉLECTION DES PROJETS

4.1. CALENDRIER

01/02/2022 : lancement de l'appel à manifestation d'intérêt.

30/06/2022 : date limite de dépôt des dossiers de candidature.

4.2. CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DES CANDIDATURES

Le candidat qui souhaite répondre au présent appel à manifestation d'intérêt déposera un dossier de candidature rédigé en français, signé par la personne munie de l'habilitation nécessaire, comprenant au minimum tous les éléments suivants :

- Le **formulaire de candidature** repris en annexe 1 du présent cahier des charges et obligatoirement signé.
- La description des **modalités d'acquisition** avec :
    - le prix d'achat**,**
    - un accord sur l'ensemble des conditions suspensives et résolutoires liées à la procédure d'acquisition (cf. point 5 ci-après).
- Un **plan d'affaires** contenant au minimum :
    - une description du projet et un plan masse, en ce compris le parti pris architectural, la qualité des infrastructures proposées et l'intégration du projet dans son contexte et dans une vision de développement durable ;
    - un procès-verbal d'une réunion avec les services compétents (SPW - Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme – Direction du Luxembourg), afin de démontrer la compatibilité du projet

avec les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire et précisant les conditions éventuelles de mise en œuvre du projet ;
- une description de la manière avec laquelle le projet sera développé, mis en œuvre et commercialisé ;
- les modalités d'investissement du projet : montant global, détail du financement (fonds propres, fonds empruntés, subsides), etc. ;
- le phasage éventuel des investissements.

Le cas échéant, le plan d'affaires peut être assorti de conditions. Dans ce cas, leurs modalités de levée (non purement potestatives) doivent être claires et univoques.

Et, si le candidat est une personne physique :

- une copie de la carte d'identité du candidat personne physique ;

Ou, si le candidat est une personne morale :

- les bilans et chiffres d'affaires publiés des trois derniers exercices ;
- une copie des statuts (copie de l'acte constitutif et des actes modificatifs, ou des statuts coordonnés) et des cartes d'identité de ses gérants/administrateurs avec la publication de leurs pouvoirs au Moniteur belge.

Pourra être jugée non acceptable et être rejetée l'offre qui ne comportera pas les documents requis ci-avant.

Chaque candidat, dont l'offre sera jugée complète, restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de sélection.

Si une offre est déposée par plusieurs candidats personnes physiques et/ou morales, tous les candidats signataires seront tenus solidairement et indivisiblement par cet engagement, lequel subsistera même à l'égard de toute société qu'ils constitueraient ensuite entre eux et à qui ils cèderaient leurs droits.

4.3. CRITÈRES ET CHOIX DU CANDIDAT ACQUÉREUR

Après réception des dossiers de candidatures, il sera procédé à l'examen de ceux-ci. Les offres seront analysées au sein d'un groupe de travail regroupant notamment des membres de la Commune d'Aubange. La Commune pourra, si elle le juge opportun, faire appel à différents experts suivant les besoins. L'analyse donnera lieu à la rédaction d'un rapport.

Ce rapport d'analyse sera établi sur base des deux critères d'appréciation décrits ci-après et tiendra compte, pour ce faire, des documents qui seront fournis par les candidats :

A. <u>Critère 1 : le prix</u> ..... 55 points

Le prix demandé porte sur le montant proposé par le candidat pour l'acquisition en pleine propriété de l'ensemble des biens décrits au point 2.

Ce prix ne doit pas comprendre tous les frais généralement quelconques lié à la vente d'un bien (droits d'enregistrement, frais de notaire, frais de mesurage, etc.). Ces montants supplémentaires seront à la charge exclusive du candidat acquéreur.

B. <u>Critère 2 : la qualité du projet et du plan d'affaires</u> ..... 45 points

Le vendeur analysera la qualité du projet du candidat acquéreur sur base des documents fournis pour établir le plan d'affaires (complétude, niveau de détails et pertinence de la proposition).

La cotation des offres se fera sur base de l'analyse de 2 subdivisions :

- Description du projet / plan masse et intégration du projet dans son contexte (règlementaire, urbanistique, développement durable,…) – complétude du dossier, niveau de détails et pertinence de la proposition : 30 points
- Commercialisation, phasage des investissements et modalités d'investissement – niveau de détails et pertinence de la proposition : 15 points

4.4. PHASE DE NEGOCIATION

Dans le cadre de cette analyse des candidatures, IDELUX Projets publics et la Commune d'Aubange pourront demander des précisions, informations ou documents complémentaires, et entamer des négociations.

Le vendeur se réserve également le droit de ne pas retenir de candidat et d'annuler la présente procédure à tout moment et à quelque stade que ce soit., et ce sans que le candidat ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité.

Au terme du rapport d'analyse, un candidat sera sélectionné, le choix opéré et motivé sera communiqué à l'ensemble des candidats. Le candidat sélectionné sera ensuite invité à poursuivre et finaliser les négociations et/ou préciser les dernières conditions de la vente en vue de la signature d'un compromis de vente.

Ce compromis de vente comprendra notamment les conditions énumérées au point 5 et tout particulièrement la condition suspensive liée à l'obtention d'un permis d'urbanisme ou permis unique et détaillée ci-après.

La signature de l'acte authentique sera reçue au plus tard, dans les 4 mois de la réalisation de la dernière condition suspensive.

Chaque candidat restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de choix décrite ci-avant et plus particulièrement jusqu'à la notification faite aux différents candidats de la décision prise de poursuivre et de finaliser la négociation avec l'un d'entre eux. Le candidat retenu sera, quant à lui, tenu par son offre jusqu'à la signature du compromis de vente.

4.5. RENONCIATION A LA PROCÉDURE D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

Tant que le contrat faisant l'objet du présent appel à manifestation d'intérêt n'est pas conclu, le vendeur se réserve le droit de ne pas conclure cet appel à manifestation d'intérêts et le cas échéant, de le recommencer selon d'autres modalités. Cette renonciation ne donne pas droit à des indemnisations dans le chef des candidats.

4.6. MODALITÉS DE DÉPÔTS DES CANDIDATURES

Le dossier de candidature devra être envoyé dans le délai imparti sur support papier par la poste ou tout autre organisme de courrier, et support électronique (format .pdf) aux adresses physique et électronique suivantes :

Deux exemplaires papier à l'adresse suivante :
IDELUX Projets publics
A l'attention de Madame Julie COLLIN
Drève de l'Arc-en-Ciel 98
6700 ARLON

Exemplaire en version électronique aux adresses mails suivantes :
julie.collin@idelux.be
tomaelloh@aubange.be

Le dossier de candidature devra parvenir à ces adresses pour le **jeudi 30 juin 2022 à 11h** au plus tard. Le candidat prend toute disposition utile pour que son offre soit reçue dans ce délai. Les candidatures reçues au-delà de ce délai seront écartées.

5. CONDITIONS DE LA VENTE

Les conditions suivantes seront reprises dans le compromis de vente à intervenir au terme de la négociation.

5.1. CONDITION SUSPENSIVE

Le compromis de vente sera subordonné à la condition suspensive suivante :

> **L'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique par le candidat acquéreur dans un délai de 2 années** à partir de la date de signature du compromis de vente par toutes les parties. Ledit permis devra être exempt et purgé de tous recours. En cas de projet phasé, le permis pourra ne porter que sur la première phase du projet.
> A l'échéance de ce délai, si le permis n'est pas octroyé et sauf prolongation préalablement convenue, chaque partie pourra notifier à l'autre partie, par courrier recommandé avec accusé de réception, sa volonté de mettre fin au compromis pour non-réalisation de ladite condition suspensive.
> Dans ce cas, le compromis sera considéré comme nul et non avenu, dès notification dudit courrier recommandé.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce, dès à présent, à toute réclamation de ce chef envers le vendeur.

5.2. CONDITION RÉSOLUTOIRE

Le compromis de vente comprendra la condition résolutoire suivante :

> **Si dans un délai de 5 ans à dater de la signature de l'acte authentique de vente, l'acheteur n'a pas réalisé le projet proposé dans son offre et accepté par la Commune,** la vente pourra être résolue de plein droit. En cas de projet phasé, ce délai pourra ne porter que sur la première phase du projet.
> A l'échéance de ce délai et sauf prolongation préalablement convenue, le vendeur pourra entamer les démarches nécessaires pour résoudre la vente en application de ladite clause résolutoire.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce, dès à présent, à toute réclamation de ce chef envers le vendeur.

5.3. CONDITION PARTICULIÈRE

Si la Commune le sollicite, l'acquéreur sélectionné s'engage à signer avec la Commune d'Aubange une convention de revitalisation urbaine afin de permettre à la Commune d'introduire un dossier de demande de subside à la Région wallonne en vue d'aménager des espaces publics complémentaires, à localiser hors périmètre des parcelles concernées par la présente vente.

L'opportunité d'introduire un dossier de demande de subside sera évaluée dans l'hypothèse d'un développement de logements compatible avec les conditions d'une revitalisation urbaine.

Afin de pouvoir introduire un dossier de demande de subside, l'acquéreur s'engage à fournir gratuitement à la Commune d'Aubange :

- toutes les pièces écrites et graphiques concernant son projet permettant de constituer le dossier de Revitalisation urbaine ;
- toute autre pièce nécessaire ou utile à la bonne présentation et compréhension du projet.

Sans facturer de quelconques frais, il accompagnera par ailleurs la Commune lors des éventuelles présentations du dossier de demande de subside, défendra son projet et amendera éventuellement celui-ci des remarques émises dans le cadre de la procédure d'obtention du subside.

Il convient de préciser que l'octroi de subsides n'est en rien garanti suite au dépôt du dossier. L'absence de subside ne constitue pas un motif de résolution de la vente.

5.4. AUTRES CONDITIONS

D'autres conditions pourront être déterminées ultérieurement et de commun accord lors de la phase de négociation.

6. ANNEXES

- Annexe 1 : Formulaire de candidature
- Annexe 2 : Plan de division relatif à la parcelle 1642 P ;
- Annexe 3 : CU2 délivré le 24 mai 2018 ;
- Annexe 4 : Etude d'orientation confidentielle du 11/01/17 ;
- Annexe 5 : Dispositions transitoires dans le cadre de la prochaine révision du Guide Communal d'Urbanisme sur les superficies minimales imposées par logement dans les projets d'urbanisme – décision du Conseil communal du 8 mars 2021 ;
- Annexe 6 : Plan relatif au déplacement d'un déversoir d'orage sur le collecteur Athus-Messancy ;
- Annexe 7 : Plan relatif au projet de construction d'une maison du pêcheur, réaménagement des abords de l'étang et construction d'une passerelle ;
- Annexe 8 : Plan relatif à la reconstruction du pont rue Cockerill et l'aménagement des trottoirs.