

Extrait du Registre aux Délibérations DU CONSEIL COMMUNAL SEANCE DU 25 AOÛT 2025

Présents :

Monsieur Loïc D'HAeyer, **Bourgmestre - Président**
Madame Nathalie CODUTI, Madame Melina CACCIATORE, Monsieur Fabrice FONTAINE,
Monsieur Lotoko YANGA, **Échevins**
Madame Querby ROTY, **Conseillère communale et Présidente du CPAS**
Monsieur Claude MASSAUX, Monsieur Philippe BARBIER, Madame Christine COLIN,
Monsieur Jacques VANROSSOMME, Monsieur Michaël FRANCOIS, Madame Marie-
Chantal de GRADY de HORION, Monsieur Boris PUCCINI, Monsieur Ludovic PIÉRART,
Monsieur Hassan HAMMOUD, Monsieur Philippe PATRIS, Monsieur Vincent DE WITTE,
Madame Vinciane SACRÉ, Monsieur Nicolas DIEUDONNÉ, Madame Sophie BRICHARD,
Madame Loredana CASTIGLIA, Monsieur Alexandre SACRÉ, Monsieur Benjamin
BOUYON, Madame Perrine FIEVET, Monsieur Najim AYNAN, **Conseillers communaux**
Madame Fabienne VALMORBIDA, **Directrice générale f.f.**

Excusées :

Madame Ornella IACONA, **Échevine**
Madame Isabelle DI MICHELE, **Conseillère communale**
Madame Eva MANZELLA, **Directrice générale f.f.**

Objet n°17 : PATRIMOINE - Vente, de gré à gré, avec appel à projet, du bâtiment, sis rue du Wainage, 171-173 à LAMBUSART (Foyer culturel de Lambusart) - Approbation du cahier des charges - Décision à prendre.

Le Conseil communal, en séance publique

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement l'article L1122-30 ;

Considérant que la Ville de Fleurus est propriétaire d'un bâtiment avec terrain sis rue du Wainage 171-173 à LAMBUSART ;

Considérant que l'ensemble se situe sur les parcelles cadastrales suivantes :

- FLEURUS4DIV/LAMBUSART n°B66C
- FLEURUS4DIV/LAMBUSART n°B66F
- FLEURUS4DIV/LAMBUSART n°B66D

Considérant que cette ancienne bâtisse dénommée "Foyer culturel de LAMBUSART" abritait autrefois une école et reste actuellement inutilisée ;

Considérant la volonté de la Ville d'éviter l'inoccupation de bâtiments qui entraîne inévitablement, au fil du temps, des chancres immobiliers ;

Considérant les beaux volumes du bâtiment en question ;

Considérant la volonté de promouvoir le logement sur l'entité ;

Considérant la faculté qui s'offre à la Ville de vendre sous la condition de fournir un projet de rénovation ou de déconstruction/reconstruction incluant au minimum 4 logements familiaux destinés à la vente ou à la location ;

Vu la délibération du Conseil communal du 01 juillet 2024 par laquelle le Conseil communal a décidé de marquer accord de principe sur la vente, de gré à gré, avec appel à projet, du

Foyer culturel de LAMBUSART, sis rue du Wainage 171-173 à LAMBUSART, situé sur les parcelles cadastrales suivantes : FLEURUS4DIV/LAMBUSART n°B66C, FLEURUS4DIV/LAMBUSART n°B66F, FLEURUS4DIV/LAMBUSART n°B66D

Considérant le cahier des charges avec appel d'offres réalisé conjointement par le Département "Marchés Publics" et le Service "Patrimoine" ;

Sur proposition du Service "Patrimoine" ;

Considérant la demande d'évaluation, introduite auprès du Notaire, chargé de la vente ;

Considérant l'estimation réalisée en septembre 2024 estimant le bâtiment à environ 215.000 € ;

Considérant que l'immeuble a continué à se dégrader ;

Vu l'état actuel du bâtiment ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de revoir à la baisse le montant de l'estimation ;

Vu le cahier des charges pour la vente, de gré à gré, avec appel à projet, du Foyer culturel de LAMBUSART, sis rue du Wainage 171-173 à LAMBUSART, tel que repris en annexe ;

Après en avoir délibéré en séance ;

A l'unanimité ;

DECIDE :

Article 1 : de marquer accord sur le cahier des charges pour la vente, de gré à gré, avec appel à projet, du Foyer culturel de LAMBUSART, sis rue du Wainage 171-173 à LAMBUSART, situé sur les parcelles cadastrales, reprises ci-après, et sous réserve de modifier le montant de 385.000 €, repris à la page 7, III.1. Conditions particulières de vente, alinéa 2, par le montant de 200.000 € et d'adapter les montants, repris à la page 9 III.4. Pénalités et litiges, alinéa 1, en conséquence :

- FLEURUS4DIV/LAMBUSART n°B66C
- FLEURUS4DIV/LAMBUSART n°B66F
- FLEURUS4DIV/LAMBUSART n°B66D

Article 2 : de charger le Service "Communication", d'assurer la publicité du cahier des charges avec appel à projets via les différents canaux à disposition.

Article 3 : de charger le Service "Patrimoine" de recevoir les offres selon les modalités fixées dans le cahier des charges.

Article 4 : de transmettre la présente décision aux Départements "Marchés Publics" et "Communication", ainsi qu'au Service "Logement".

EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL :

La Directrice générale f.f.,
Fabienne VALMORBIDA

Le Bourgmestre - Président,
Loïc D'HAeyer

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délivré à Fleurus, le 1 septembre 2025

La Directrice générale f.f.,

Eva MANZELLA

Le Bourgmestre,

Loïc D'HAeyer

VILLE DE FLEURUS

**CAHIER DES CHARGES POUR LA VENTE D'UN BIEN
IMMOBILIER SITUE RUE DU WAINAGE, 171-173
A 6220 LAMBUSART**

**VENTE DE GRÉ A GRÉ
AVEC PUBLICITE ET PROCEDURE D'OFFRES**

REFERENCE : PAT1124

Table des matières

I. INFORMATIONS GENERALES	1
II. FONCIER	2
II.1 PROPRIÉTAIRE DU BIEN	2
II.2 DESTINATION DU BIEN VENDU	2
II.3 LOCALISATION ET DONNÉES CADASTRALES DU BIEN	2
II.4 DESCRIPTION DU BIEN	3
II.5 EQUIPEMENT DU BIEN	6
II.6 VISITE DES LIEUX.....	6
III. CONDITIONS DE VENTE	7
III.1 CONDITIONS PARTICULIÈRES DE VENTE	7
III.2 NON-RESPECT DES CLAUSES CONTRACTUELLES - SANCTIONS	7
III.2.1 Droit de réméré	7
III.2.2 Annulation de la vente – condition résolutoire	8
III.2.3 Droit de préemption	8
III.2.4 Subrogation et dédommagement	8
III.3 RESPONSABILITÉ DE L'ACQUÉREUR	8
III.4 PÉNALITÉS ET LITIGES.....	9
IV. PROCÉDURE D'OFFRES	10
IV.1 FORME ET CONTENU DE L'OFFRE.....	10
IV.2 DÉPÔT DES OFFRES.....	10
IV.3 DÉLAI DE VALIDITÉ.....	11
IV.4 CRITÈRES D'ATTRIBUTION – CHOIX DE L'OFFRE – JURY	11
IV.5 ANALYSE DES OFFRES ET PROPOSITIONS.....	13
IV.6 GARANTIE	13
IV.7 COMPROMIS – NON-RESPECT DE LA SIGNATURE	13
IV.8 DOCUMENTS	14
ANNEXE A: FORMULAIRE D'OFFRE D'ACHAT	15
ANNEXE B : ATTESTATION DE VISITE	16

I. INFORMATIONS GENERALES

Référence projet :-PAT1124

Personnes de contact

VISITES

Service **Logement**

Rue du Solstice, 1 à 6220 FLEURUS

Monsieur Valentin PREVOT

Téléphone : 071/820.385

E-mail : logement@fleurus.be

Service **Patrimoine**

Rue du Solstice, 1 à 6220 FLEURUS

Madame Vanessa LAMBOT

Téléphone : 071/820.231

E-mail : vanessa.lambot@fleurus.be

Responsable du Service Patrimoine & Logement

Rue du Solstice, 1 à 6220 FLEURUS

Monsieur Fabrice NOËL

Téléphone : 071/820.204

E-mail : fabrice.noel@fleurus.be

Notaire instrumentant pour la Ville de Fleurus

Etude des Notaires associés Muriel De Roose et Victoria Mommaerts

Chemin de Mons, 7 à 6220 Fleurus

II. FONCIER

II.1 Propriétaire du bien

La Ville de Fleurus, rue du Solstice, 1 à 6220 FLEURUS possède à la rue du Wainage, 171-173 à 6220 LAMBUSART, un bâtiment d'architecture classique de la fin du XIXème siècle. Cette bâtisse qui abritait une école présente de beaux volumes qui permettent d'envisager des projets tels que la transformation en appartements ou autres fonctions (bureaux, commerces, ...).

La Ville de Fleurus envisage la vente sous conditions de ce bâtiment appelé « *Le Foyer culturel de Lambusart* ». Les conditions de vente sont décrites au point III du présent cahier des charges.

Afin de garantir la destination des biens vendus, certaines obligations sont imposées aux acquéreurs ainsi qu'à leurs ayants-droits et ayants-cause à tout titre. Ces obligations portent sur la non-aliénation, l'interdiction de louer, sous-louer, consentir un droit d'habitation ou hypothéquer le bien, tant que la Ville de Fleurus n'a pas constaté le bon achèvement des travaux conformément à l'offre.

Pour trouver un juste équilibre entre les droits privatifs de propriété des acquéreurs, pris individuellement et l'intérêt public de réhabiliter le bien vendu selon les exigences mentionnées ci-après, il est nécessaire d'imposer certaines limitations à l'exercice et à la jouissance du droit exclusif de propriété.

Ces mesures, reprises dans le présent cahier des charges et dans l'acte auquel il demeurera annexé, et qui visent à réprimer les violations, qu'elles aient été commises, volontairement ou non, ont pour but la réhabilitation d'un bâtiment appartenant au pouvoir public.

II.2 Destination du bien vendu

L'immeuble vendu fait partie du patrimoine de la ville de Fleurus. La ville propose le bâtiment à la vente afin qu'il soit rénové via un projet de rénovation ou de déconstruction/rénovation, ce qui est un élément essentiel de la vente.

Les acquéreurs s'interdisent et interdisent à leurs ayants-droits et ayants-cause à tout titre, sans préjudice des prescriptions urbanistiques, des règlements communaux éventuels et des obligations réglementaires en matière de permis d'urbanisme, de faire tout travaux, de construction, de démolition ou de transformation sans l'accord préalable et écrit de la venderesse et suivant les plans et prescriptions approuvés par écrit par la venderesse.

II.3 Localisation et données cadastrales du bien

L'ensemble du bien se situe à la rue du Wainage, 171-173 à 6220 LAMBUSART sur les parcelles cadastrées suivantes :

- FLEURUS 4DIV/LAMBUSART n° B 66 C ;
- FLEURUS 4DIV/LAMBUSART n° B 66 F ;
- FLEURUS 4DIV/LAMBUSART n° B 66 D.

Le lot se situe dans un environnement mixte, proche des écoles et des commerces. L'endroit est bien desservi par les transports en commun (arrêt de bus à 5 min à pied).

Extrait du plan cadastral



II.4 Description du bien

Le lot se compose :

- d'un terrain partiellement bâti d'une surface cadastrale de 14a 10ca;
- d'un bâtiment principal en brique avec un étage et un grenier ;
- d'une annexe attenante au pignon ouest de la construction principale ;
- d'une seconde annexe à l'arrière du bâtiment principal.

Le bâtiment dispose de deux entrées distinctes et est à rénover complètement. Le bâtiment est inoccupé depuis plusieurs années.

Au rez-de-chaussée, se trouvent des salles de classe et de réunion ainsi que les sanitaires.

Le 1^{er} étage se compose d'un hall, d'une cage d'escalier et de plusieurs salles de classe.

L'espace extérieur présente des surfaces agréables qui permettent d'envisager un parking, des espaces de jeux pour enfants, ou autres aménagements. L'arrière du terrain est entièrement clôturé et sécurisé.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices du sol ou du sous-sol, de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autre cause en ce compris mэрule, amiante et ou autres champignons/insectes nuisibles.

Photos façade avant



Photos de l'extérieur



Photos bâtiment principal



II.5 Equipement du bien

Le bâtiment est raccordé au réseau d'égouttage public.

Le bâtiment est équipé en eau et en électricité. Celle-ci est à remettre aux normes en vigueur.

Le bâtiment est équipé d'un chauffage central au mazout.

II.6 Visite des lieux

La visite aura lieu préalablement au dépôt de l'offre.

Le candidat acquéreur est tenu d'effectuer une visite de l'ensemble du site.

Celle-ci aura lieu sur rendez-vous en présence d'un agent de la Ville de Fleurus. Pour ce faire, le candidat acquéreur prendra contact avec le service Logement pour en fixer les modalités au numéro de téléphone : **071/820.385** et/ou e-mail : logement@fleurus.be.

A l'occasion de cette visite, le candidat acquéreur devra présenter l'attestation de visite reprise en annexe B du présent cahier des charges afin qu'elle soit complétée et signée par la personne représentant la Ville de Fleurus.

L'exemplaire signé devra ensuite être joint à l'offre du candidat acquéreur sous peine d'exclusion et fait partie intégrante des documents constituant l'offre.

III. CONDITIONS DE VENTE

III.1 Conditions particulières de vente

1. L'offre devra respecter la forme et le contenu fixés dans le présent cahier des charges (point IV.1).
2. Le prix proposé par le candidat acquéreur pour l'ensemble du bien sera égal ou supérieur à 200.000 EUR (deux cent mille euros).
3. Le candidat acquéreur s'engage, par la remise de son offre d'achat, à proposer, conformément aux intentions du Schéma de Développement du Territoire et de l'avis de la Ville de Fleurus concernant une zone de centralité, un dossier de rénovation ou de déconstruction/reconstruction en motivant le choix et en incluant au minimum 4 logements familiaux (1, 2 ou 3 chambres) destinés à la vente ou à la location.
4. Le candidat acquéreur s'engage, par la remise de son offre d'achat, à réaliser le projet tel que proposé (cf. critère d'attribution 2) et à respecter les conditions de vente.
5. Le paiement du prix de vente interviendra le jour de la signature de l'acte de vente lequel doit intervenir au plus tard dans un délai de quatre mois à compter de la date d'envoi de la lettre de notification informant le candidat que son offre a été retenue. Les frais de vente sont à charge de l'acquéreur. Le transfert de propriété aura lieu au moment de la signature dudit acte.
6. La demande de permis d'urbanisme pour la réalisation des travaux de rénovation ou de déconstruction/reconstruction du site tels que décrits dans l'offre et acceptés par la Ville de Fleurus devra être introduite au plus tard 12 mois après la passation de l'acte authentique de vente.
7. Les travaux de rénovation ou de déconstruction/reconstruction tels que décrits dans l'offre (critères d'attribution 2) et acceptés par la Ville de Fleurus doivent être achevés dans un délai de cinq ans prenant cours à la date de la notification de l'octroi du permis d'urbanisme ou dans le délai repris au permis.
8. Dès que les travaux seront complètement achevés, l'acquéreur le notifiera au Collège communal de la Ville de Fleurus et l'invitera à une réunion ayant pour objet de constater l'achèvement des travaux qui sera acté dans un PV de constatation d'achèvement des travaux signé contradictoirement.
9. Le bien vendu ne pourra, en tout ou en partie, être grevé de droits réels, ni mis d'une quelconque façon à la disposition de tiers tant que la Ville n'a pas constaté le bon achèvement des travaux conformément à l'offre. Il ne pourra être dérogé à cette interdiction qu'avec l'autorisation préalable et écrite de la venderesse. En outre, il est interdit à l'acquéreur d'hypothéquer le bien, si ce n'est avec l'accord et aux conditions fixées par la venderesse.

III.2 Non-respect des clauses contractuelles - sanctions

Etant donné les clauses contractuelles, il est indispensable que la venderesse dispose de la possibilité de sanctionner le non-respect de ces dispositions.

III.2.1 Droit de réméré

Pendant un délai de 5 ans à dater de l'acte authentique du bien, la Ville dispose du droit de racheter le bien vendu par application de la faculté de réméré. En cas, la vente est annulée « ab initio » et le bien est considéré comme n'ayant jamais quitté le patrimoine de la venderesse. La venderesse s'engage à ne faire usage de son droit de réméré qu'au cas où il apparaîtrait que les acquéreurs :

- négligent de respecter les engagements pris par eux personnellement
- évoluent vers une situation telle qu'il leur est impossible d'en conserver la propriété ou de respecter les engagements pris, tel par exemple le cas d'un décès de l'acquéreur,

Le droit de réméré peut également être exercé à l'encontre des personnes qui auraient acquis l'immeuble avant l'expiration du délai prescrit, soit de gré à gré, soit en vente publique, tant en vente volontaire que forcée, ou autrement, et ce pendant la période qui reste à courir pour achever le délai de 5 ans.

Cette faculté de rachat peut également être exercée de commun accord entre le vendeur et les acquéreurs, sans qu'il y ait, en ce cas, infraction spécifique aux engagements pris ou aux clauses d'interdiction contractuelles.

La ville remboursera aux acquéreurs le prix d'acquisition.

III.2.2 Annulation de la vente – condition résolutoire

En cas de non-exécution ou de non-respect par les acquéreurs de l'une quelconque des stipulations du présent cahier des charges ou de l'acte auquel il est annexé, la vente pourra, sans préjudice des autres moyens contractuels de droit dont dispose la venderesse, être annulée de plein droit et ce, sans mise en demeure préalable. Le droit d'invoquer la condition résolutoire est réservé à la venderesse jusqu'au moment de la constatation du bon achèvement des travaux conformément à l'offre.

III.2.3 Droit de préemption

La venderesse pourra, pendant un délai de 10 ans, à partir de l'acte de vente, exercer un droit de préemption.

A cette fin, la venderesse doit manifester sa volonté d'exercer son droit de préemption dans les 4 mois de la notification des conditions de vente à celle-ci. A défaut de réponse, le vendeur est réputé ne pas vouloir préempter.

III.2.4 Subrogation et dédommagement

En cas d'aliénation publique ou de gré à gré en méconnaissance du droit de préemption ou sans autorisation expresse, ou avant le délai de 10 ans, la venderesse a le choix d'être subrogée à l'acheteur (article 5.26 du code civil), soit de réclamer au revendeur un dédommagement s'élevant à 25% du prix de revente. Ce choix devra être effectué, à peine de forclusion, dans un délai, d'un an, à compte de la transcription de l'adjudication publique ou de la vente de gré à gré.

III.3 Responsabilité de l'acquéreur

1. L'acquéreur assumera l'entière responsabilité de la conception du projet.
2. L'acquéreur assure l'entière responsabilité des études de sols et sous-sols et prend en charge les frais engendrés par ces études.

3. L'acquéreur est tenu de respecter les conditions de vente et les délais de réalisation du projet.
4. L'acquéreur finance l'acquisition du bâtiment ainsi que l'entièreté des frais de conception et des coûts de construction/rénovation qu'il s'est engagé à réaliser en acceptant les conditions de vente.
5. L'acquéreur est responsable de l'entretien de l'infrastructure jusqu'à ce qu'elle sorte de son patrimoine.

III.4 Pénalités et litiges

1. En cas de non-observance par l'acquéreur des délais de construction fixés par le présent cahier des charges, les sommes ci-dessous seront dues à titre de pénalités et sans préjudice de toute autre action, notamment en dommages et intérêts :

Date de la constatation d'achèvement des travaux	Pénalités
	Montant
Entre la 5 ^è et la 6 ^è année à compter de la délivrance du permis d'urbanisme	10.000,00 €
Entre la 6 ^è et la 7 ^è année à compter de la délivrance du permis d'urbanisme	20.000,00 €
Entre la 8 ^è et la 9 ^è année à compter de la délivrance du permis d'urbanisme	50.000,00 €
Entre la 9 ^è et la 10 ^è année à compter de la délivrance du permis d'urbanisme	100.000,00 €
Au-delà de la 10 ^è année à compter de la délivrance du permis d'urbanisme	200.000,00 €

Ces pénalités sont encourues de plein droit par la seule échéance des délais sans sommation ni mise en demeure.

Sur demande motivée et par envoi recommandé dans le mois qui précède l'échéance des délais ci-dessus, l'acquéreur peut demander l'exonération de ces pénalités. Cette demande doit :

- être adressée au Collège communal, rue du Solstice, 1 à 6220 FLEURUS ;
- comprendre les preuves démontrant que le retard est indépendant de la volonté de l'acquéreur et/ou dû à un cas de force majeure (lenteur administrative dans le traitement du permis, intempéries extraordinaires, catastrophe naturelle...).

Si la Ville ne répond pas dans les 60 jours calendrier à dater de la réception de la demande, celle-ci est réputée approuvée.

2. Tout litige pouvant résulter de l'exécution ou de l'interprétation de la convention entre l'administration et le candidat sera de la seule compétence des tribunaux de Charleroi.

IV. PROCÉDURE D'OFFRES

L'accomplissement de cette procédure n'implique en rien l'obligation de conclure la vente. La Ville de Fleurus peut soit renoncer à la vente, soit relancer la procédure, au besoin suivant un autre mode et sans devoir pour autant, pour quelque raison que ce soit, payer des indemnités aux candidats.

Cet appel d'offres vous est envoyé sans valeur juridique contraignante ni reconnaissance préjudiciable et ne peut être assimilé à une offre ferme et définitive de la part de la ville.

IV.1 Forme et contenu de l'offre

L'offre doit être rédigée en français.

Les prix doivent être exprimés en euro.

Documents à joindre :

- Le formulaire d'offre dûment rempli et signé (cf. ANNEXE A) ;
- L'attestation de visite dûment remplie et signée (cf. ANNEXE B) ;
- Une note décrivant et motivant le projet de rénovation et/ou de déconstruction/reconstruction en tenant compte des sous-critères d'attribution, incluant au minimum la création de 4 logements familiaux (1, 2 et/ou 3 chambres) destinés à la vente ou à la location et toutes autres documentations/informations utiles à la bonne compréhension du projet.

Tous les documents établis ou complétés par le candidat ou son mandataire sont datés et signés par celui-ci.

Lorsque l'offre est signée par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire joint à l'offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration.

Toutes ratures, surcharges et mentions complémentaires ou modificatives, tant dans l'offre que dans ses annexes doivent également être signées par le candidat ou son mandataire.

IV.2 Dépôt des offres

L'offre est établie sur papier et est glissée sous pli définitivement scellé mentionnant le numéro du cahier spécial des charges : PAT1124.

Le 15 octobre 2025 à 15 h au plus tard, elle est remise par porteur contre accusé de réception à l'adresse suivante :

Ville de Fleurus – Service PATRIMOINE - Rue du Solstice, 1 - 6220 FLEURUS

Tout offre envoyée ou déposée tardivement ne sera pas prise en compte. La date et l'heure figurant sur l'accusé de réception établi par le service Patrimoine fait foi.

Les offres doivent être signées par le candidat-acquéreur. L'identité du candidat-acquéreur devra être identique durant toute la procédure, y compris lors de la signature du compromis et de l'acte authentique. Par conséquent, aucune modification ou substitution d'identité du candidat n'est autorisée à quelque stade que ce soit.

L'offre du candidat-acquéreur est ferme et engage le candidat-acquéreur.

L'offre du candidat-acquéreur ne peut contenir ni réserve ni condition suspensive ou résolutoire sous peine d'exclusion de la procédure.

Toute réserve ou condition sera réputée non écrite et ne pourra être opposée à la Ville.

IV.3 Délai de validité

Le candidat acquéreur reste lié par son offre pendant un délai de **120** jours de calendrier, à compter de la date limite de réception des offres.

IV.4 Critères d'attribution – Choix de l'offre – Jury

La Ville fixe les critères permettant de déterminer la meilleure offre et proposition comme suit :

N°	Description	Pondération
1	Prix	45
	<i>Prix en € Règle de trois ; Score offre = (prix de l'offre / prix de l'offre la plus haute) * pondération du critère prix</i>	
2	Qualité du projet de rénovation	45
	<i>Le candidat acquéreur proposera un projet de rénovation ou de déconstruction/reconstruction incluant au minimum la création de 4 logements familiaux (1, 2 ou 3 chambres) destinés à la vente ou à la location. Le candidat joindra à son offre une note décrivant et motivant le projet de rénovation ou de déconstruction/reconstruction en tenant compte des sous-critères repris-ci-après et toutes autres documentations/informations utiles à la bonne compréhension du projet.</i>	
2.1	Mixité fonctionnelle du projet	15
	<i>Seront pris en compte pour l'évaluation de ce sous-critère :</i> - Le nombre de logements créés ; - La typologie (1, 2 et/ou 3 chambres) ; - L'équipement proposé pour ces logements (sanitaires, cuisine équipée, ...) ; - Les autres locaux créés et destinés à d'autres fonctions que celle de logement : commerces, bureaux, crèche, <i>Cotation :</i> <i>Le premier classé aura 15 points.</i> <i>Le deuxième classé aura 10 points.</i> <i>Le troisième et suivant éventuel aura 5 points.</i> <i>Remarque : Une même cotation pourra être attribuée lorsqu'il est impossible de départager les propositions.</i>	
2.2	Développement durable et mobilité	15
	<i>Seront pris en compte pour l'évaluation de ce sous-critère :</i> - La création de parkings couverts, non couverts pour véhicules et vélos (publics et privés en fonction du projet proposé) ;	

	- L'accessibilité de l'ensemble du projet aux personnes à mobilité réduite ; - L'installation de systèmes économeurs d'énergie (installation de panneaux solaires photovoltaïques/thermiques, toitures vertes, ... ; - L'utilisation de matériaux durables (matériaux recyclables, ...) ou de réemploi pour les (re)constructions ; - L'installation de bornes de rechargement de véhicules électriques (voitures, vélos). Cotation : Le premier classé aura 15 points. Le deuxième classé aura 10 points. Le troisième et suivant éventuel aura 5 points. Remarque : Une même cotation pourra être attribuée lorsqu'il est impossible de départager les propositions.	
2.3	Esthétique et intégration du projet dans l'environnement	15
	Seront pris en compte pour l'évaluation de ce sous-critère : - L'aménagement d'espaces partagés : jardin, cour, ... - L'esthétique globale du bâtiment : façades, abords... Cotation : Le premier classé aura 15 points. Le deuxième classé aura 10 points. Le troisième et suivant éventuel aura 5 points. Remarque : Une même cotation pourra être attribuée lorsqu'il est impossible de départager les propositions.	
3	Délai de construction/rénovation	10
	Délai exprimé en jours calendrier Règle de trois ; Score offre = (délai de l'offre le plus court / délai de l'offre) * pondération du critère délai	
Pondération totale des critères d'attribution :		100

L'analyse et la cotation des critères d'attribution sera faite par un jury composé de 7 personnes, à savoir :

- 2 membres du Collège communal (Bourgmestre ou son représentant + Echevin de l'Urbanisme ou son représentant) ;
- 3 membres des services de l'Administration (Urbanisme, Bureau d'études, Patrimoine) ;
- 2 experts externes.

Le secrétariat sera assuré par un membre du Département Marchés publics.

IV.5 Analyse des offres et propositions

Après analyse des offres et des propositions, la Ville a le choix entre :

A. Accepter une offre

Si la Ville accepte une offre, elle avertira par écrit l'offrant de son acceptation dans le délai de validité repris au point IV.4. La vente sera conclue et définitive dès que l'acceptation de cette offre aura été communiquée à l'offrant.

Si une offre est acceptée par le vendeur, l'offrant et le vendeur s'engagent à signer un compromis de vente dans le mois de l'acceptation de l'offre. Ce délai peut être prolongé par pour des raisons administratives tel que passage au conseil, La ville signera la convention sous seing privé après réception de la preuve du paiement de la garantie dont question et des exemplaires de la convention signés par le candidat acquéreur.

L'acceptation de l'offre ne constitue en aucun cas une validation urbanistique du projet envisagé. L'acquéreur demeure seul responsable de l'obtention de toutes les autorisations urbanistiques nécessaires, ainsi que du respect des procédures administratives y afférentes.

Par ailleurs, il est précisé que l'acquéreur prend à sa charge l'ensemble des études, analyses ou vérifications qui lui seraient utiles ou nécessaires pour évaluer le bien et fonder sa décision d'acquisition (notamment en matière de présence d'amiante, de pollution des sols, de stabilité, etc.)

B. Ne pas accepter d'offre

La Ville se réserve expressément le droit de renoncer en tout temps à la vente du bien sans justification et sans être tenue de la moindre indemnité.

IV.6 Garantie

L'offrant versera, dès que l'acceptation de l'offre lui aura été signifiée, une garantie équivalente à 10 pourcents du prix de vente.

IV.7 Compromis – Non-respect de la signature

Si le candidat-acquéreur retenu ne signe pas le compromis et/ou ne paie pas la garantie, il sera défaillant. La Ville aura alors le choix, après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant 15 jours, de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le candidat-acquéreur signe la convention, le cas échéant, sous peine d'astreinte ;
- soit considérer de plein droit que le contrat est nul et non avenue. Dans ce cas, le candidat-acquéreur défaillant sera redevable d'une somme égale à 10% du prix de vente offert.

IV.8 Documents

Documents transmis par le vendeur

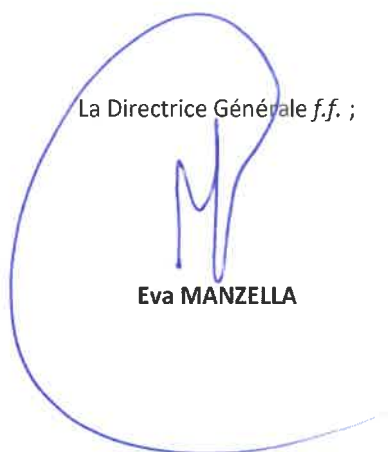
L'offrant déclare avoir reçu les documents suivants :

- ☒ Renseignements urbanistiques ☒ Attestation du sol
☒ Cadastre (plan et matrice)

Vu et approuvé par le Conseil communal en séance du 25 aout 2025

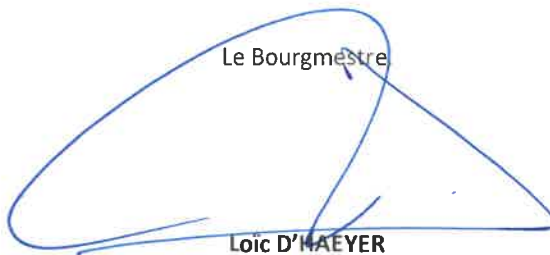
PAR LE CONSEIL :

La Directrice Générale f.f. ;

A large, stylized blue ink signature, possibly reading 'E. Manzella', enclosed within a large, loose circular loop.

Eva MANZELLA

Le Bourgmestre

A blue ink signature, possibly reading 'Loïc D'Haeyer', enclosed within a large, loose triangular loop.

Loïc D'HAEYER

ANNEXE B : ATTESTATION DE VISITE

Dossier : Vente PAT1124

Objet : Vente d'un immeuble situé rue du Wainage, 171-173 à 6220 LAMBUSART

Procédure : vente de gré à gré avec publicité et procédure d'offres

Je soussigné :

représentant la Ville de Fleurus

atteste que :

représentant le candidat acquéreur :

.....

.....

s'est rendu sur le lieu, le, afin d'apprécier tous les éléments qui lui permettront de présenter une offre pour la présente vente.

Signatures :

Pour le candidat acquéreur,

Pour la Ville de Fleurus,

Cette attestation est à compléter et à joindre à l'offre

ANNEXE A: FORMULAIRE D'OFFRE D'ACHAT

POUR LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER SITUÉ RUE DU WAINAGE, 171-173 À 6220 LAMBUSART

Important : ce formulaire doit être complété dans son entièreté.

Personne physique

Le soussigné (nom et prénom) :
 Qualité ou profession :
 Nationalité :
 Domicile (adresse complète) :

 Téléphone :
 GSM :
 E-mail :
 Personne de contact :

Ou (1)

Personne morale

La société (dénomination, raison sociale) :
 Nationalité :
 ayant son siège social à (adresse complète) :

 Téléphone :
 GSM :
 E-mail :
 Personne de contact :
 représentée par le(s) soussigné(s) :

(Les mandataires joignent à leur offre l'acte authentique ou sous seing privé qui leur accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration. Ils peuvent se borner à indiquer le numéro de l'annexe du Moniteur belge qui a publié l'extrait de l'acte concerné.)

- **S'ENGAGE A ACHETER LE BIEN IMMOBILIER SITUÉ RUE DU WAINAGE 171-173 A 6220 LAMBUSART**
AU PRIX DE (en chiffres et en lettres) :

- **S'ENGAGE, EN CAS D'ACCEPTATION DE L'OFFRE, A RESPECTER LES CONDITIONS DE LA VENTE REPRISES AU CAHIER DES CHARGES RÉFÉRENCÉ « Vente 2025-01 » ET A REALISER LE PROJET TEL QUE PROPOSE.**

Fait à, le

Le candidat acquéreur,

Nom et prénom :

Signature précédée de « lu et approuvé »

(1) **Biffer les mentions inutiles**