

Reconversion de l'ancien Cinéma Saint-Lambert à Herstal

VENTE CONDITIONNELLE



Dans le cadre d'un projet de vente conditionnée d'un bien sis rue Saint-Lambert n° 46 à 4040 Herstal et cadastré 3ème division E195 D2 (ancien cinéma), les modalités et les conditions de la vente conditionnée du bien sont les suivantes.

I. PRINCIPES DE LA VENTE

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 réalisation, la commercialisation et le financement du projet, dont il assume les risques, sans garantie et décaissements d'aucune sorte à charge du vendeur.

II. CONDITIONS DE LA VENTE ET CRITERES D'APPRECIATION – CONDITIONS D'URBANISATION

Les lignes directrices du projet architectural à réaliser sur le bien vendu sont les suivantes :

- Affectation principalement résidentielle
- Volumétrie générale de type R+2 (respectant le gabarit général du bâtiment existant et s'intégrant dans le front bâti de la rue)
- Projet architectural assurant des ouvertures et un éclairage naturel important des futurs pièces / logements (les façades du bâtiment actuel étant construites sur la mitoyenneté, elles n'autorisent pas de créer des ouvertures)
- En cas de conservation de la façade à rue, nécessiter de la rénover/requalifier (celle-ci ayant été dénaturée par la pose d'enduits, de blocs et autres transformations)
- 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)

III. CONTENU DES OFFRES

1. Le prix d'achat

Le candidat-acquéreur s'engage de manière ferme et formelle sur le prix pour l'achat du bien immobilier.

Les offres doivent être au minimum d'un montant de 175.000,00 €, hors frais de notaire, de géomètre et autres.

2. Note d'intention et esquisse de projet

Avec son offre, l'offrant doit remettre une note d'intention et une esquisse de projet qui 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.

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.

La note d'intention se composera de 10 faces A4 maximum. 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 son adéquation aux conditions d'urbanisation applicables (schéma de développement communal, guide local d'urbanisme, plan de secteur, plan de mobilité, schéma de développement commercial, masterplans...).

3. Planning et phasage des travaux

Le candidat-acquéreur explique dans 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.

IV. 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 : 60 points
2. Note d'intention et esquisse de projet : 40 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.

V. 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. Le compromis de vente sera conclu sous condition suspensive, 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.
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 signature du compromis de vente.

VI. GARANTIE D'EXECUTION ET DROIT DE RACHAT

- a. Engagement de l'acquéreur à obtenir un permis d'urbanisme conforme aux conditions de la vente dans un délai de 12 mois à dater de vente et à construire le programme dans un délai de 36 mois à dater de vente. En cas d'inexécution dans les délais, à titre de sanction, une indemnité financière d'un montant de 10 % du prix de vente sera due au vendeur par année de retard, sauf en cas de force majeure, le tout sans préjudice à l'exercice de la faculté de réméré dont question ci-après par le vendeur pour inexécution des engagements de l'acquéreur dans les délais convenus ;
- b. Faculté de droit de réméré et de préemption au profit du vendeur si les conditions de la vente ne sont pas respectées ;
- c. Droit de préférence au profit du vendeur en cas de revente.

VII. REMISE DES OFFRES

Les candidats acquéreurs doivent remettre leur offre pour l'acquisition conditionnelle des terrains concernés au plus tard le **lundi 28 novembre 2022 à 16 heures**.

L'offre doit être remise dans une enveloppe fermée à l'étude notariale du Notaire Nathalie BOZET : rue Cesar de Paepe, 19 à 4683 Oupeye.

Elle portera la mention « Offre pour la vente du site de l'ancien Cinéma Saint-Lambert 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.