

DOSSIER N° 001/2026

MISE EN VENTE DE GRE A GRE AVEC PUBLICITE
D'UN BIEN COMMUNAL À REDU
RUE DE HAMAIDE/RUE DE DAVERDISSE

Identité du vendeur	COMMUNE DE LIBIN rue du Commerce, 14 6890 LIBIN
Personne de contact	Manou D'ALMEIDA 061/260.827 m.dalmeida@libin.be
Adresse d'envoi ou de remise des offres	Administration communale de Libin A l'attention de Manou D'ALMEIDA rue du Commerce, 14 6890 LIBIN
Délai de remise des dossiers d'offre	Le 30/06/2026 à 11 heures <u>au plus tard</u>

I. VENDEUR

COMMUNE DE LIBIN
rue du Commerce, 14
6890 LIBIN

Représentée par :

Anne LAFFUT – Bourgmestre
Manou D'ALMEIDA – Directeur général

Personne de contact :

Manou D'ALMEIDA

Téléphone : 061/260.827
E-mail : m.dalmeida@libin.be

II. OBJET DE LA VENTE

1. La Commune de Libin est propriétaire de bâtiments communaux, « *Les anciennes écoles* » et « *Le Bûcher* », et de terrains adjacents situés rue de Hamaide/rue de Daverdisse à 6890 Redu.

Elle propose à la vente de gré à gré avec publicité ces bâtiments et ces parcelles, comme identifiés à l'annexe 1 – « *Objet de la mise en vente* ».

Les références cadastrales sont les suivantes : LIBIN 4 DIV/REDU B145 H, B145 K, B145 M, B145 N B150 E et B145 L et les biens développent une contenance totale de 34a 1ca, sans toutefois que celle-ci ne soit garantie.

2. Le terrain sera mis à disposition en l'état et il appartiendra à l'offrant désigné de faire son affaire notamment de l'équipement de celui-ci et de toutes les démarches nécessaires à la réalisation de son projet.

Avant de déposer son offre, l'offrant veillera à visiter les bâtiments et les terrains de manière à avoir une parfaite connaissance de la situation et de son état, et à s'enquérir de toute information qui lui serait le cas échéant nécessaire. L'attestation de visite devra être jointe à l'offre.

Le présent appel ne préjuge en rien de l'approbation du projet par les services et autorités compétents en matière d'environnement et/ou d'urbanisme.

III. PROCÉDURE – DÉSIGNATION

1. Un avis informant les personnes intéressées par la vente est publié dans un quotidien ayant une diffusion régionale, aux valves communales ainsi que sur le site internet et la page *Facebook* de la Commune de Libin.

Le délai de dépôt des dossiers d'offre est fixé au 30 juin 2026 à 11 heures au plus tard.

2. Le Collège communal, après examen des dossiers d'offre, désignera l'offrant ayant présenté le meilleur dossier au regard des éléments fixés au point « *VII. ELEMENTS D'APPRECIATION DES DOSSIERS D'OFFRE* ».

3. La Commune se réserve le droit, à tout moment de la procédure et pour quelque motif que ce soit, de ne pas donner suite à la procédure de mise en vente, de la suspendre, de la modifier, sans que les offrants puissent prétendre à une quelconque indemnité ou compensation.

La Commune de Libin se réserve en outre la faculté d'engager, si elle l'estime opportun, une phase de négociation sur la base des dossiers introduits, sans que cela ne crée un quelconque droit à négociation dans le chef des offrants.

4. Tous les frais d'études (notaire, géomètre, etc.) et autres frais nécessaires à l'établissement de la vente sont à charge de l'offrant désigné. Toutes les taxes grevant les biens seront également à la charge de l'offrant désigné.

IV. DÉPÔT DES DOSSIERS D'OFFRE

1. Le dossier d'offre doit être transmis par écrit et sous enveloppe fermée reprenant la mention suivante :

« **Dossier d'offre** [Nom de l'offrant] – **Vente de gré à gré avec publicité – rue de Hamaide/rue de Daverdisse** »

Il doit être transmis, par courrier recommandé ou par porteur, pour le 30 juin 2026 à 11h au plus tard, à l'adresse suivante :

COMMUNE de LIBIN
A l'attention de Manou D'ALMEIDA
rue du Commerce, 14
6890 LIBIN

Les dossiers d'offre parvenus tardivement pourront être pris en considération pour autant que l'offrant n'ait pas encore été désigné et que le dossier d'offre ait été envoyé sous pli recommandé au plus tard le quatrième jour calendrier précédant la date ultime pour leur dépôt.

2. Par le dépôt de son dossier d'offre, l'offrant reconnaît notamment :
- l'avoir établi après avoir effectué une visite des lieux et sur la base des analyses, renseignements et informations qu'il a préalablement obtenus et auxquels il a lui-même jugé nécessaire de recourir ;
 - avoir pris connaissance de l'avis d'information publié et du présent document de mise en vente de gré à gré ainsi que des annexes à celui-ci.
3. Par le dépôt de son dossier d'offre, l'offrant s'engage à se conformer à l'ensemble des conditions et prescriptions reprises dans le présent document de mise en vente de gré à gré.

V. COMPOSITION DU DOSSIER D'OFFRE

1. Toute personne intéressée peut introduire un dossier d'offre, daté et signé, reprenant au minimum les éléments suivants :
- la preuve de l'engagement du signataire, étant entendu que si l'offre émane d'une personne morale, devra être joint tout document (contrat, publications du *Moniteur Belge*, etc.) permettant de confirmer la possibilité pour le signataire d'engager ladite personne morale ;
 - un extrait récent de casier judiciaire de la personne pour le compte de laquelle l'offre est introduite, démontrant qu'elle n'a pas fait l'objet d'une décision judiciaire ayant force de chose jugée ou, s'agissant du 7°, d'une décision administrative, pour :
 - 1° participation à une organisation criminelle, telle que définie à l'article 324bis du Code pénal ou à l'article 2 de la Décision-cadre 2008/841/JAI du Conseil du 24 octobre 2008 relative à la lutte contre la criminalité organisée ;
 - 2° corruption, telle que définie aux articles 246 et 250 du Code pénal ou à l'article 3 de la Convention relative à la lutte contre la corruption impliquant des fonctionnaires des Communautés européennes ou des fonctionnaires des Etats membres de l'Union européenne ou à l'article 2.1 de la Décision-cadre 2003/568/JAI du Conseil du 22 juillet 2003 relative à la lutte contre la corruption dans le secteur privé ;
 - 3° fraude au sens de l'article 1^{er} de la Convention relative à la protection des intérêts financiers des communautés européennes, approuvée par la loi du 17 février 2002 ;
 - 4° infractions terroristes ou infractions liées aux activités terroristes, telles qu'elles sont définies à l'article 137 du Code pénal, aux articles 1^{er} ou 3 de la Décision-cadre 2002/475/JAI du Conseil du 13 juin 2002 relative à la lutte contre le terrorisme, ou incitation à commettre une infraction, complicité ou tentative d'infraction, telles qu'elles sont visées à l'article 4 de ladite Décision-cadre ;
 - 5° blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme, tels que définis à l'article 5 de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme ou à l'article 1^{er} de la Directive 2005/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 2005 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme ;
 - 6° travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains, définis à l'article 433quinquies du Code pénal ou à l'article 2 de la Directive 2011/36/UE du Parlement européen et du Conseil du 5 avril 2011 concernant la prévention de la traite des êtres humains et la lutte contre ce phénomène ainsi que la protection des victimes et remplaçant la décision-cadre 2002/629/JAI du Conseil ;
 - 7° occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal au sens de l'article 35/7 de la loi du 12 avril 1965 concernant la protection de la rémunération des travailleurs ou au sens de la loi du 30 avril 1999 relative à l'occupation des travailleurs étrangers ;les exclusions mentionnées sous les 1° à 6° s'appliquent pour une période de cinq ans à compter de la date du jugement, et celui visé sous le 7° s'applique pour une période de cinq ans à partir de la fin de l'infraction.
 - l'ensemble des informations et justifications nécessaires à l'examen du dossier d'offre au regard du point « VII. ELEMENTS D'APPRECIATION DES DOSSIERS D'OFFRE », notamment :
 - o une note présentant et identifiant les éléments d'adéquation du projet avec le village de Redu repris au point « VII. ELEMENTS D'APPRECIATION DES DOSSIERS D'OFFRE » ;
 - o le prix d'acquisition proposé ;
 - o l'attestation de visite visée au point « II. OBJET DE LA VENTE » ;
 - o une description littéraire et graphique du projet d'aménagement comprenant notamment une présentation graphique extérieure et intérieure qui permet d'apprécier la mise en contexte du projet dans son environnement au moins sous la forme d'un plan d'implantation et de vues en 3D, établis par un architecte inscrit à l'Ordre des architectes ;
 - o un calendrier prévisionnel de mise en œuvre avec l'obligation d'introduction du permis requis dans les 4 mois à dater de la notification de la désignation et une mise en exploitation pour le 1^{er} janvier 2029.
2. Une personne ne peut remettre qu'un seul dossier d'offre.

VI. DURÉE ET VALIDITÉ DES DOSSIERS D'OFFRE

Les personnes ayant déposé un dossier d'offre restent engagées par celui-ci pendant un délai de **120 jours calendrier**.

VII. ÉLÉMENTS D'APPRECIATION DES DOSSIERS D'OFFRE

L'offrant ayant présenté le meilleur dossier d'offre sera désigné en tenant compte des éléments d'appréciation suivants :

1. ADÉQUATION AVEC LE VILLAGE DE REDU

60 points

Par rapport à cet élément, les offres seront appréciées en fonction de l'adéquation du projet avec l'identité du Village de Redu.

Le projet devra tenir compte de l'évolution du village et répondra notamment aux objectifs fixés tant dans la Déclaration de politique générale de la Commune de Libin que dans son Programme Stratégique Transversal.

Le projet devra également prévoir une ouverture effective au public et contribuer à l'animation du village, cohabiter de manière harmonieuse avec les initiatives locales présentes à proximité du site et créer des synergies avec les acteurs locaux.

Sur la base des éléments objectifs d'appréciation figurant respectivement dans chacune des offres et de leur comparaison, celles-ci se verront octroyer un niveau de qualité allant de 3 « + » à 3 « - » ; ainsi, la fourchette d'appréciation qualitative de chacun de ces sous-critères contiendra 6 échelons, correspondant aux 6 niveaux de qualité suivants : très bon (3+) – bon (2+) – satisfaisant (1+) – faible (1-) – insatisfaisant (2-) – mauvais ou manquant (3-).

L'appréciation qualitative ainsi obtenue sera ensuite traduite en points, sur la base de la grille de cotation suivante :

	1	2	3
+	36	48	60
-	24	12	0

2. PRIX

25 points

Le dossier d'offre proposant le prix d'acquisition le plus élevé est classé premier et emporte le maximum de points, le classement des dossiers d'offre suivants étant déterminé à la proportionnelle selon la formule qui suit :

$$25 * (X/I)$$

Avec I = Montant du prix d'achat du dossier d'offre le plus élevé
X = Montant du prix d'achat du dossier d'offre évalué

L'attention est attirée sur le fait que le prix des offres ne pourra en aucun cas être inférieur à l'estimation.

L'article L3512-2 du CDLD prévoit que : « Cette estimation est sollicitée, sauf exception dûment motivée, auprès d'un expert indépendant, un commissaire d'un comité d'acquisition, un notaire, un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le conseil fédéral des géomètres-experts, un expert immobilier inscrit au tableau visé à l'article 3 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ou un architecte inscrit à l'ordre des architectes. »

3. PATRIMOINE ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE

15 points

Dans le cadre de cet élément, seront appréciés le respect du caractère patrimonial du bien ainsi que la qualité de l'intégration architecturale, comprenant l'intégration du projet dans l'environnement bâti, la préservation et la valorisation des éléments architecturaux remarquables, la pertinence des solutions de stationnement proposées, ainsi que la qualité des abords.

Sur la base des éléments objectifs d'appréciation figurant respectivement dans chacune des offres et de leur comparaison, celles-ci se verront octroyer un niveau de qualité allant de 3 « + » à 3 « - » ; ainsi, la fourchette d'appréciation qualitative de chacun de ces sous-critères contiendra 6 échelons, correspondant aux 6 niveaux de qualité suivants : très bon (3+) – bon (2+) – satisfaisant (1+) – faible (1-) – insatisfaisant (2-) – mauvais ou manquant (3-).

L'appréciation qualitative ainsi obtenue sera ensuite traduite en points, sur la base de la grille de cotation suivante :

	1	2	3
+	9	12	15
-	6	3	0

VIII. CONDITIONS

1. L'opération est conditionnée à l'obtention par l'offrant désigné du ou des permis nécessaires à la réalisation de son projet **dans les 12 mois au plus tard** de la notification de sa désignation, la demande de permis devant être introduite **dans les 4 mois au plus tard** de ladite notification.

Pour démontrer la réalisation de la condition, l'offrant transmettra à la Commune de Libin la preuve de l'introduction de la demande de permis et de la réception de la décision prise sur cette demande dans les délais précités.

En l'absence d'introduction de la demande de permis dans le délai de 4 mois précité ou de permis obtenu dans le délai de 12 mois précité, notamment en cas de refus, la Commune de Libin pourra se considérer, par simple lettre recommandée adressée à l'offrant désigné, comme entièrement libérée de tous droits et obligations, l'offrant ne pouvant prétendre à aucune indemnisation.

2. Dans les 4 mois au plus tard de l'obtention du permis, l'acte authentique de vente doit être passé.

L'acte authentique contiendra, outre les conditions usuelles liées à la mise en vente en Région wallonne, à tout le moins :

- une clause excluant la garantie pour vices cachés ;
- une clause garantissant la réalisation du projet conformément à celui présenté dans le dossier d'offre ;
- une clause par laquelle l'offrant désigné s'engage à tenir indemne la Commune de Libin de toute mise en cause éventuelle de sa responsabilité liée à la conception, à la rénovation et à l'exploitation du projet.

Si l'offrant désigné est en défaut de passer l'acte dans le délai de 4 mois, la Commune de Libin peut lui adresser, par recommandé, une mise en demeure.

A l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la notification de ladite mise en demeure, si l'offrant désigné reste en défaut de s'exécuter, la Commune de Libin pourra se considérer, par simple lettre recommandée adressée à l'offrant désigné, comme entièrement libérée de tous droits et obligations. Dans ce cas, un montant de 10% du prix de vente sera dû de plein droit à la Commune de Libin.

IX. RENSEIGNEMENTS PRÉALABLES

Les éventuelles demandes d'informations et la demande de visite des biens doivent être adressées jusqu'au 1^{er} juin 2026 au plus tard.

Elles sont transmises, par mail ou par courrier, à Manou D'ALMEIDA (m.dalmeida@libin.be – rue du Commerce, 14 à 6890 LIBIN).

Les réponses à apporter le seront endéans un délai de 10 jours à compter de la réception de la demande, et elles seront transmises à l'ensemble des personnes qui se seront procuré le présent document de mise en vente.