

VILLE DE HERSTAL

REGIE COMMUNALE AUTONOME IMMOBILIERE « URBEO »

Reconversion du site Laixheau à Herstal

VENTE CONDITIONNELLE DE PARCELLES CONTIGUES SISES RUE LAIXHEAU
ET RUE FAURIEUX EN VUE DE LEUR DEVELOPPEMENT

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE



Table des matières

1	Introduction et objet de la vente conditionnelle	3
1.1	Identité du vendeur.....	3
1.2	Objet de la vente	3
1.3	Principes de la vente	5
2	Contexte général.....	5
2.1	Contexte général.....	5
2.2	Situation existante de fait	7
2.3	Situation existante de droit	8
3	Objectifs du redéveloppement du site.....	9
3.1	Objectifs en matière de programmation.....	9
3.2	Objectifs en matière d'urbanisme	9
3.3	Objectifs en matière d'architecture	9
3.4	Objectifs en matière de mobilité et de stationnement	9
3.5	Objectifs en matière de durabilité	10
3.6	Remarques sur les objectifs du redéveloppement du site.....	10
4	Contenu des offres.....	10
4.1	Le prix d'achat.....	10
4.2	Note d'intention et esquisse de projet.....	10
4.2.1	Documents graphiques	10
4.2.2	Note écrite.....	11
4.3	Planning et phasage des travaux	11
4.4	Identité et capacité de l'acquéreur.....	11
4.4.1	Identité et situation juridique.....	11
4.4.2	Capacité économique et financière	12
4.4.3	Capacité technique	12
5	Critères d'appréciation, analyse des offres et choix de l'acquéreur	12
6	Cession du bien et conditions.....	13
7	Garantie d'exécution et droit de rachat.....	14
8	Visite du site, informations complémentaires et questions éventuelles	14
9	Remise des offres	14
10	Liste des annexes.....	15

1 INTRODUCTION ET OBJET DE LA VENTE CONDITIONNELLE

L'objet de la présente vente conditionnelle consiste en la vente sur base d'un projet, d'un ensemble de parcelles appartenant à la Régie communale autonome immobilière de Herstal Urbeo sises entre les rues Laixheau et Faurieux, dans l'hypercentre de Herstal.

Au travers de cette procédure, la RCA Urbeo souhaite choisir une équipe partenaire compétente et expérimentée qui aura établi un programme opérationnel de développement du site, programme accompagné d'esquisses cohérentes témoignant d'une démarche architecturale et urbanistique de qualité, et ce dans le respect des objectifs et attentes définis ci-après.

Le présent appel s'adresse aux équipes d'architectes / promoteurs / développeurs / investisseurs / bâtisseurs désireuses d'acquérir la propriété du terrain en vue d'y construire un projet global.

Sans préjudice du droit de la RCA Urbeo de ne donner aucune suite à la présente procédure de vente conditionnelle, celle-ci aboutira à la finalisation d'une vente du terrain irrévocable et exclusive. Les caractéristiques urbanistiques et cadastrales sont reprises ci-après.

1.1 Identité du vendeur

La Régie communale autonome immobilière de Herstal, Urbeo, rue des Mineurs, 39 à 4040 Herstal, représentée par Arnaud THONARD – Président et Monsieur Fabrice MEROLA – Vice-Président, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du 20/01/2023.

1.2 Objet de la vente

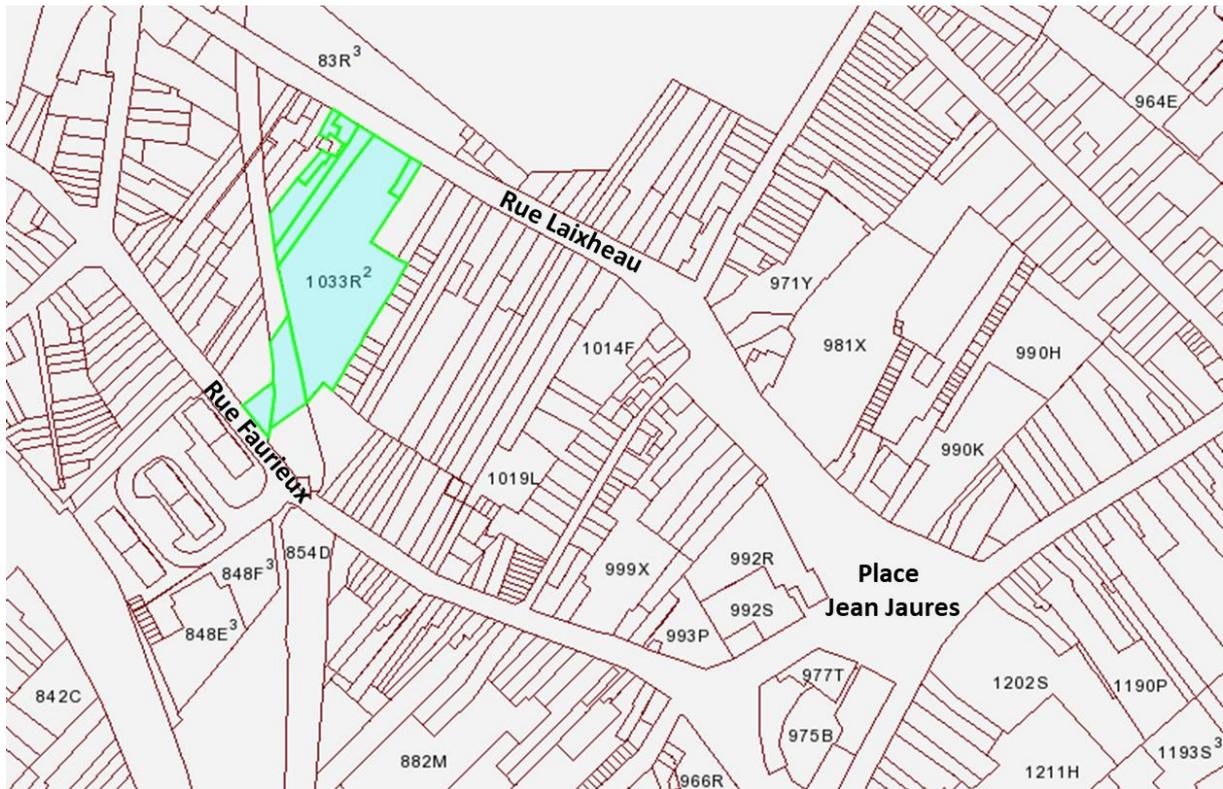
Les parcelles concernées par la vente sont les suivantes (voir annexe 1, annexe 2 et annexe 7) :

- Rue Laixheau
3^{ème} Division, Section E, parcelle n°1033 K2
Superficie cadastrale : 87 m²
- Rue Laixheau
3^{ème} Division, Section E, parcelle n°1033 R2
Superficie cadastrale : 3524 m²
- Rue Laixheau
3^{ème} Division, Section E, parcelle n°1040 G
Superficie cadastrale : 394 m²
- Rue Laixheau
3^{ème} Division, Section E, parcelle n°1042 D
Superficie cadastrale : 394 m²
- Rue Laixheau
3^{ème} Division, Section E, parcelle n°1043 B
Superficie cadastrale : 50 m²
- Rue Laixheau, 79
3^{ème} Division, Section E, parcelle n°1047 C

Superficie cadastrale : 77 m²

- Rue Laixheau
3^{ème} Division, Section E, parcelle n°1048 C
Superficie cadastrale : 65 m²
NB : Parcelle probablement en indivision ou grevée de servitude de passage au profit des propriétaires des maisons numéros 87, 89, 91 et/ou 93. L'information exacte sera communiquée ultérieurement aux candidats.
- Rue Faurieux, 84
3^{ème} Division, Section E, parcelle n°1032 R
Superficie cadastrale : 160 m²
NB : seule la partie de parcelle
NB : Seule la partie de la parcelle cadastrée E 1032 R nécessaire à la création d'un accès carrossable depuis la rue Faurieux sera vendue. Dans tous les cas, la maison d'habitation sise au n°84 ainsi que le premier garage qui lui est mitoyen seront exclus de la vente.
- Rue Faurieux
3^{ème} Division, Section E, parcelle n°1041 V
Superficie cadastrale : 457 m²
NB : Seule la partie de la parcelle cadastrée E 1041 V nécessaire à la création d'un accès carrossable depuis la rue Faurieux sera vendue.

Il est à noter que (1) seule les parties des parcelles cadastrées E 1032 R et E 1041 V nécessaires à la création d'un accès carrossable depuis la rue Faurieux seront vendues, dont l'assiette exacte dépendra du projet choisi (voir annexe 3), (2) une connexion cyclo-piétonne vers la Low Line depuis la rue Laixheau devra être créée et, le cas échéant, rétrocédée au domaine public communal (voir Chapitre 2).



Extrait du plan cadastral au 01/01/2021

1.3 Principes de la vente

Par le dépôt de son offre, le candidat-acquéreur s'engage à acquérir le bien pour lequel il remet son offre et à l'aménager selon le projet, la programmation et le calendrier de réalisation décrits dans son dossier.

Il prend en charge la conception, la demande du ou des différents permis et autres autorisations nécessaires, la réalisation, la commercialisation et le financement du projet, dont il assume les risques, sans garantie et décaissements d'aucune sorte à charge du vendeur.

2 CONTEXTE GENERAL

2.1 Contexte général

Le site de projet se situe dans le quartier du Cœur de Ville de Herstal, à 200 mètres à peine de la Place Jean Jaures, centre administratif et commerçant de la Ville.

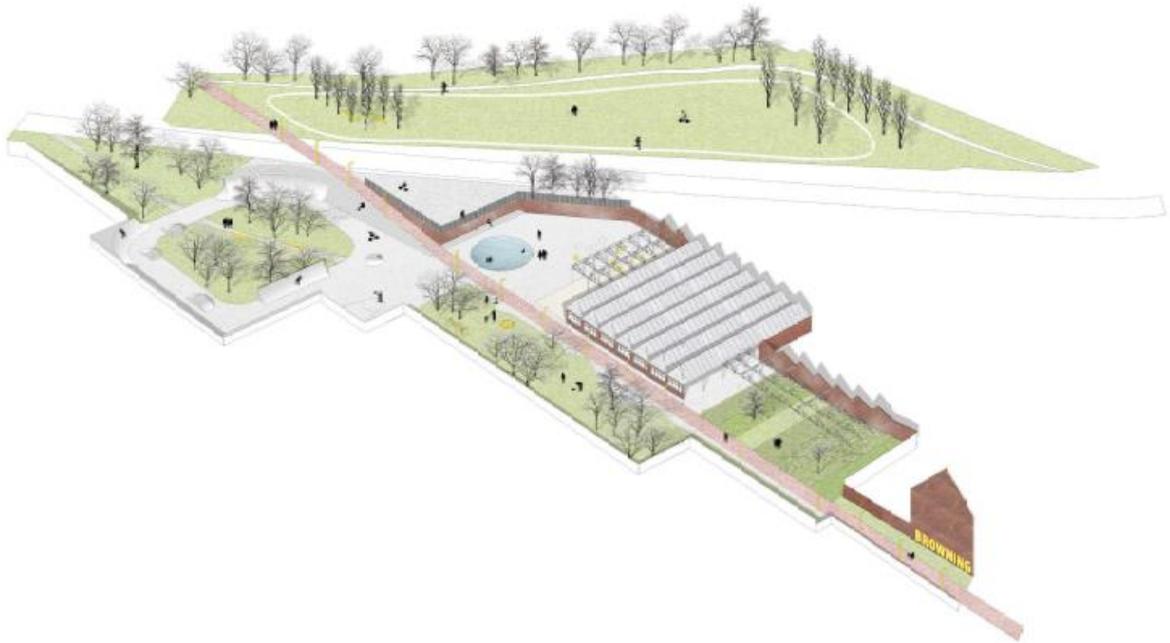
Ce quartier dynamique jouit d'une politique ambitieuse de renouvellement et d'amélioration de son cadre de vie, tant pour les habitants que pour les autres usagers, depuis plusieurs années.

Ainsi, en 2012, les places Jean Jaures et Camille Lemonier ont été entièrement réaménagées en 'espaces partagés' ce qui a permis d'améliorer significativement le cadre de vie et l'environnement tout en y optimisant et sécurisant les mobilités automobiles et douces.

Dans la foulée, Herstal s'est dotée d'un nouveau centre administratif en 2015. Avec sa façade végétalisée, son dessin anguleux et son implantation audacieuse, ce bâtiment a permis

d'ouvrir, depuis la place Jean Jaurès et l'ensemble du quartier du Cœur de Ville, une perspective vers la Meuse et les coteaux.

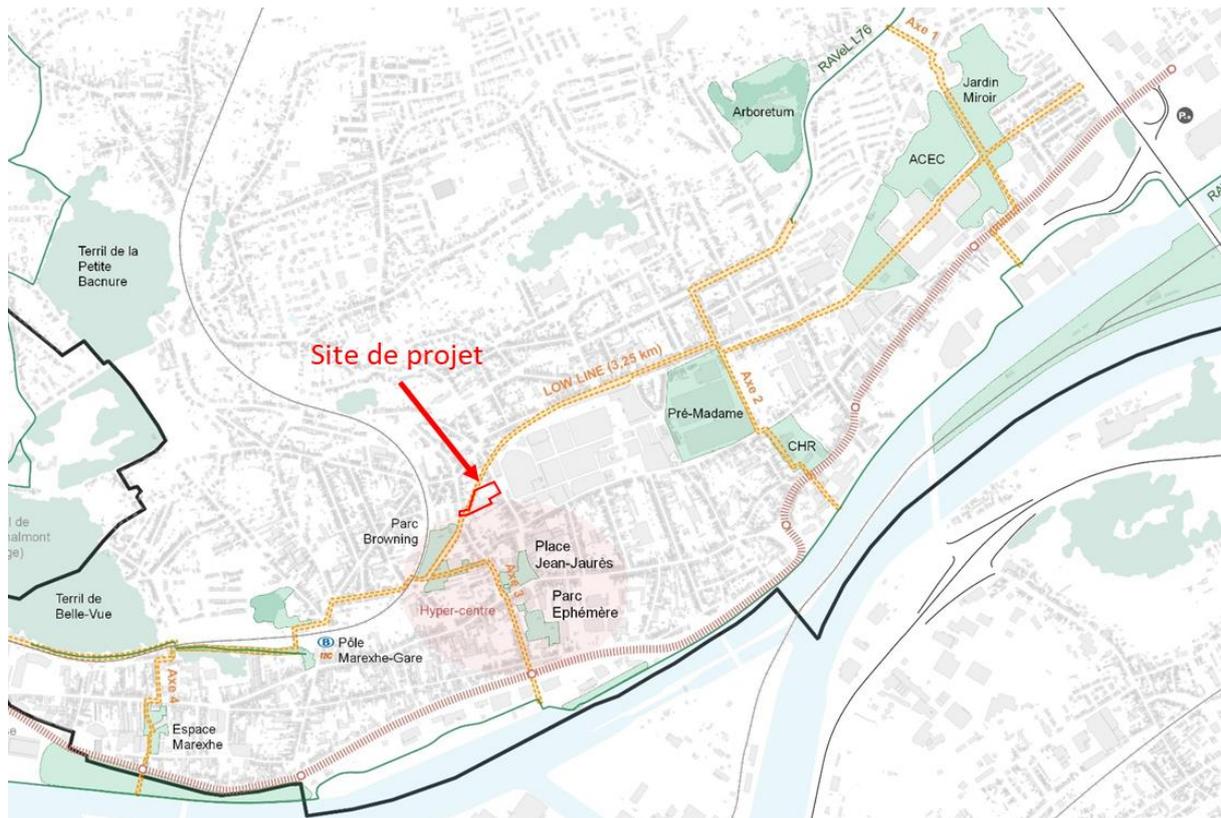
Un troisième projet qualitatif est actuellement en cours de réalisation au sein de ce quartier : la réalisation du Parc Browning en lieu et place d'anciennes friches industrielles. Cet aménagement a pour objectif d'offrir un espace culturel, paysager et de détente idéalement situé.



Esquisse d'aménagement du Parc Browning

Par ailleurs, la Ville de Herstal aménage un réseau de mobilité douce structurant sur son territoire. Ce réseau est, entre autre, constitué d'un axe longitudinal, reliant la gare de Herstal à la zone commerciale de Basse-Campagne, la « Low-Line », et d'axes transversaux destinés à connecter les arrêts du tram (extension depuis Coronmeuse vers Basse-Campagne) aux quartiers centraux, dont le Cœur de Ville. Ce projet bénéficie notamment de subsides européens FEDER 2021-2027.

Le site de projet est contigu à la future Low-Line et bénéficiera donc, à court terme, d'une accessibilité en mode doux exceptionnelle et d'une connexion sécurisée vers les principaux pôles d'attractivité locaux (gare, centres commerçants, équipements publics, arrêts du tram de la métropole liégeoise...).



Extrait de la carte du réseau de mobilité douce structurant : Low-Line et axes transversaux

Au surplus de ces projets, et afin de définir une vision commune et partagée du réaménagement de l'ensemble du quartier à moyen et long terme, la Ville de Herstal a fait réaliser le Masterplan du Cœur de Ville (voir annexe 5).

Les principaux objectifs définis dans cette étude et poursuivis depuis lors par la Ville sont les suivants : ouvrir le tissu urbain vers la Meuse et le canal, améliorer la mobilité douce et insérer un transport en commun structurant, améliorer le cadre de vie par la rénovation qualitative des espaces publics et leur végétalisation, créer une offre en logements diversifiée et durable, renforcer les services et équipements publics, réhabiliter les friches, restructurer les fronts bâtis et harmoniser les gabarits des volumes bâtis...

Pour ce faire, l'intention est de créer une véritable colonne vertébrale, axe de développement urbain, depuis la place Laixheau jusqu'au canal Albert.

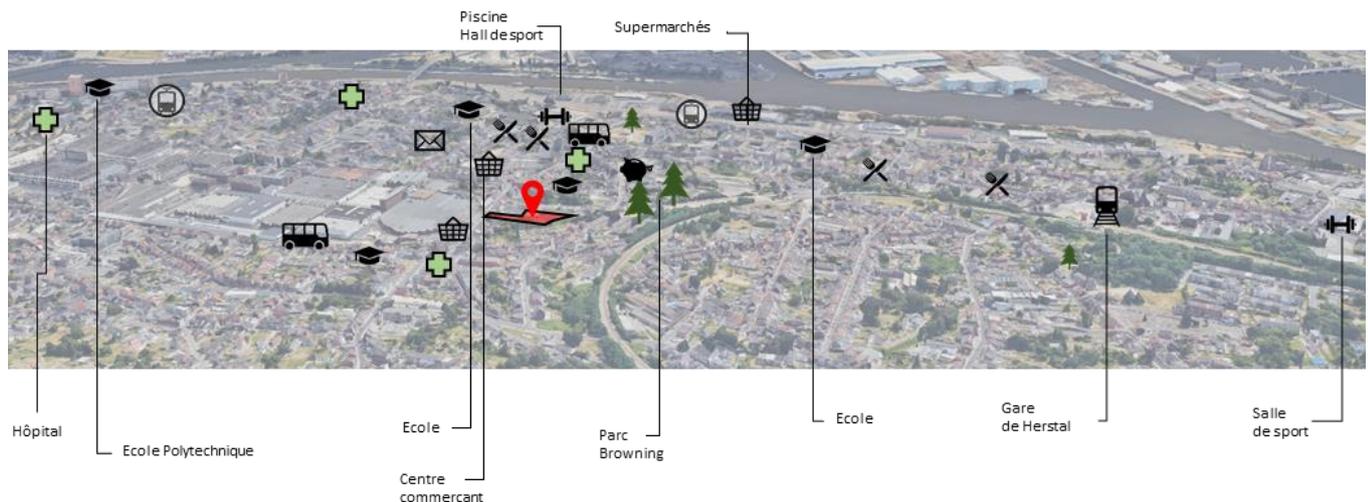
Le site de projet est situé au cœur de cette dynamique urbaine. Il porte l'ambition de la Ville de Herstal de restructurer le tissu urbain autour de cette nouvelle colonne vertébrale en réhabilitant ce site en friche.

2.2 Situation existante de fait

Les principaux éléments de la situation de fait sont les suivants :

- Quartier de l'hypercentre de Herstal
- Localisation idéale :

- A 200 m du centre administratif de la Place Jean Jaures
- Au cœur du centre commerçant
- A proximité immédiate des équipements publics (écoles, hôpitaux, halls sportifs, piscine)
- Face au futur parc public Browning
- Accessibilité exceptionnelle :
 - A 200 m de nombreux arrêts de bus (Place Jean Jaures)
 - A 500 m des futurs arrêts du tram métropolitain
 - A 700 m de la gare de Herstal
 - Contigu à la Low Line, futur axe majeur de mobilité douce
 - Site disposant de deux accès carrossables potentiels : rue Laixheau et Faurieux
- Contexte urbanistique et tissu bâti relativement homogène rue Laixheau
- Voiries équipées des réseaux de distribution, d'égouttage et d'éclairage public (voir annexe 10)
- Présence du réseau de chaleur urbain à proximité (possibilité de raccordement du projet à vérifier le cas échéant – faisabilité technique et économique)
- Site localisé en dehors de zones d'aléa d'inondation et d'axe de ruissellement
- Présence d'une canalisation d'égouttage des eaux industrielles épurées de FN Herstal en sous-sol dont la profondeur au droit de la parcelle 1033 R2 est de +/- 7 mètres (voir annexe 2, annexe 8 et annexe 10).



Localisation des principaux équipements et services à proximité (non exhaustif)

2.3 Situation existante de droit

Les principaux éléments de la situation de droit sont les suivants :

- Zone d'habitat au plan de secteur de Liège
- Habitat urbain apte à l'urbanisation au Schéma de développement communal
- Pas de biens classés ou repris à l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel au sein du site de projet
- Pas de contrainte particulière en matière de faune ou de flore
- Voiries bordant le site étant des voiries communales
- Site sis en zone d'assainissement collectif (voiries équipées d'égouts publics)

- Ensemble des parcelles visées revêtant le statut suivant à la banque de données sur l'état des sols (BDES) : parcelles non répertoriées dans la banque de données sur l'état des sols.

3 OBJECTIFS DU REDÉVELOPPEMENT DU SITE

En concertation avec les services de la Ville de Herstal, quelques objectifs et balises d'aménagement sont définis de manière à guider la conception urbanistique du redéveloppement du site. Ces derniers sont définis de manière à permettre une certaine liberté de proposition de la part du futur acquéreur pour développer son projet immobilier.

3.1 Objectifs en matière de programmation

- Affectation résidentielle avec possibilité d'intégration d'activités compatibles (commerces, services, petit artisanat...), notamment du côté de la rue Laixheau permettant d'établir un dialogue et une animation de l'espace public.
- Mixité dans la typologie et la taille des logements afin d'encourager une certaine variété de profils de futurs occupants et de répondre aux différentes manières d'habiter.
- Intégration de quelques logements adaptés ou adaptables aux personnes à mobilité réduite.
- Création d'espaces extérieurs privatifs ou semi-privatifs accessibles aux occupants des logements
- Intégration d'espaces collectifs fonctionnels / techniques notamment pour le tri des déchets, le rangement de poussettes, vélos...
- Application de la Charte de la mixité sociale et urbaine de la Ville de Herstal (voir annexe 4).

3.2 Objectifs en matière d'urbanisme

- Recomposition d'un front bâti intégré le long de la rue Laixheau.
- Implantation du bâti, notamment au cœur du site, respectant l'intimité des riverains (éviter les vues préjudiciables).
- Aménagement du site privilégiant la logique d'un îlot semi-ouvert pour intégrer notamment une connexion vers la future Low-Line (voir 3.4).
- Végétalisation au maximum de l'intérieur d'îlot (zones non bâties et toitures).

3.3 Objectifs en matière d'architecture

- Développement d'une architecture ambitieuse, de qualité, créative et innovante s'intégrant dans son contexte bâti et non bâti.
- Volumétrie et gabarits des bâtiments s'intégrant à la volumétrie générale de l'îlot, notamment dans la recomposition d'un front bâti intégré le long de la rue Laixheau.
- Choix de matériaux de parement qualitatifs permettant une bonne insertion du projet dans son contexte.

3.4 Objectifs en matière de mobilité et de stationnement

- Intégration d'une connexion cyclo-piétonne publique vers la Low-Line depuis la rue Faurieux et la rue Laixheau.
- Réalisation d'un accès automobile au site depuis la rue Faurieux tenant compte de l'aménagement de la future Low-Line par la Ville de Herstal et des engagements de la RCA Urbeo en matière d'aménagement de cet accès automobile vis-à-vis de la propriété voisine sise rue Faurieux 72 (voir annexe 9).

- Intégration d'emplacements de parkings voitures et vélos au sein du bien (nombre d'emplacements à définir en fonction du programme et des impositions de la Ville de Herstal), en privilégiant si possible le stationnement pour voiture en sous-sol.

3.5 Objectifs en matière de durabilité

- Projet novateur intégrant les enjeux climatiques et environnementaux : très bonnes performances énergétiques des bâtiments, gestion intégrée des eaux (valorisation des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols...), développement de la biodiversité (végétalisation dense avec des essences locales, création de micro-habitats pour la petite faune...), ...
- Intégration des principes de la circularité (à titre d'exemple, la Ville de Herstal dispose d'un guide « Green Life » définissant et illustrant les ambitions en la matière applicables à un autre site - voir annexe 6).

3.6 Remarques sur les objectifs du redéveloppement du site

Le projet de redéveloppement du site doit respecter l'ensemble des réglementations en vigueur, notamment les règles urbanistiques, architecturales et environnementales régionales et communales.

Les objectifs définis ci-dessus sont indicatifs et subordonnés aux autorisations administratives nécessaires et aux contraintes et particularités du site de projet.

4 CONTENU DES OFFRES

4.1 Le prix d'achat

Le candidat-acquéreur s'engage de manière ferme et formelle sur le prix pour l'achat de l'ensemble des parcelles visées par la présente vente conditionnelle.

Le montant total minimum pour l'acquisition du bien est fixé à 600.000,00 € hors frais et taxes de toute nature (mesurages de géomètre, notaire, enregistrement, frais de délivrance...) lesquels sont à charge de l'acquéreur.

Le candidat-acquéreur est invité à proposer sa meilleure offre pour l'acquisition de l'ensemble des parcelles visées par la présente vente conditionnelle.

Le cas échéant, lors des négociations visées au chapitre 5, une dation en paiement par la livraison d'un ou plusieurs biens immobiliers, pourra être envisagée, pour tout ou partie du montant offert pour l'acquisition.

4.2 Note d'intention et esquisse de projet

La note d'intention et l'esquisse ont pour but d'exprimer et d'apprécier la qualité du projet en fonction du contexte, des enjeux et des attentes exprimées dans le présent document ; au regard des critères d'analyse des offres.

4.2.1 Documents graphiques

L'esquisse comprendra au minimum :

- Un plan d'implantation générale du projet, une vue en plan de chaque niveau et les principales élévations.

- Un/des croquis d'intention exprimant les choix des fonctions, l'aménagement des espaces (privés, collectifs, publics), des coupes et profils, des choix urbanistiques et architecturaux, etc.
- Des vues 3D et autres illustrations permettant de visualiser le projet et de comprendre la dynamique et l'organisation des espaces.

Le dossier d'esquisse se composera au maximum de 20 pages au format A3 ou A4.

4.2.2 Note écrite

La note d'intention se composera au maximum de 20 pages A4. Elle exposera la philosophie générale du projet, le programme et les affectations (nombre, surfaces...), la description du parti architectural et urbanistique, les principes en matière de mobilité et de convivialité, l'intégration des enjeux en matière de durabilité et de circularité...

La note précisera également l'adéquation du projet aux objectifs de redéveloppement définis (voir point 3) et aux conditions d'urbanisation applicables (schéma de développement communal, plan de secteur, plan de mobilité, schéma de développement commercial, masterplans...).

4.3 Planning et phasage des travaux

Le candidat-acquéreur explique dans une note descriptive la manière avec laquelle il s'engage à planifier le développement, la mise en œuvre et la commercialisation de son projet. Les différentes étapes et la procédure sont décrites.

Le candidat explique également les moyens mis en place pour respecter les délais.

4.4 Identité et capacité de l'acquéreur

Le candidat acquéreur justifie ses capacités techniques, financières et économiques de manière à démontrer au vendeur qu'il dispose de facultés suffisantes pour la bonne réalisation et l'aboutissement complet de son projet.

4.4.1 Identité et situation juridique

Le candidat-acquéreur (ou chaque partenaire en cas d'association ou de groupement) joint à son dossier :

- Pour les personnes physiques : Un extrait du casier judiciaire ou un document équivalent dont il résulte que l'acquéreur :
 - n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour participation à une organisation criminelle, corruption, fraude ou blanchiment de capitaux ;
 - n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour tout délit affectant sa moralité professionnelle.
- Pour les personnes morales : Une attestation du Greffe du Tribunal de l'Entreprise, dont il résulte que le candidat-acquéreur n'est pas en état de faillite, de liquidation ou de réorganisation judiciaire.
- Pour tout candidat-acquéreur en personne morale, une copie de l'objet initial de la société (statuts) ainsi que toutes les modifications ultérieures éventuelles telle(s) que parue(s) au Moniteur (en cas d'association, chaque associé fait de même).

- Si l'offre est introduite par un groupement ou association momentanée (société simple) :
 - l'offre est obligatoirement signée par chacun des membres composant la société ;
 - les membres de la société s'engagent solidairement ;
 - les membres de la société désignent obligatoirement le membre qui sera chargé de représenter la société momentanée vis-à-vis du vendeur. Il sera clairement nommé ; c'est lui qui sera le coordinateur général du projet ;
 - le contrat de société ou le protocole d'accord relatif à la constitution de la société en formation est annexé à l'offre, ce document étant signé par les personnes habilitées à représenter chacun des membres de l'association ou la société en formation.

4.4.2 Capacité économique et financière

Le candidat-acquéreur (ou chaque partenaire en cas d'association ou de groupement) joint à son dossier :

- Le bilan des comptes annuels du candidat-acquéreur (ou chaque partenaire en cas d'association ou de groupement, dont les partenaires « promoteurs » et « financiers »).
- Une attestation bancaire de la capacité financière du candidat-acquéreur à acheter les parcelles objets de la vente à minima au prix minimum fixé dans le présent cahier des conditions de vente. Cette attestation doit comprendre une garantie bancaire irrévocable d'un montant équivalent à 25 % du prix d'acquisition remis dans l'offre.
- Tout autre document permettant de justifier de sa capacité économique et financière nécessaire à la bonne réalisation et l'aboutissement complet de son projet.

4.4.3 Capacité technique

Le candidat-acquéreur fournit au moins une référence portant sur la réalisation d'un projet similaire au projet présenté dans le cadre de la présente candidature (programme architectural, montant, contexte...), exécutée* au cours des dix dernières années en indiquant le montant, la date et le destinataire (public et privé).

Chaque référence sera présentée en maximum deux pages avec notamment : mention du programme, de l'année de réalisation éventuelle et des caractéristiques principales, description succincte, illustrations.

* Un projet en cours peut être utilisé en tant que référence si au minimum son gros-œuvre est terminé.

5 CRITERES D'APPRECIATION, ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DE L'ACQUEREUR

Les points sont attribués aux offres reçues, sur base des critères suivants :

1. Prix d'achat : 50 points

Selon la formule (offre candidat / offre la plus haute) x 50 points

2. Note d'intention et esquisse de projet : 45 points

- Plus-value apportée au quartier par le programme (fonctions compatibles, complémentarité avec l'offre existante, mixité fonctionnelle et sociale, espaces verts publics et privés...) : 10 points
- Qualité et cohérence générale du projet (parti architectural et urbanistique) : 15 points

- Plus-value en matière de mobilité (accessibilité automobile et modes doux au site, qualité de la connexion vers la future « low-line », intégration des zones de stationnement...) : 10 points
- Intégration des enjeux et objectifs en matière de durabilité et de circularité : 10 points

3. Planning et phasage des travaux : 5 points

Un jury sera constitué pour l'analyse des offres au regard des critères. Il sera composé de représentants de la RCA Urbeo, de représentants de la Ville de Herstal et, le cas échéant, de personnes externes (experts, membres d'autres administrations publiques en lien avec l'aménagement du territoire...).

Chaque candidat-acquéreur disposera d'une séance de présentation orale de durée identique pour exposer son projet dans les semaines qui suivent le dépôt des offres. Il sera dressé un procès-verbal de la séance, avec une proposition de choix d'une offre et/ou une invitation à poursuivre les négociations.

Des négociations pourront être entamées avec le ou les candidat(s) acquéreur(s) qui ont déposé les offres considérées comme étant les plus intéressantes lors de l'analyse au regard des critères ci-dessus. Le vendeur se réserve donc explicitement le droit de réduire le nombre de candidats avec lesquels il entend poursuivre les négociations, ou de ne pas entamer de négociations du tout.

Dans le cadre de ces négociations, les candidats retenus pour participer à l'éventuelle négociation pourront être appelés à préciser, compléter, modifier, ou améliorer leur offre, et à la représenter devant le jury.

A chaque étape, l'égalité des candidats ainsi que le secret commercial afférant à leur offre seront préservés.

Lorsqu'un seul candidat reste en lice, le vendeur se donne la possibilité d'affiner l'offre en concertation avec le candidat-acquéreur, sans intervention du jury.

Si aucune offre n'est jugée acceptable ou suffisamment aboutie, le vendeur se réserve le droit de ne pas donner suite, et de remettre le site en vente selon d'autres dispositions.

6 CESSION DU BIEN ET CONDITIONS

La cession du bien se déroulera en deux temps.

1. La signature d'un compromis de vente reprenant notamment les conditions d'urbanisation à charge de l'acquéreur lauréat de la présente vente qui sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- En cas de recours exercé avant signature de l'acte authentique de vente par un candidat acquéreur non retenu, de la confirmation définitive (non susceptible d'appel) par l'autorité auprès de laquelle le recours est exercé de la régularité du choix du candidat acquéreur retenu. Par recours, on entend autant les procédures administratives que judiciaires.
- Le dépôt, endéans les 12 mois suivant la désignation de l'acquéreur, du ou des permis (permis d'urbanisme, permis d'environnement, permis socio-économique...) nécessaires à la réalisation du projet présenté et retenu.
- L'obtention, endéans les 20 mois suivant la désignation de l'acquéreur, du ou des permis (permis d'urbanisme, permis d'environnement, permis socio-économique...) conforme(s) à son projet. Ce délai pourrait être révisé d'un commun accord entre les parties en cas de circonstances exceptionnelles objectives ou de forces majeures.

2. La signature de l'acte authentique de cession immobilière devant un notaire, au choix et aux frais de l'acquéreur, dans les quatre mois suivant la levée de la dernière condition suspensive du compromis de vente (obtention des permis).

7 GARANTIE D'EXECUTION ET DROIT DE RACHAT

- L'acte authentique de vente est assorti d'une pénalité annuelle de 10 % du prix de vente final des parcelles, à verser au vendeur, en cas de non réalisation complète du projet dans un délai de 4 ans à dater de la signature de l'acte authentique.
Cette indemnité se cumulera par année de retard supplémentaire. Par réalisation complète, il faut entendre la réalisation du gros-œuvre fermé, le parachèvement des façades et des abords (en ce compris les connexions cyclo-piétonnes vers la Low-Line).
Le délai de 4 ans pourrait être révisé d'un commun accord entre les parties en cas de circonstances exceptionnelles objectives ou de forces majeures.
- Faculté de droit de réméré et de préemption au profit du vendeur si les conditions de la vente ne sont pas respectées. En cas de vente de certains lots aux acquéreurs finaux pendant la réalisation du projet, la Régie communale autonome immobilière de Herstal devra donner son accord pour renoncer au droit de réméré pour chaque vente.
- Droit de préférence au profit du vendeur en cas de revente.

8 VISITE DU SITE, INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ET QUESTIONS EVENTUELLES

Le site est librement accessible sans contrainte particulière depuis la rue Laixheau.

Les éventuelles questions techniques relatives à la présente vente conditionnelle doivent être adressées par email à l'adresse secretariat@urbeo.be au plus tard le 30 juin 2023. Un rapport des questions posées et des réponses fournies sera mis à disposition des candidats.

Pour les questions juridiques relatives au bien ou à la procédure, les candidats peuvent s'adresser à l'étude des Notaires GAUTHY, JACQUES & ROLANS, par email (gauthy.jacques@skynet.be) ou par téléphone (04.240.55.60).

Afin de recevoir d'éventuelles informations complémentaires, le rapport des questions posées et ses annexes éventuelles, les candidats intéressés par la présente vente conditionnelle sont invités à se manifester auprès de la Régie communale autonome immobilière de Herstal, Urbeo, en adressant un email avec leurs coordonnées à l'adresse secretariat@urbeo.be au plus tard le 30 juin 2023.

9 REMISE DES OFFRES

Les candidats remettent leurs offres au moyen du formulaire d'offre annexé au présent cahier (annexe 0) complété, daté et signé, auquel ils joignent les documents annexes utiles et exigés.

Les candidats acquéreurs doivent remettre leur offre pour l'acquisition conditionnelle des terrains concernés au plus tard le **vendredi 22 septembre 2023 à 15 heures**.

L'offre doit être remise dans une enveloppe fermée dans les bureaux de la RCA Urbeo sis rue des Mineurs 39 à 4040 Herstal, durant les heures d'ouverture.

Elle portera la mention « Offre pour la vente du site 'Laixheau' à Herstal ». Elle contiendra deux exemplaires papier identiques de l'offre ainsi qu'une version informatique sur une clé USB.

L'offre est rédigée en français. Elle est envoyée par service postal ou remise par porteur contre accusé de réception. En cas d'envoi par la poste, le pli est définitivement scellé et glissé dans une seconde enveloppe.

Par le dépôt d'une offre, le candidat acquéreur reconnaît avoir examiné tous les documents mis à sa disposition et avoir sollicité et obtenu tous les renseignements utiles et nécessaires à l'établissement de son offre.

Les parcelles sont vendues dans un état bien connu de l'acquéreur. Le coût de tous les travaux nécessaires à la concrétisation du projet est à charge de l'acquéreur ; en ce compris les travaux souterrains, la gestion et le traitement des terres à excaver, les démolitions éventuelles, les interventions aux limites de propriété (mitoyennetés...), etc.

Les candidats restent engagés par leur offre pendant un délai de 180 (cent quatre-vingts) jours prenant cours le lendemain de la date ultime de réception des offres définie ci-dessus.

10 LISTE DES ANNEXES

Annexe 0 : Formulaire d'offre

Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : Plan de mesurage et délimitation

NB : Une actualisation du plan (repérant également l'égout de FN Herstal) est en cours de réalisation. Elle sera communiquée ultérieurement aux candidats.

Annexe 3 : Pré-projet de voirie d'accès depuis la rue Faurieux

Annexe 4 : Charte de la mixité sociale et urbaine de la Ville de Herstal

Annexe 5 : Masterplan « Cœur de Ville » - plaquette synthétique

Annexe 6 : ACEC – Guide « Green Life »

Annexe 7 : Photographies du site

Annexe 8 : Réseaux souterrains FN Herstal

Annexe 9 : Engagements de la RCA Urbeo vis-à-vis de la propriété voisine (rue Faurieux 72)

Annexe 10 : Plan as-built démolition du bâti préexistant et repérage réseaux