

ASBL SAINTE-ODE & SANA BELGICA

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT VISANT À VENDRE LE SITE DU DOMAINE DU CELLY SITUÉ SUR LA COMMUNE DE SAINTE-ODE

Localisation du bien	Le Celly 6681 Sainte-Ode
Vendeur	ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica Château du Celly S/N B-6680 SAINTE-ODE Personne de contact : Pierre-Henry GOFFINET, Secrétaire T +32 (0)63 212 711 F +32 (0)63 212 799 directeur.general@province.luxembourg.be
Personnes de contact	Pour la Province : Bénédicte HERSON, Services Provinciaux Techniques B-6700 ARLON, Square Albert 1er, n°1 T +32 (0)63 212 787 b.herson@province.luxembourg.be Pour IDELUX Projets publics : Florian DEMBLON, Assistant à maîtrise d'ouvrage B-6700 ARLON, Drève de l'Arc-en-Ciel, n°98 T +32(0)63 231 920 florian.demblon@idelux.be
Date ultime de remise des offres	Le mardi 09 mars 2021 à 10h00

TABLE DES MATIERES

1. CHOIX DE PROCEDURE ET PRINCIPES.....	3
2. OBJET DE LA VENTE / DÉSIGNATION DU BIEN.....	4
2.1. Situation.....	4
2.2. Plan cadastral du site mis en vente.....	5
2.3. Description des biens faisant partie de la vente.....	6
2.4. Potentiel du site.....	7
2.5. Visite du site.....	7
3. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	8
3.1. Plan de secteur.....	8
3.2. Réseau natura 2000.....	12
3.3. Arbres et haies remarquables.....	13
3.4. Banque de données des sols de Wallonie.....	13
4. ATOUTS DU SITE.....	15
5. PROCÉDURES DE SÉLECTION DES PROJETS.....	17
5.1. Calendrier.....	17
5.2. Conditions d'éligibilité des candidatures.....	17
5.3. Critères et choix du candidat acquéreur.....	18
5.4. Modalités de dépôts des candidatures.....	20
5.5. Renonciation a la procédure d'appel à manifestation d'intérêts.....	20
6. CONDITIONS DE LA VENTE.....	21
6.1. Condition suspensive.....	21
6.2. Condition résolutoire.....	21
6.3. Conditions particulières.....	22
6.4. Autres conditions.....	23

ANNEXES

Annexe 1 : Formulaire d'offre

Annexe 2 : Jugement du Tribunal de Première Instance du 27 mars 2020

1. CHOIX DE PROCEDURE ET PRINCIPES

Par cet appel à manifestation d'intérêt, l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica (dénommée ci-dessous « le vendeur ») souhaite procéder à la vente du site du Domaine du Celly à un acquéreur susceptible d'y assurer un développement de qualité, attractif et pérenne.

La présente procédure vise à réaliser une opération immobilière de vente et n'est donc pas une procédure de marché public, les pouvoirs publics ne payant pas de prix aux candidats et ne déterminant pas de besoin spécifique. Le vendeur n'exerce aucune influence sur les caractéristiques du projet et sur l'activité en tant que telle, assumés aux entiers risques de l'acquéreur. Les législations européenne et belge relatives aux marchés publics ne sont dès lors pas applicables.

Cette procédure reste cependant soumise aux principes généraux de droit administratif relatifs à la publicité, à la transparence et à l'égalité de traitement entre les candidats. Dans le respect de ces principes, le présent cahier des charges a donc pour objet d'organiser la publicité et la mise en concurrence adéquate et nécessaire.

L'objectif visé au terme de cette procédure est de déterminer le candidat avec lequel l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica poursuivra et finalisera les négociations, étant entendu que le candidat sélectionné restera tenu par les engagements présentés dans son offre.

Dans le cadre de la gestion de la présente procédure, l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica est accompagnée d'IDELUX Projets publics, en qualité d'assistant à la maîtrise d'ouvrage, et supervisée par la Province de Luxembourg.

2. OBJET DE LA VENTE / DÉSIGNATION DU BIEN

2.1. SITUATION

Le site concerné est localisé rue « Le Celly » à 6681 Sainte-Ode.

Le Domaine couvre une superficie totale d'environ 83ha 49a 85ca (selon le cadastre) et reprend les parcelles énumérées dans le tableau ci-dessous.

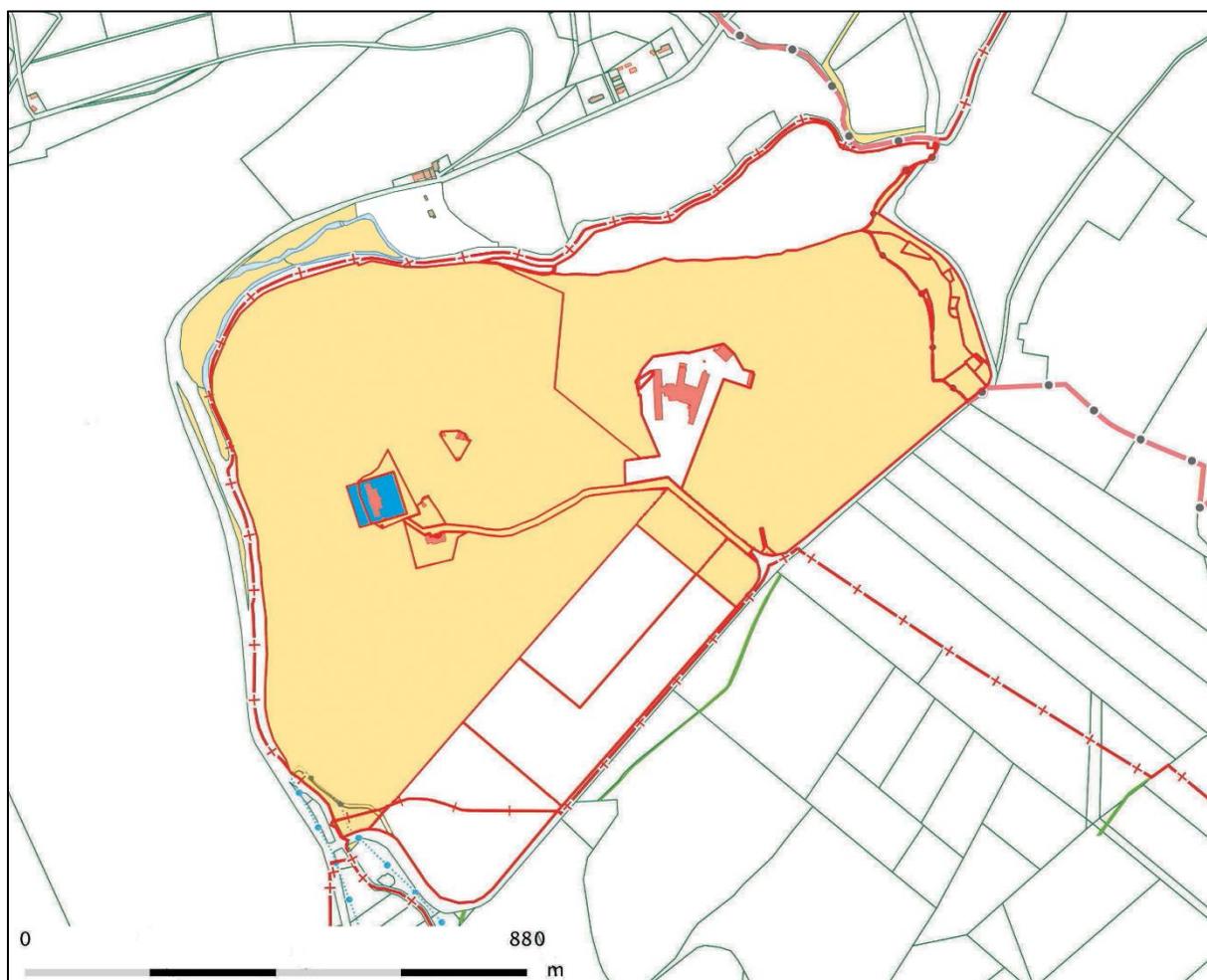
Division / Section	Numéro	Nature	Surface (m ²)
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION A	14A	BOIS	160
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION A	14B	BOIS	2.810
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION A	113B	PRE	8.224
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION A	115B	PRE	5.180
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION A	114	CANAL	2.900
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION A	117	PRE	12.200
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION A	118	BOIS	2.070
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION C	897Y	BOIS	2.045
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION C	897Z	BOIS	140
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1D3	INSTAL.EPURAT	27
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1K3	BOIS	11.960
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1N3	MAISON	1.790
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1P3	CHATEAU	4.860
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1B4	GARAGE	2.102
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1G4	REMISE	15
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1K4	BOIS	3.141
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1N4	BOIS	7.658
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1P4	BOIS	480.614
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1R4	BOIS	245.872
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1S4	CHEMIN	9.287
SAINTE-ODE 2 DIV/LAVACHERIE/SECTION D	1T4	MAISON	363
TENNEVILLE 1 DIV/TENNEVILLE/SECTION B	1615/2	CHEMIN	4.200
TENNEVILLE 1 DIV/TENNEVILLE/SECTION D	106B	BOIS	2.451
TENNEVILLE 1 DIV/TENNEVILLE/SECTION D	107B	BOIS	858
TENNEVILLE 1 DIV/TENNEVILLE/SECTION D	108	ETANG	410
TENNEVILLE 1 DIV/TENNEVILLE/SECTION D	109A	TERRE V.V.	14.000
TENNEVILLE 1 DIV/TENNEVILLE/SECTION D	110	BOIS	460
TENNEVILLE 1 DIV/TENNEVILLE/SECTION D	111	ETANG	220
TENNEVILLE 1 DIV/TENNEVILLE/SECTION D	112	ETANG	280
TENNEVILLE 1 DIV/TENNEVILLE/SECTION D	113	ETANG	220
TENNEVILLE 1 DIV/TENNEVILLE/SECTION D	114A	BASSIN ORDINAIRE	710
TENNEVILLE 1 DIV/TENNEVILLE/SECTION D	115L	BOIS	7.758
TOTAL			834.985

Remarque 1 : les superficies par parcelles indiquées dans le tableau sont données à titre purement indicatif. Elles ne peuvent en aucun cas servir de base contractuelle. Au besoin, le candidat acquéreur pourra faire procéder à un plan de mesurage à ses frais. Les parcelles sont également indiquées sous réserve du contrôle des origines de propriétés par le Notaire instrumentant.

Remarque 2 : les parcelles cadastrées Sainte-Ode/2 div/Lavacherie/Section D/n°1F4 et 1H4, qui abritent le home pour personnes âgées (Sanatorium Belgica) actuellement géré par l'Intercommunale Vivalia, devraient revenir en pleine propriété de l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica dans un horizon de quelques années (dès migration du home pour personnes âgées vers sa nouvelle infrastructure à Amberloup). L'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica mettra donc en vente ce bien dès récupération de la propriété.

2.2. PLAN CADASTRAL DU SITE MIS EN VENTE

Les parcelles concernées par la vente sont reprises en orange sur le plan ci-après. Les parcelles en bleu sont celles concernées par la remarque 2 ci-avant, à savoir le Sanatorium Belgica. Ce plan ne peut en aucun cas servir de base contractuelle. Il est fourni à titre indicatif et sous réserve du contrôle des origines de propriétés par le Notaire instrumentant.



2.3. DESCRIPTION DES BIENS FAISANT PARTIE DE LA VENTE

Le Site dit du Celly, dans son ensemble, constitue un vaste domaine d'une centaine d'hectares historiquement propriété du Baron Empain qui y fit construire un château et des dépendances en 1931.

Sous l'impulsion de Monsieur Raoul Nachez, le château et son domaine accueillirent ensuite, après la seconde guerre mondiale, les premiers bâtiments du centre hospitalier pour ex-prisonniers de guerres et ex-prisonniers politiques de la « Fédération Nationale des Anciens Prisonniers de Guerre ». Le Sanatorium Belgica vit notamment le jour à cette époque. Vu le succès du Sanatorium au Celly, Raoul Nachez, fit construire un hôpital qui dénombra jusqu'à 173 lits en 1973, hôpital connu sous le nom de « Centre Hospitalier de Sainte Ode ».

En 1992, une première partie du Domaine, à savoir le Centre Hospitalier, fut cédée à l'intercommunale des soins de santé de la province de Luxembourg, VIVALIA, qui l'a finalement vendu une vingtaine d'années plus tard à la société Corsendonk, le solde du Domaine restant toujours propriété de la Fondation « Centre Hospitalier de Sainte-Ode pour ex-prisonniers de Guerre et ex-prisonniers politiques ». L'ancien hôpital abrite actuellement un centre d'accueil pour demandeurs d'asile.

Aujourd'hui, le reste de la propriété appartient encore à la Fondation, mais sera rétrocédé à l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica avant la désignation du candidat acquéreur en application du jugement du Tribunal de Première Instance du 27 mars 2020. Ces derniers biens (à l'exception du Sanatorium Belgica) font précisément l'objet de la présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt.

Le site faisant partie de la vente se compose donc des éléments suivants :

- Le Château du Celly
- La conciergerie en entrée de site
- La maison du jardinier et les anciennes serres
- Les différents équipements et locaux techniques/annexes présents sur site
- La voirie d'accès « Le Celly »
- Des terrains pour une superficie d'environ 83ha, boisés dans une large mesure par des essences résineuses et repris au plan de secteur en zone de services publics et équipements communautaires, en zone forestière et en zone agricole.

Il est à préciser que le bien est grevé de diverses servitudes de fait et de droit. Celles-ci ne sont pas toutes expressément identifiées mais devront être respectées et reprises dans l'acte authentique de constitution du droit réel. A titre indicatif, les servitudes potentiellement concernées sont les suivantes :

- Servitudes d'accès (accès voirie « Le Celly » et sentiers forestiers)
- Servitudes d'alimentation en eau du Sanatorium Belgica depuis le sous-sol du Château et ses captages
- Servitudes d'alimentation en électricité du Sanatorium Belgica depuis la cabine haute tension en face du Château

La vente portera sur tout le site reprenant les infrastructures énumérées ci-dessus, en respect des servitudes existantes, et sur base des parcelles cadastrales reprises au point 2.1, moyennant vérification de l'origine de propriété.

Aucun plan, ni relevé topographique n'existe pour ce site.

Une distinction sera opérée entre la vente du fonds en pleine propriété et la vente des bois sur pied à maturité (valeur intrinsèque du bois indépendamment du terrain lorsque les arbres sont d'âge à être abattus). Le soumissionnaire aura la possibilité de proposer un prix pour l'acquisition de la totalité du site, en ce inclus les bois sur pied, ou bien uniquement pour l'acquisition du fonds. Dans ce cas, la gestion forestière sera assurée par la Province de Luxembourg en application d'un plan de gestion forestière durable établi de commun accord avec le candidat acquéreur. Dans cette hypothèse, la vente du bois sera une recette directe de la Province de Luxembourg (voir article 5.3).

Pour information, le Comité d'Acquisition d'Immeubles (CAI) a estimé, en date du 21 novembre 2019, la valeur vénale du fonds du domaine en pleine propriété à 914.400 €. A ce montant s'ajoute la valeur d'autres privilèges grevant les biens (le privilège de la pêche sur l'Ourthe, les étangs, le captage et l'équipement de la source, le pont sur l'Ourthe) pour un montant supplémentaire de 75.000 €.

La valeur des bois sur pied à maturité est estimée à 910.225 €.

2.4. POTENTIEL DU SITE

L'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica n'a pas d'idées arrêtées sur la destination du site, tout projet devant bien évidemment tenir compte du cadre réglementaire existant.

Le Domaine du Celly pourrait faire l'objet d'une reconversion à orientations multiples.

Sans préjudice de l'application des règles en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, à titre purement indicatif, des projets se développant autour des concepts suivants ont déjà été évoqués :

- Séjour touristique : hôtel, résidence hôtelière, hébergements insolites, HoReCa, etc.
- Loisirs : parc récréatif, remise en forme – wellness, activités nature, jeux indoor-outdoor, etc.
- Activités de sports : team building, activités liées au trail, sentier pieds nus, etc.

Le Château et ses annexes pourraient faire l'objet de transformations et extensions. Ils ne sont repris sur aucune liste de classement au patrimoine.

2.5. VISITE DU SITE

Aucune visite groupée du site n'est prévue. Toutefois, si les candidats acquéreurs souhaitent visiter le Domaine, celui-ci est libre d'accès.

Si les candidats souhaitent visiter plus particulièrement le château, ils peuvent envoyer un mail à l'attention de Monsieur Florian Demblon (florian.demblon@idelux.be). Si plusieurs demandes sont introduites, une visite groupée pourra être organisée. Dans ce cas, les modalités de visite seront précisées en temps voulu.

3. CADRE RÉGLEMENTAIRE

3.1. PLAN DE SECTEUR

Le Domaine du Celly est repris au plan de secteur :

- En zone de services publics et équipements communautaires (environ 40ha)
- En zone forestière (environ 40ha)
- En zone agricole (environ 3ha)



La zone de **services publics et équipements communautaires** est théoriquement urbanisable. Elle est qualifiée de la manière suivante selon l'article D.II.26 du CoDT :

« § 1er. La zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général. Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la réalisation d'un projet. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général ».

Tout projet devra donc respecter la définition reprise ci-avant ou bien déroger au plan de secteur selon les conditions prévues dans le CoDT.

Une procédure de révision de plan de secteur reste envisageable dans la mesure où le projet respecte la qualité naturelle du site et est cohérent par rapport au contexte environnant. La zone urbanisable « de services publics et équipements communautaires » pourrait par exemple être remplacée par de la zone « de loisirs ». La Commune de Sainte-Ode a, à ce titre, indiqué soutenir tout porteur de projet dans une telle procédure de révision de plan de secteur pour autant que le projet soit communément accepté par l'ASBL Sainte-Ode et Sana

Belgica, la Province de Luxembourg et la Commune de Sainte-Ode dans la présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt. Le vendeur ne peut en aucun cas se porter garant du bon aboutissement d'une telle procédure de révision du plan de Secteur. Toute procédure éventuelle de modification de plan de secteur devra cependant être supportée financièrement par le demandeur.

La zone **forestière** accepte théoriquement l'aménagement de certains équipements dans des conditions très spécifiques prévues dans le CoDT. L'article D.II.37 prévoit notamment les dispositions suivantes :

« [...] »

§ 4. *La zone forestière peut exceptionnellement comporter, à la lisière des peuplements, des activités d'accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, récréatives ou touristiques, à l'exclusion de l'hébergement, pour autant que les élévations des équipements et constructions soient réalisées principalement en bois.*

L'hébergement de loisirs, dont la liste est fixée par le Gouvernement, peut être autorisé pour une durée limitée pour autant qu'il ne mette pas en cause de manière irréversible la destination de la zone et que le projet s'inscrive dans le cadre du projet régional de valorisation touristique des massifs forestiers développé par la Région wallonne ou d'un projet de valorisation touristique des forêts développé par la Communauté germanophone.

§ 5. *La zone forestière peut exceptionnellement comporter des activités de parc animalier zoologique pour autant que les élévations des constructions, notamment d'accueil du public et d'abris pour les animaux, soient réalisées principalement en bois.*

[...]

§ 7. *Les activités visées aux paragraphes 4 et 5 sont admissibles pour autant qu'elles soient situées à proximité d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ainsi que d'une ou plusieurs aires de stationnement des véhicules proportionnées à la capacité d'accueil de ces activités.*

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance du permis relatif aux constructions, aux équipements, voiries, abords et aires de stationnement ainsi qu'au déboisement à des fins agricoles visés aux paragraphes 4 à 7. »

Les articles R.II.37-10 à R.II.37-13 du CoDT complètent l'article D.II.37 de la manière suivante :

« **Art. R.II.37-10. Hébergements de loisirs**

Font partie de la liste des hébergements de loisirs visée à l'article D.II.37, § 4, les tentes, les tipis, les yourtes, les bulles et les cabanes en bois, en ce compris sur pilotis.

Art. R.II.37-11. Constructions, équipements, voiries, abords et aires de stationnement des activités d'accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, récréatives ou touristiques.

§ 1er. Les activités d'accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, récréatives ou touristiques, hormis l'hébergement de loisirs, sont autorisées en zone forestière aux conditions cumulatives suivantes :

1° le projet n'est pas situé dans un périmètre de point de vue remarquable visé à l'article D.II.21, § 2, 1°, ou, pour les activités récréatives ou touristiques, dans une réserve intégrale au sens de l'article 71, alinéas 1er et 2, du Code forestier ou dans les sites reconnus en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, à l'exception :

a) dans les sites Natura 2000 désignés, des unités de gestion 10 et 11 au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 mai 2011 fixant les types d'unités de gestion susceptibles d'être délimitées au sein d'un site Natura 2000 ainsi que les interdictions et mesures préventives particulières qui y sont applicables ;

b) dans les sites reconnus, de la mise en œuvre d'un plan de gestion d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée ou d'une réserve forestière au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

2° le projet n'implique aucune modification du relief du sol, ni aucun drainage ; 238 CoDT – version applicable à partir du 14 novembre 2019 (v.19.2)

3° les constructions, installations et équipements s'intègrent dans le milieu naturel et sont réalisés en recherchant une implantation et en utilisant les techniques les moins dommageables possible pour les arbres ;

4° les constructions sont implantées à une distance maximale de cent mètres par rapport à la voirie publique d'accès ;

5° une seule construction au sol destinée à l'accueil du public, sans étage et d'une superficie au sol de maximum soixante mètres carré est implantée ;

6° les constructions et équipements présentent une volumétrie simple et sans étage ;

7° les élévations des constructions et équipements sont réalisées principalement en bois ;

8° si elles sont nécessaires, les voiries internes et les aires de stationnement pour véhicules de service sont réalisées en revêtements discontinus et perméables ;

9° le cas échéant, lorsqu'il est mis fin à l'activité, le site est reboisé en tenant compte des critères du fichier écologique des essences édité en application de l'article 40 du Code forestier, ou laissé à la régénération naturelle.

Les points 2°, 5° et 6° ne s'appliquent pas pour autant que, cumulativement :

1° le projet s'inscrit dans le cadre du projet de valorisation touristique des massifs forestiers développé par la Région wallonne au sens du Code wallon du tourisme ou d'un projet de valorisation touristique des forêts développé par la Communauté germanophone ;

2° si le projet s'implante dans un bois d'un seul tenant de plus de vingt hectares soumis au régime forestier, le plan d'aménagement forestier visé à l'article 57 du Code forestier a été définitivement adopté.

§ 2. L'hébergement de loisirs est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

1° le projet n'est pas situé dans un périmètre de point de vue remarquable visé à l'article D.II.21, § 2, 1°, ou dans une réserve intégrale au sens de l'article 71, alinéas 1er et 2, du Code forestier, ou dans les sites reconnus en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, à l'exception :

a) dans les sites Natura 2000 désignés, des unités de gestion 10 et 11 au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 mai 2011 fixant les types d'unités de gestion susceptibles d'être délimitées au sein d'un site Natura 2000 ainsi que les interdictions et mesures préventives particulières qui y sont applicables ; 239 CoDT – version applicable à partir du 14 novembre 2019 (v. 19.2)

b) dans les sites reconnus, de la mise en œuvre d'un plan de gestion d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée ou d'une réserve forestière au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

2° le projet n'implique aucune modification du relief du sol, ni aucun drainage ;

3° le projet comporte un maximum de dix hébergements par hectare ;

4° l'hébergement s'intègre dans le milieu naturel et est réalisé en recherchant une implantation et en utilisant les techniques les moins dommageables possible pour les arbres ;

5° l'hébergement est implanté à une distance maximale de cent mètres par rapport à la voirie publique d'accès ;

6° l'hébergement présentent une superficie maximale de soixante mètres carrés ;

7° s'il s'agit de cabanes, les élévations et la toiture sont réalisés en bois, sur lequel seul un produit de protection de couleur sombre peut être appliqué ;

8° si le projet s'implante dans un bois d'un seul tenant de plus de vingt hectares soumis au régime forestier, le plan d'aménagement forestier visé à l'article 57 du Code forestier a été définitivement adopté.

Art. R.II.37-12. Activités de parc animalier zoologique

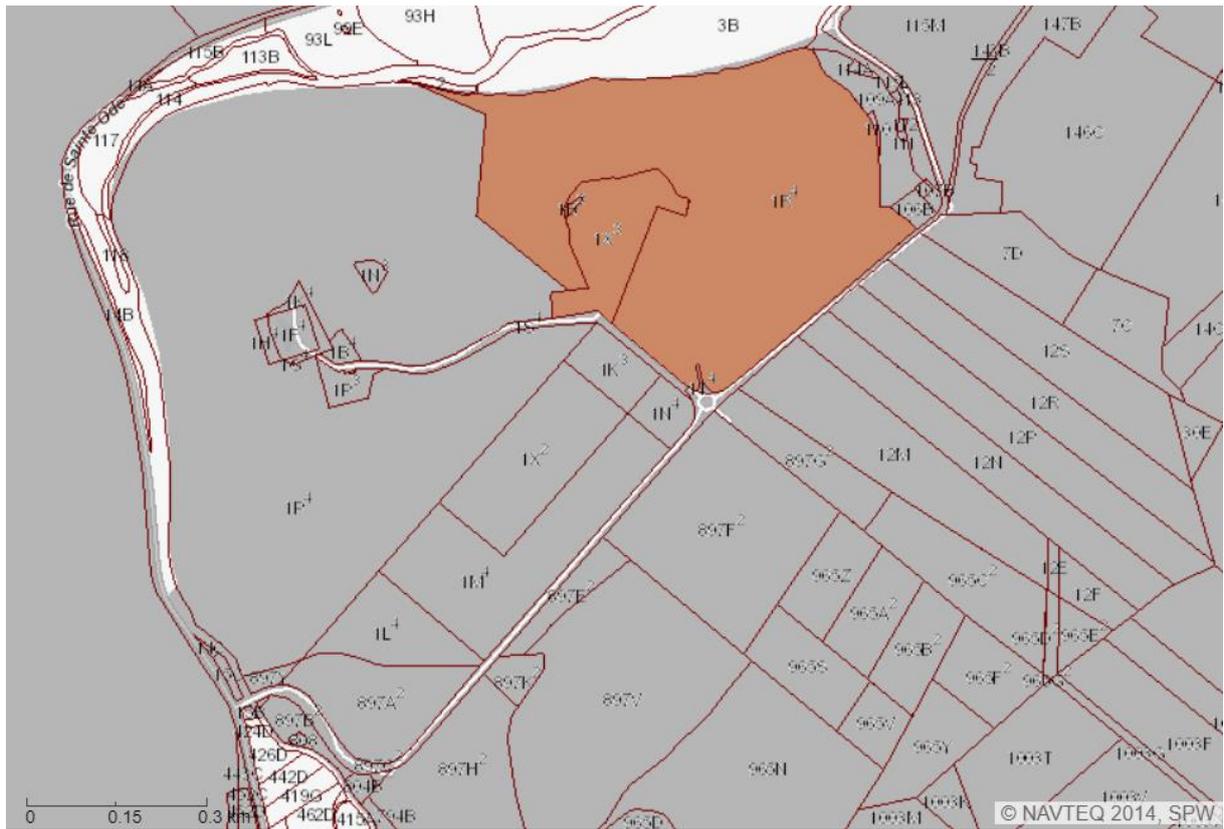
Les activités de parc animalier zoologique sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

1° le projet n'est pas situé dans un périmètre de point de vue remarquable visé à l'article D.II.21, § 2, 1°, ou dans les sites reconnus en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, à l'exception :

a) dans les sites Natura 2000 désignés, des unités de gestion 10 et 11 au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 mai 2011 fixant les types d'unités de gestion susceptibles d'être délimitées au sein d'un site Natura 2000 ainsi que les interdictions et mesures préventives particulières qui y sont applicables ;

b) dans les sites reconnus, de la mise en œuvre d'un plan de gestion d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée ou d'une réserve forestière au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

2° le projet n'implique aucune modification du relief du sol, ni aucun drainage ;



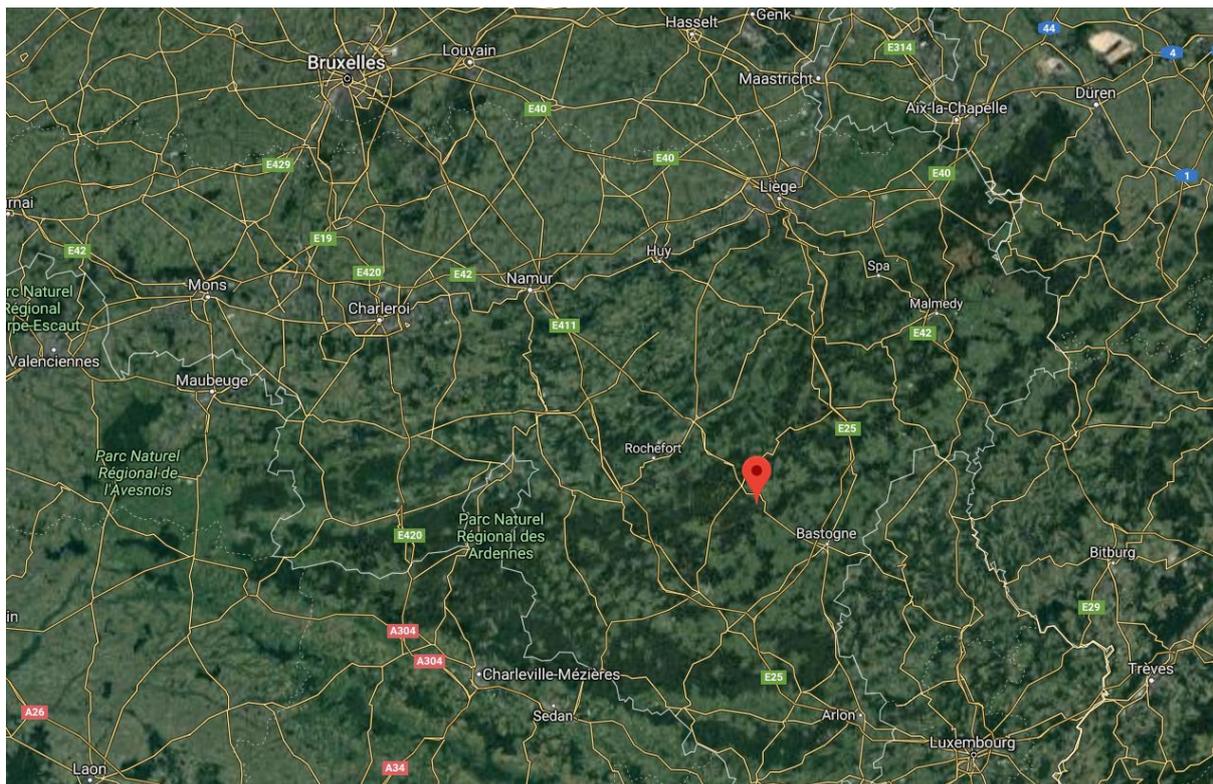
4. ATOUTS DU SITE

Le Domaine du Celly est un site unique en province de Luxembourg. Perché sur un imposant promontoire façonné par l'Ourthe occidentale, le Celly se présente comme un lieu préservé en plein cœur de l'Ardenne. Eloigné de la pollution urbaine et de l'effervescence de la vie quotidienne, il s'agit d'un endroit propice à la détente, à la relaxation et aux loisirs. Le cadre naturel et environnemental du site, couplé au surprenant château de style « écossais », concourt à sa singularité.



Plus précisément, le Domaine du Celly est situé dans la vallée de l'Ourthe Occidentale aux confins des Communes de Sainte-Ode, Bertogne et Tenneville. Facilement accessible depuis la Nationale 4 sur l'axe Bastogne-Namur, les distances aux principales villes de la région sont les suivantes :

- La Roche-en-Ardenne : 16 km
- Saint-Hubert : 16 km
- Bastogne : 20 km
- Libramont : 23 km
- Marche-en-Famenne : 28 km
- Han-sur-Lesse / Rochefort : 39 km
- Arlon : 57 km
- Namur : 74 km
- Liège : 84 km
- Luxembourg : 87 km
- Bruxelles : 130 km



En plein cœur de l'Ardenne belge, le Celly se retrouve dans la région la plus touristique de Wallonie. La province de Luxembourg représente à elle seule 33,3% de la fréquentation en hébergements touristiques en Wallonie, avec près de 2.750.000 nuitées dans les établissements reconnus officiellement. Destination nature par excellence, la province de Luxembourg séduit par son cadre dépaysant et vert à seulement quelques heures de route des grandes métropoles européennes.

5. PROCÉDURES DE SÉLECTION DES PROJETS

5.1. CALENDRIER

05/01/2021 : lancement de l'appel à manifestation d'intérêt.

09/03/2021 à 10h00 : date limite de dépôt des dossiers de candidature (dans les 2 mois du lancement).

Une visite facultative du site sera organisée par IDELUX Projets publics sur demande des candidats (voir point 2.5).

5.2. CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DES CANDIDATURES

Le candidat qui souhaite répondre au présent appel à manifestation d'intérêt déposera un dossier de candidature rédigé en français, signé par la personne munie de l'habilitation nécessaire, comprenant au minimum tous les éléments suivants :

- Le **formulaire de candidature** repris en annexe du présent cahier des charges et obligatoirement signé ;
- Un **procès-verbal d'une réunion de projet (art. D.IV.31 du CoDT)** avec les services compétents quant à la compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire et/ou les conditions éventuelles de mise en œuvre du projet ;
- La description des **modalités d'acquisition** avec :
 - le prix d'achat, selon une ou les deux options reprises au point 5.3,
 - un accord sur l'ensemble des conditions suspensives et résolutoires liées à la procédure d'acquisition (cf. point 6 ci-après) ;
- Un engagement de supporter l'ensemble des frais, droits et honoraires inhérents à l'opération de vente, en ce compris les frais de mesurage le cas échéant ;
- Un **plan d'affaires** contenant au minimum :
 - une **description du projet et un plan masse**, en ce compris la vision sur le long terme et le parti pris architectural ;
 - les éléments de **prise en compte du contexte environnemental** et l'intégration du concept dans une **vision de développement durable** ;
 - les **éléments d'organisation** : nombre d'emplois créés, mise en œuvre du projet, délais pour la mise en exploitation, etc. ;
 - les **modalités d'investissement** du projet : montant global, détail du financement (fonds propres, fonds empruntés, subsides), etc. ;
 - le **phasage** des investissements ;

Le cas échéant, le plan d'affaires peut être assorti de conditions. Dans ce cas, leurs modalités de levée (non purement potestatives) doivent être claires et univoques.

- une **note démontrant la capacité technique et financière du candidat** (dans le cas du candidat personne morale, notamment les bilans et les chiffres d'affaires des trois derniers exercices).

Et, si le candidat est une personne physique :

- une copie de la carte d'identité du candidat personne physique ;

ou, si le candidat est une personne morale :

- les bilans et chiffres d'affaires publiés des trois derniers exercices ;
- une copie des statuts (copie de l'acte constitutif et des actes modificatifs, ou des statuts coordonnés) et des cartes d'identité de ses gérants/administrateurs avec la publication de leurs pouvoirs au Moniteur belge.

Pourra être jugée non acceptable et être rejetée l'offre qui ne comportera pas les documents requis ci-avant.

Chaque candidat, dont l'offre sera jugée régulière, restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de sélection.

Si une offre est déposée par plusieurs candidats personnes physiques et/ou morales, tous les candidats signataires seront tenus solidairement et indivisiblement par cet engagement, lequel subsistera même à l'égard de toute société qu'ils constitueraient ensuite entre eux et à qui ils céderaient leurs droits.

Remarque : *tout candidat à la faculté, s'il le souhaite, de remettre deux offres distinctes :*

- *une reprenant un prix pour l'acquisition du fonds et des bois sur pied*
- *une reprenant un prix pour l'acquisition du fonds uniquement*

Dans ce cas, il déposera deux dossiers d'offres distincts, avec deux formulaires d'offres distincts selon chacun des deux options.

5.3. CRITÈRES ET CHOIX DU CANDIDAT ACQUÉREUR

Après réception des dossiers de candidatures, il sera procédé à l'examen de ceux-ci. Les offres seront analysées au sein d'un jury regroupant des membres de l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica, de la Province de Luxembourg et des Communes de Sainte-Ode, Tenneville et Bertogne. Ce jury pourra s'ouvrir à différents experts suivant les besoins. L'analyse donnera lieu à la rédaction d'un rapport.

Ce rapport d'analyse sera établi sur base des deux critères d'appréciation décrits ci-après et tiendra compte, pour ce faire, des documents qui seront fournis par les candidats :

A. Critère 1 : le prix 40 points

Le candidat acquéreur sera libre de proposer un prix d'achat selon une des 2 options suivantes :

A.1. Option 1 : Acquisition du fonds et des bois sur pied

Le candidat fera une offre de prix pour l'acquisition en pleine propriété de l'ensemble des biens décrits au point 2, en ce inclus les bois sur pied. Il décomposera son prix selon :

- Le montant d'acquisition du fonds (château, annexes, terrains)
- Le montant d'acquisition des bois sur pied

Dans cette hypothèse, le candidat acquéreur sera lui-même chargé de la gestion forestière durable du site.

A.2. Option 2 : Acquisition du fonds uniquement

Le candidat fera une offre de prix pour l'acquisition en pleine propriété du fonds décrit au point 2 (château, annexes, terrains).

Dans cette hypothèse, la gestion forestière durable du site sera maintenue et assurée par la Province de Luxembourg. Les modalités de gestion forestière seront convenues de commun accord entre le candidat acquéreur et la Province de Luxembourg lors des négociations. Il sera notamment question :

- du type de droit / contrat d'exploitation forestière au bénéfice de la Province de Luxembourg, étant entendu que les recettes de la vente de bois reviendraient exclusivement à la Province,
- du plan d'aménagement forestier durable à établir et qui sera fonction du programme d'aménagement du candidat acquéreur (planification dans le temps et dans l'espace des actes de gestion forestière en vue d'assurer la pérennité du site) afin de garantir la compatibilité du projet avec la gestion forestière,
- de la durée de la gestion forestière par la Province de Luxembourg.

Afin de comparer les offres de candidats ayant optés pour deux options différentes, l'offre d'un soumissionnaire ayant opté pour l'option 2 sera fictivement majorée du montant de l'estimation des bois sur pied à maturité repris à l'article 2.3.

Les prix n'incluront pas les frais généralement quelconques liés à la vente d'un bien (droits d'enregistrement, frais de notaire, etc.). Ces montants supplémentaires seront à la charge exclusive du candidat acquéreur.

B. Critère 2 : la qualité du projet et du plan d'affaires 60 points

Le vendeur analysera la qualité du projet du candidat acquéreur sur base des documents fournis pour établir le plan d'affaires. Le vendeur sera attentif à la pertinence du plan d'affaires, au montant des investissements consentis, à l'intégration du projet au contexte environnemental, à la création d'emplois, etc.

Dans le cadre de cette analyse des candidatures, le jury pourra demander toutes précisions ou informations ou documents complémentaires nécessaires, et entamer des négociations. Le vendeur se réserve également le droit de ne pas retenir de candidat et d'annuler la présente procédure à tout moment et à quelque stade que ce soit.

Au terme du rapport d'analyse, un candidat sera sélectionné, le choix opéré et motivé sera communiqué à l'ensemble des candidats. Le candidat sélectionné sera ensuite invité à poursuivre et finaliser les négociations en vue de la signature d'un compromis de vente sous seing privé.

Ce compromis de vente comprendra notamment les conditions énumérées au point 6 et tout particulièrement la condition suspensive liée à l'obtention d'un permis d'urbanisme ou permis unique et détaillée ci-après.

La signature de l'acte authentique sera reçue au plus tard, dans les 4 mois de la réalisation de la dernière condition suspensive.

Chaque candidat restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de choix décrite ci-avant et plus particulièrement jusqu'à la notification faite aux différents candidats de la décision prise de poursuivre et de finaliser la négociation avec l'un d'entre eux. Le candidat retenu sera quant à lui tenu par son offre jusqu'à la signature du compromis de vente.

5.4. MODALITÉS DE DÉPÔTS DES CANDIDATURES

Le dossier de candidature devra être envoyé dans le délai imparti sur support papier par la poste ou tout autre organisme de courrier, et électronique (format .pdf) aux adresses physique et électronique suivantes :

Deux exemplaires papier à l'adresse suivante :

IDELUX Projets publics
A l'attention de Florian DEMBLON
Drève de l'Arc-en-Ciel 98
6700 ARLON

Exemplaire en version électronique aux adresses mails suivantes :

florian.demblon@idelux.be
b.herson@province.luxembourg.be

Le dossier de candidature devra parvenir pour le mardi **09 mars 2021 à 10h00** au plus tard à IDELUX Projets publics. Le candidat prend toute disposition utile pour que son offre soit reçue dans ce délai. Les candidatures reçues au-delà de ce délai seront écartées.

5.5. RENONCIATION A LA PROCÉDURE D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

Tant que le contrat faisant l'objet du présent appel à manifestation d'intérêt n'est pas conclu, l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica se réserve le droit de ne pas conclure cet appel à manifestation d'intérêts et, le cas échéant, de le recommencer selon d'autres modalités. Cette renonciation ne donne pas droit à des indemnisations dans le chef des candidats.

6. CONDITIONS DE LA VENTE

Les conditions suivantes seront reprises dans le compromis de vente à intervenir sous seing privé au terme de la négociation.

6.1. CONDITION SUSPENSIVE

Le compromis de vente sous seing privé sera subordonné à la condition suspensive suivante :

- **L'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique par le candidat acquéreur dans un délai de 2 années**, sauf prolongation de commun accord : la vente sera suspendue jusqu'à l'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique dans un délais de 2 ans à partir de la date de signature du compromis de vente. Ledit permis devra être exempt et purgé de tous recours. En cas de projet phasé, le permis pourra ne porter que sur la première phase du projet.
A l'échéance de ce délai, si le permis n'est pas octroyé, et sauf prolongation préalablement convenue, chaque partie pourra notifier à l'autre partie, par courrier recommandé avec accusé de réception, sa volonté de mettre fin au compromis pour non-réalisation de ladite condition suspensive.
Dans ce cas, le compromis sera considéré comme nul et non avenu dès notification dudit courrier recommandé.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce dès à présent à toute réclamation de ce chef envers le vendeur (sauf convention contraire expressément établie dans le compromis de vente).

6.2. CONDITION RÉSOLUTOIRE

Le compromis de vente sous seing privé sera subordonné à la condition résolutoire suivante :

- **L'absence de mise en œuvre du projet proposé par le candidat acheteur et accepté par le vendeur endéans un délai de 5 années**, sauf prolongation de commun accord : la vente pourra être résolue de plein droit si l'opérateur n'a pas mis en œuvre son projet (réaliser les aménagements/ constructions et exploiter l'établissement) dans un délai de 5 ans à partir de la date de signature du compromis de vente. En cas de projet phasé, ce délai pourra ne porter que sur la première phase du projet.
A l'échéance de ce délai, et sauf prolongation préalablement convenue, l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica et/ou ses ayant-droits pourra entamer les démarches nécessaires pour résoudre la vente en application de ladite clause résolutoire.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce dès à présent à toute réclamation de ce chef envers le vendeur (sauf convention contraire expressément établie dans le compromis de vente).

6.3. CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Maintien des chemins de randonnées

L'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica entend à ce que le site reste entièrement accessible aux promeneurs, randonneurs, cyclistes, cavaliers et autres usagers faibles dans la région. Les sentiers de promenades répertoriés sur carte IGN devront rester ouverts à tous (à l'exclusion des véhicules motorisés).



Des servitudes de passage pourront être créés à cet effet lors de la constitution de l'acte authentique.

B. Respect du contexte environnemental et maintien du couvert forestier

Le site du Celly est occupé sur sa presque totalité par un couvert forestier à dominante de résineux, à l'exception de quelques champs en bordure de l'Ourthe et de clairières ouvertes dans le cadre de la gestion forestière actuelle du site. Tout projet veillera à respecter cette caractéristique environnementale majeure. Les aménagements futurs veilleront à s'intégrer dans ce couvert forestier, à réduire au strict nécessaire les coupes de bois et à maintenir un site à dominante forestière. La gestion forestière se fera dans une optique durable avec le recours à une diversification des essences, notamment feuillues, afin de renforcer la biodiversité du site.



Vue aérienne du site en 2019

6.4. AUTRES CONDITIONS

D'autres conditions pourront être déterminées ultérieurement et de commun accord lors de la phase de négociation.