

CONVENTION DE CESSION À TITRE GRATUIT DE PAVILLONS MODULAIRES



Entre :

La **Ville de Liège**, ayant son siège social Place du marché 2 à 4000 Liège, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 207.343.933, représentée par Monsieur Willy DEMEYER, Bourgmestre et Monsieur Philippe ROUSSELLE, directeur général, agissant en qualité de pouvoir organisateur de l'école fondamentale communale « Naniot »;

Dénommée ci-après « **le PO** » ou indifféremment « **le Cessionnaire** ».

Et :

La **Communauté française de Belgique** représentée par son Gouvernement en la personne du Ministre en charge des bâtiments scolaires dont le Cabinet est situé Place Surllet de Chokier 15/17, 1000 Bruxelles;

Dénommée ci-après « **la CF** » ou indifféremment « **le Cédant** ».

Le PO et la CF sont ci-après dénommés ensemble « **les Parties** » ou séparément « **la Partie** ».

PREAMBULE :

1. En vue de pallier au boom démographique, la Communauté française a adopté un plan d'urgence visant à augmenter la capacité d'accueil des établissements scolaires.

Ce plan s'est traduit par l'adoption du décret-programme du 18 décembre 2013 prévoyant la mise à disposition temporaire de pavillons modulaires au profit d'établissements scolaires organisés ou subventionnés par la Communauté française ainsi que d'un arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 19 décembre 2013 attribuant à la société anonyme St'Art « Fonds d'Investissement dans les Entreprises Culturelles » (Siège social : Rue des Sœurs Noires, 4 à 7000 Mons - BCE 0812 088 849) la gestion de pavillons modulaires installés en vue de la création de nouvelles places dans les écoles fondamentales organisées ou subventionnées par la Communauté française.

2. Il était prévu que ces pavillons modulaires soient la propriété du « Fonds d'Investissement dans les Entreprises Culturelles » (« **St'Art** ») qui avait donc la charge de la gestion du parc de pavillons modulaires pour autant que le budget le permette, le décret-programme du 18 décembre 2013 prévoyant en effet, dans son article 52, l'abrogation automatique du dispositif décréteil en cas d'épuisement des crédits.
3. C'est ainsi que le décret du 3 mai 2019 portant diverses dispositions en matière d'enseignement obligatoire et de bâtiments scolaires abroge l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 18 décembre 2013 attribuant à St'Art la gestion de pavillons modulaires installés en vue de la création de nouvelles places dans les écoles fondamentales organisées ou subventionnées par la Communauté française.

Ce même décret du 3 mai 2019 prévoit en son article 146 que la Communauté française rachète les pavillons modulaires à St'Art pour avoir ensuite, conformément à son article 147, la possibilité d'interroger :

- les pouvoirs organisateurs disposant déjà actuellement d'un ou plusieurs pavillons modulaires afin de savoir si ceux-ci souhaitent restituer ou acquérir à titre gratuit les pavillons modulaires concernés ;
 - puis, d'autres pouvoirs organisateurs afin de savoir si ceux-ci sont intéressés d'acquérir à titre gratuit un ou plusieurs pavillons modulaires.
4. Mettant en œuvre l'article 146 du décret précité du 3 mai 2019, la Communauté française et St'Art ont signé, en date du 2 juillet 2020, une « *Convention mettant fin à la délégation de mission relative à l'acquisition et à la gestion de pavillons modulaires* » aux termes de laquelle, entre autres, la Communauté française reprend l'intégralité des droits et obligations résultant pour St'Art des :
- « *conventions de mise à disposition de pavillons modulaires* », conclues par St'Art, selon le cas, avec des pouvoirs organisateurs ou des sociétés publiques d'administration des bâtiments scolaires (« **SPABS** ») ; et de
 - « *conventions de mise à disposition de terrains* », conclues par St'Art avec des pouvoirs organisateurs ;
- laquelle reprise intervient avec effet au 31 décembre 2019.
5. C'est dans cette optique que la Communauté française a interrogé la Ville de Liège, dont il est précisé qu'elle agit dans le cadre de la présente convention (« **la Convention** ») en tant que pouvoir organisateur de l'enseignement communautaire ou de l'enseignement subventionné, ou selon le cas en tant qu'association sans but lucratif de gestion patrimoniale ayant pour objet exclusif d'affecter des biens immobiliers à l'enseignement dispensé par les pouvoirs organisateurs précités, ce au sens de l'article 161, 1^o alinéa 2 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe (« **le Code Enr.** »).
6. En réponse à cette interrogation, la Ville de Liège a confirmé à la Communauté française sa volonté d'acquérir le ou les pavillons modulaires plus amplement décrits à l'article 1 de la Convention.

Pour sa part, la Communauté française s'est montrée disposée à céder le ou lesdits pavillons modulaires moyennant le respect des termes et conditions de la Convention.

EN SUITE DE QUOI IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet

1.1 La CF cède, au PO, qui l'accepte, la pleine propriété des pavillons modulaires ci-après décrits :

- i.) Description : **Pavillon FIXE 16** [2 classes avec sanitaires] conformément aux documents repris en annexe (1) ;
- ii.) Localisation : **Ecole fondamentale communale « Naniot »** de Liège située Boulevard Jean-Théodore Radoux 63 - 4000 Liège

Les pavillons modulaires ainsi décrits sont ci-après dénommés, le cas échéant ensemble, « **le Bien Cédé** ».

La cession intervient à titre gratuit, moyennant le respect par le PO des obligations qui lui incombent aux termes de la Convention.

1.2 Les Parties précisent qu'elles s'accordent sur le fait que le Bien Cédé est destiné à être exclusivement affectés à l'enseignement, au sens de l'article 161, 1^o du Code Enr, et ce

sans préjudice de l'article 3.1.(i). Il s'agit là d'un élément essentiel de l'accord mutuel des Parties à défaut duquel elles n'auraient pas conclu la Convention et dans le respect des règles générales applicables à son action.

Dans cette perspective, elles s'accordent également sur le fait que le Bien Cédé :

- i.) est destiné à être déplacé, en fonction des besoins liés aux places dans les écoles francophones bruxelloises et wallonnes ;
- ii.) peut être déplacé sans aucune détérioration à l'aide de moyens de transport appropriés ;
- iii.) n'a pas vocation à rester durablement sur un terrain particulier, notamment celui visé à l'article 1.1.(ii) ;
- iv.) doit dès lors être considéré comme un bien meuble au sens des articles 527 et suivants du Code civil.

Article 2 : Transfert des risques et de la propriété

Le transfert de propriété du Bien Cédé et des risques y afférents intervient à la date de signature (« **la Date de Transfert** ») de la Convention.

Le Bien Cédé est cédé au PO aux risques et périls de ce dernier, dans l'état dans lequel il se trouve à la Date de Transfert, bien connu du PO qui déclare avoir pu le visiter, l'examiner et ne pas en réclamer de plus ample description.

La cession intervient avec toutes les charges dont le Bien Cédé serait grevé, sans aucune garantie autre que celles qui résultent *expressis verbis* de la Convention, ni de droit (en ce compris la garantie d'éviction du fait des tiers et la garantie des vices cachés, lesquelles sont expressément exclues) ni de fait.

Article 3 : Obligations et responsabilités du PO

3.1 Le PO s'engage irrévocablement à :

- i.) maintenir l'affectation du Bien Cédé à des fins exclusives d'enseignement et notamment d'occupation scolaire par des classes d'élèves, ce pour une durée de trois (3) ans au moins à compter de la Date de Transfert ;
- ii.) assurer en tout temps le bon état de propreté et d'entretien général, ainsi que de réparation du Bien Cédé et, procéder à l'entretien des toitures régulièrement, suivant le comportement d'un bon père de famille normalement diligent et prudent, et au minimum comme indiqué dans l'annexe 2.

3.2 Dans l'éventualité où le PO mettrait un terme à l'affectation scolaire du Bien Cédé avant l'échéance du terme de trois (3) ans, ainsi qu'il est dit à l'article 3.1.(i) ci-dessus, il sera redevable à la CF d'une indemnité correspondant à la valeur d'amortissement du Bien Cédé, au prorata du temps restant à courir jusqu'à l'échéance dudit terme de trois (3) ans.

Aux fins du calcul de cette indemnité, un tableau d'amortissement est repris en annexe (3).

Article 4 : Obligations et responsabilités de la CF

La CF cède au PO, qui l'accepte à la pleine et entière décharge de la CF, avec effet à la Date de Transfert, tous les droits et obligations de la CF afférents au Bien Cédé ainsi que les droits et obligations résultant des marchés publics identifiés à l'annexe (4).

Pour autant que de besoin, il est précisé que la cession dont question à l'alinéa précédent emporte également la cession de tous les droits, actions et recours de la CF - et notamment des garanties organisées par le(s) cahier(s) spécial (spéciaux) des charges visé(s) en annexe (4) - vis-à-vis des entrepreneurs, architectes, ingénieurs et tout autre personne morale ou physique concernée par ou étant intervenus à la construction et l'achèvement du Bien Cédé. Le PO pourra faire directement et personnellement valoir ceux-ci à l'encontre des personnes qui y sont tenues, et ce à l'entière et totale décharge de la CF, étant toutefois entendu que celle-ci conserve ces droits, actions et recours si et dans la mesure où le PO devait agir à l'encontre de la CF mais ne pourra les exercer que dans le meilleur intérêt du PO.

Les Parties feront tout ce qui est utile ou requis afin de rendre cette cession opposable à tout tiers concerné à la Date de Transfert conformément à l'article 1690 du Code civil.

Le présent article ne porte pas préjudice à l'article 7.

Article 5 : Archives et documents techniques

Une copie des archives et documents techniques relatifs au Bien Cédé sera transmise au PO, par voie électronique, dans les trente (30) jours de la Date de Transfert, sur clé USB ou par envoi à l'adresse email du PO :

Sur demande du PO et aux frais de celui-ci, une copie papier des archives et documents techniques précités pourra être transférée par la CF au PO.

Article 6 : Respect des lois & règlements – Permis d'urbanisme

6.1 Le PO demeure seul responsable, à l'exclusion et sans aucun recours à l'égard de la CF, du respect, à ses frais exclusifs, de toutes les réglementations applicables au Bien Cédé, en ce compris en matière environnementale, d'urbanisme et d'aménagement du territoire, de performance énergétique des bâtiments, etc.

Dans cette optique et à titre strictement informatif, la CF attire l'attention du PO sur le fait que le déplacement du Bien Cédé vers une localisation, sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, et autre que celle visée à l'article 1.1.(ii), requerra une demande de dérogation à introduire auprès de Bruxelles-Environnement.

D'une manière plus générale, le PO demeure seul responsable du respect de l'intégralité des lois et règlements applicables au Bien Cédé, y compris à l'activité proprement dite de pouvoir organisateur.

A cet égard et pour autant que de besoin, les Parties précisent qu'elles s'accordent sur le fait que c'est au seul PO qu'il appartient de souscrire toute police d'assurance nécessaire ou utile à couvrir suffisamment, à compter de la Date de Transfert, tous les risques en lien avec les activités exercées au sein du Bien Cédé, y compris les utilisateurs et le matériel.

6.2 Le permis d'urbanisme n°L33192/361581/CV/PhG/CRI relatif au Bien Cédé et délivré par DG04 – Direction extérieure de Liège 1 en date du 3 juin 2015 (« **le PU** ») est cédé par la CF au PO avec effet à la Date de Transfert. Une copie électronique du PU sera transmise par la CF au PO selon les mêmes modalités que celles visées à l'article 5.

Le PO reconnaît être complètement informé de la durée limitée du PU et des implications de celle-ci. En l'occurrence, la durée de validité du PU court jusqu'à la date du **2 juin 2020**.

Dans l'éventualité où cette date devait être antérieure à la Date de Transfert, les Parties s'accordent pour considérer que cet état de fait ne porte en rien préjudice à l'effectivité de la cession objet de la Convention.

D'une manière générale et à *fortiori* dans l'éventualité visée à l'alinéa précédent, cette responsabilité, dans le chef du PO, du respect des réglementations applicables au Bien Cédé inclut la charge de l'introduction, à ses frais exclusifs, d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme, selon le cas avant l'échéance de la durée précitée.

Article 7 : Convention transactionnelle DE MEEUW SA

En date du 26 mai 2020, une convention transactionnelle a été conclue entre la société De Meeuw, fournisseur du pavillon et la Communauté française/St'Art afin de régler les problèmes liés à l'étanchéité des toitures des pavillons MOB et FIXES fournis par De Meeuw SA dans le cadre des marchés attribués suivant le CSC MOD-MOB-1 et le CSC MOD-FIX-1.

Le PO reconnaît avoir pleine et entière connaissance de la convention transactionnelle (Annexe 5) opposant la CF au constructeur de pavillons modulaires De Meeuw SA (Siège social : Koning Leopoldlaan, 8 à 2830 Willebroek – BCE 0426 434 170).

Article 8 : Revendications du PO vis-à-vis de la CF

Sauf dol ou faute lourde, établie comme dit à l'alinéa suivant, de la CF dans le cadre de l'exécution de la Convention, le PO tiendra indemne la CF de toute demande, revendication ou réclamation généralement quelconque, et qui trouverait sa cause ou son origine dans (ou serait relative à) la présente Convention.

Cette faute lourde ou ce dol devra être définitivement établi par une juridiction compétente dans le cadre d'un litige auquel la CF est partie, ces deux conditions étant cumulatives.

Article 9 : Transfert du Bien Cédé

Moyennant l'information préalable et écrite à la CF, dans le respect de l'article 3.1.i), le PO reste libre de déplacer ou céder un ou plusieurs pavillons modulaires constitutifs du Bien Cédé.

Pour autant que de besoin, il est précisé qu'un tel déplacement ou cession ne peut en aucun cas porter préjudice aux obligations souscrites par le PO aux termes de l'article 3, étant entendu que, d'une manière générale, le cessionnaire du PO sera tenu de reprendre l'intégralité des obligations souscrites par ledit PO aux termes de la Convention, ce dont le PO justifiera à la CF à première demande de celle-ci.

Dans cette optique et sans préjudice de l'alinéa 1 l'article 3, le PO souhaitant transférer, déplacer ou céder un ou plusieurs pavillons modulaires constitutifs du Bien Cédé est tenu

- d'avertir la CF par un envoi recommandé et par courrier électronique à l'adresse sgiss@cfwb.be, au moins dix (10) jours ouvrables avant le transfert, le déplacement ou la cession effective ;
- de joindre aux envois et courrier précités la preuve écrite de l'engagement du cessionnaire à respecter l'ensemble des termes et conditions de la Convention dont il devra déclarer expressément avoir reçu une copie complète, y compris les annexes.

Article 10 – Contrôle par la CF

Durant une période de trois (3) ans à compter de la Date de Transfert, la CF a le droit de visiter ou faire visiter, en tout temps, le Bien Cédé afin de vérifier que les engagements du PO aux termes de la Convention sont bel et bien respectés.

Article 11 : Nullité - Divisibilité de la Convention

Dans l'éventualité où l'une des dispositions de la Convention devait s'avérer illégale ou non exécutoire de quelque manière que ce soit devant une quelconque juridiction, la nullité, l'illégalité ou le caractère non exécutoire d'une telle disposition ou de telles dispositions n'aura pas pour effet d'entraîner la nullité, l'illégalité ou l'inexécution des autres dispositions contenues dans la Convention, lesquelles ne seront par ailleurs en aucune manière affectées ou affaiblies. Dans un tel cas, les Parties veilleront de bonne foi à substituer la (les) clause(s) sujette(s) à nullité par une clause valide permettant d'atteindre le même but que (ou un but similaire à) celui de la clause nulle.

Toute modification de la Convention ne pourra être effectuée qu'au moyen d'un document écrit, lequel devra en outre porter la signature des Parties.

Article 12 : Varia

12.1 La Convention est le seul contrat régissant les droits et obligations des Parties relativement à son objet. Il constitue l'accord complet intervenu entre les Parties, annule et remplace tout accord, écrit ou verbal, qui pourrait l'avoir précédé, y compris, le cas échéant, les conventions visées à la section (4) du préambule à la Convention.

12.2 La Convention est régie par le droit belge, tout différend ou litige y afférent relevant de la compétence cours et tribunaux de l'arrondissement judiciaire dans lequel est localisé le Bien Cédé, ainsi qu'il est dit à l'article 1.1.(ii).

12.3 La Convention comprend cinq (5) annexes, ci-après énumérées, qui en font partie intégrante et obligent les Parties, à savoir :

- Annexe 1 : Plans et descriptif(s) technique du Bien Cédé (cf. article 1.1.i) ;
- Annexe 2 : Fiche entretien des toitures (cf. article 3.1. ii) ;
- Annexe 3 : Tableau d'amortissement (cf. article 3.2) ;
- Annexe 4 : Cahiers Spéciaux des charges administratifs et techniques (cf. article 4)
- Annexe 5 : Convention transactionnelle De Meeuw SA

12.4 Tous les droits, frais et amendes résultant ou pouvant résulter de la Convention sont à charge *du PO*, le ou laquelle ayant l'obligation de faire enregistrer la Convention endéans le délai légal, étant ici précisé que, dans le respect de l'article 161 Code Enr., la Convention doit en principe être enregistrée gratuitement.

Fait à, le en deux exemplaires originaux, chaque Parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour le Pouvoir organisateur,

Pour la Communauté française de Belgique,

Nom :
Qualité :

Nom :
Qualité :

Par le Collège
Le Directeur général
Philippe ROUSSELLE
Le Bourgmestre
Willy DEMEYER

