



Avis de vente
03.09.2026

**“ Vente au plus offrant de blocs de pierre bleue, issus
de la déconstruction sélective d’une porterie sur le
site du Val Benoit ”**

Stock situé Rue des ACEC à 4040 HERSTAL (anciennement Rue PJ Antoine 79)

Appartenant à Spi SC (ci-après désigné : « le vendeur »)

Dont les bureaux sont établis à 11 Rue du Vertbois à 4000 LIEGE

Table des matières

1. CONTEXTE DE LA VENTE	3
2. OBJET DE LA VENTE	3
3. RÈGLEMENTATION APPLICABLE	4
4. PROCÉDURE	4
5. VISITES DU BÂTIMENT ET SÉANCE DE QUESTIONS-RÉPONSES	5
6. CRITÈRE D'ATTRIBUTION.....	5
7. DÉPÔT DES OFFRES	5
8. POINTS D'ATTENTION.....	6
9. DOCUMENTS APPLICABLES À LA VENTE	7
10. PERSONNE DE CONTACT	7
11. ENGAGEMENTS.....	7
12. DÉLAI DE VALIDITÉ	7
13. OBLIGATION DE CONFIDENTIALITÉ	7
14. RGPD	8
15. PAIEMENT ET ENLÈVEMENT.....	8

1. Contexte de la vente

Spi est l'agence de développement territorial de la province de Liège. Fidèle à ses missions d'utilité publique, elle accompagne la dynamique économique du territoire tout en intégrant les enjeux de durabilité, de performance et d'efficacité dans ses modes d'action.

La porterie ou poterne du Val Benoit était un bâtiment localisé dans le site du Val Benoit le long de la rue Ernest Solvay. Construite au 17^{ème} siècle, elle fut fortement endommagée durant la 2^{ème} guerre mondiale et reconstruite à l'identique dans les années 50.

Afin de permettre l'implantation du tram rue Ernest Solvay et l'aménagement d'un accès qualitatif au site du Val Benoit depuis cette même rue, cette porterie a été démolie, selon les préconisations du masterplan encadrant l'ensemble de la réhabilitation du quartier du Val Benoit.

Cependant, dans le cadre d'une convention transactionnelle entre Spi et l'asbl Le Vieux Liège, partisane d'un projet de préservation de la mémoire et du patrimoine, Spi a démonté partiellement la bâtisse et conservé des éléments présélectionnés, dans le but d'un projet de réintégration ultérieure, principalement des blocs de pierre bleue de Wallonie. Ce projet a par la suite été évalué trop ambitieux en regard des ressources à mobiliser, et une partie des pierres conservées a été libérée de sa fonction première.

Cinquante-trois (53) des palettes de ce stock sont donc mises en vente publique, dans la démarche circulaire qui anime Spi. Cette initiative s'inscrit dans une logique de gestion responsable, d'optimisation des ressources et de contribution à la transition environnementale du territoire. En valorisant ces matériaux, Spi active également un levier essentiel de son modèle économique futur : transformer son patrimoine en ressource durable, soutenant à la fois la stabilité de la structure et le financement de projets d'intérêt public.

Le gisement se trouve à Herstal, à l'intérieur (et hors eau) d'une ancienne halle industrielle faisant l'objet d'un projet de réhabilitation, sur le site des ACEC.

2. Objet de la vente

§1. Dans le cadre du projet de transformation du quartier du Val Benoit, Spi met en vente cinquante-trois (53) palettes de pierres bleues de Wallonie, regroupées en vingt-six (26) lots formant des ensembles cohérents (éléments de cheminée ou d'encadrement de fenêtre). Ces ensembles sont réutilisables en tant que tels, ou servir de pierres de taille à d'autres fins.

§2. Les vingt-six (26) lots sont détaillés dans le descriptif des lots joint en *annexe 1* du présent avis, selon leur état connu par le vendeur. Les considérations générales (historique, nature, système de numérotation, etc.) sur l'ensemble des lots sont développées dans l'*annexe 2*. Des élévations des façades, avec les références des lots en situation, ainsi qu'une échelle, sont proposées en *annexe 3*.

Les blocs de pierre ont été extraits de la bâtisse et stockés de manière groupée et cohérente par palette. Ces palettes ont été numérotées en regard de l'emplacement des éléments, et répertoriées dans un listing. Les lots sont réputés complets et en bon état, sauf mentions contraires par le déconstructeur en 2017. Vu le poids de chacun des éléments ainsi que les caractéristiques de l'emballage de plastique destiné au transport, l'état des blocs ne peut être facilement contrôlé. Le vendeur ne peut donc garantir l'exactitude de ce qui été rapporté par le déconstructeur.

§3. L'objectif du vendeur est de réduire l'impact environnemental global du projet de réhabilitation du Val Benoit, dans le respect de la hiérarchie des déchets, ainsi que de soutenir activement le développement du marché des matériaux de réemploi de seconde main, en obtenant le meilleur prix en échange des matériaux dans l'intérêt des finances de Spi.

3. Règlementation applicable

La présente vente n'est pas soumise à la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.

Spi organise la publicité de cette vente dans le cadre de ses obligations de transparence, de respect des principes d'égalité de traitement, de non-discrimination et de mise en concurrence. La présente procédure reste donc soumise aux principes généraux de droit administratif relatifs à la publicité, à la transparence et à l'égalité de traitement entre les candidats.

Les opérateurs qui remettent offre en réponse sur la base du présent document sont appelés « candidats ».

4. Procédure

§1. Les éléments sont répartis en lots. **Chaque lot est considéré comme une vente distincte.** Le candidat acheteur **s'engage à l'achat sur chacun des lots pour lequel il dépose une offre**, indépendamment de l'obtention ou non d'un ou plusieurs lots précis. Le candidat acheteur qui remet une offre pour un lot s'engage donc irrévocablement à acquérir ce lot au prix offert si son offre est retenue.

§2. La vente est organisée sous la forme d'une **adjudication au plus offrant**. La vente est attribuée, lot par lot, à celui qui propose le prix le plus élevé pour le lot concerné. Le taux de TVA applicable à la vente est de 21%.

§3. En cas d'égalité, les offres seront tranchées en fonction de la date et de l'heure du dépôt de celles-ci. Il est recommandé aux candidats d'intégrer des décimales dans le montant de l'offre pour éviter cette situation.

§4. La procédure ne laisse aucune latitude à des négociations.

§5. **Ne sont pas acceptées dans le cadre de la vente :**

- **une offre globale pour plusieurs lots**, chaque lot faisant l'objet d'une vente distincte ;
- **des propositions d'amélioration de l'offre en cas de groupement de plusieurs lots ;**
- **pour le LOT XIV-IGE, une offre inférieure ou égale à 400 EUR HTVA** (poids selon clark : 1500 kg).
- **Pour les autres LOTS, les offres inférieures ou égales à 700 EUR par lot HTVA.** Chaque palette pesant entre 800 et 1600 kg (estimation), et chaque lot comportant 2 palettes, ce montant est nettement inférieur aux prix du marché du réemploi d'élément en pierre bleue belge dans le Bénélux.

5. Visites obligatoires du bâtiment et questions-réponses

§1. Les candidats ou leurs représentants sont invités à inspecter les éléments et le lieu d'enlèvement uniquement lors d'une des deux visites organisées **le vendredi 16 octobre 2026, de 11h à 12h, et le jeudi 5 novembre 2026, de 14h à 15h.**

Un plan de stockage des lots leur sera fourni sur place. Ils ont la possibilité de prendre toutes les mesures et photos en présence d'un représentant du vendeur. La prise d'échantillons, l'entaille des plastiques d'emballage de transport et le déplacement des éléments ne sont pas autorisés.

Pour participer à une visite, les candidats complètent et signent le **document de décharge de responsabilité** joint en *annexe 4* du présent avis.

Ils l'envoient par mail à l'adresse suivante : noelia.alvarez@spi.be. A défaut, ce document devra être dûment complété et signé au plus tard le jour de la visite, et communiqué sur place au vendeur.

§2. La participation à l'une des deux visites est obligatoire, et est un préalable nécessaire à toute remise d'offre.

§3. Les candidats pourront poser toutes leurs questions lors de la visite. Le vendeur prendra note des éventuelles questions qui ne trouveraient pas réponse dans les présents documents, afin de communiquer les éléments d'information complémentaires à tous les candidats conformément au §5.

§4. En outre, les candidats peuvent adresser leurs questions éventuelles par e-mail envoyé à l'adresse suivante : maryse.degraen@spi.be **jusqu'au lundi 9 novembre 2026 au plus tard.** Le vendeur ne répond pas aux questions qui lui sont adressées après cette date.

§5. Le vendeur adresse en une fois ses réponses aux questions posées oralement et par écrit conformément aux paragraphes 3 et 4, à tous les candidats **pour le 12 novembre 2026 au plus tard.** Les réponses seront envoyées à l'adresse mail qui aura été renseignée par le candidat-acheteur dans sa décharge de responsabilité.

En cas de divergence entre les réponses apportées oralement et celles figurant dans le procès-verbal, seules les réponses écrites sont considérées comme valables.

6. Critère d'attribution

Le prix est l'unique critère d'attribution. Le vendeur choisit l'offre économiquement la plus avantageuse, déterminée sur la base du prix.

7. Dépôt des offres

§1. Toute offre est établie sur la base du formulaire d'offre joint en *annexe 5* du présent avis, dûment complété, daté et signé par le candidat-acheteur.

Le candidat-acheteur qui remet offre pour plusieurs lots peut consigner toutes ses offres sur le même document.

§2. Les offres doivent parvenir au vendeur par e-mail ou en mains propres contre récépissé, **pour le vendredi 13 novembre 2026, à 16 h**, au plus tard, à l'adresse suivante : 11 Rue du Vertbois à 4000 LIEGE à l'attention de Rachel CORREIA, ou à l'adresse mail rachel.correia@spi.be, avec en copie à l'adresse mail maryse.degraen@spi.be

§3. Le vendeur est susceptible de communiquer des informations complémentaires relatives à la vente jusqu'au 9 novembre 2026 au plus tard, conformément à l'article 5,§5 du présent avis. Le candidat qui remet offre avant cet envoi renonce à se prévaloir de toute réclamation liée à l'absence de connaissance desdites informations au moment de déposer offre.

§4. Les candidats restent engagés par leur offre pendant un délai de soixante (60) jours de calendrier prenant cours le lendemain de la date-limite de réception des offres.

§5. L'offre sera rédigée en français.

§6. Le dépôt d'une offre ne donne lieu à aucune rétribution ou dédommagement financier, quelle qu'en soit l'issue.

8. Points d'attention

L'attention des candidats est attirée sur le fait que :

- (a) Le fait de remettre une offre ne confère aucun droit au candidat aussi longtemps que celui-ci n'a pas reçu notification écrite de la décision motivée d'attribution de la vente. Le vendeur se réserve le droit de ne pas attribuer la vente, au terme d'une notification écrite adressée à tous les candidats qui ont remis offre. Cette renonciation ne donne lieu à aucun dédommagement au profit des candidats-acheteurs.
- (b) Le prix offert par le candidat tient compte des prestations accessoires d'enlèvement des éléments qui incombent à l'acheteur. La prestation du cariste avec clark prévue au point 15.3 §2, est comprise dans le prix offert. Aucun coût supplémentaire ne sera facturé à l'acheteur.
- (c) Les éléments sont des biens d'occasion vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent, supposé connu par l'acheteur. Ils ne sont ni repris, ni échangés et ne font l'objet d'aucune garantie, ni quant aux vices cachés, ni quant à la qualité des choses vendues. En particulier, le vendeur ne donne aucune garantie concernant notamment la composition des éléments, leurs propriétés, leur aptitude à être remontés, ou encore, l'usage auquel l'acheteur les destine.
- (d) Le vendeur cède les éléments à l'acheteur en tant que produits destinés à être réutilisés pour le même usage que celui pour lequel ils ont été conçus, au sens de l'article 5, 16°, du décret du 09 mars 2023 relatif aux déchets, à la circularité des matières et à la propriété publique, sans préjudice des obligations en matière de gestion des déchets qui sont susceptibles de s'imposer à l'acheteur, au(x) cessionnaire(s) ou au(x) tiers acquéreur(s) des éléments notamment en raison du mode de traitement qu'il(s) réserve(nt) aux éléments.

9. Documents applicables à la vente

La présente vente est régie par :

- (a) le présent avis ;
- (b) le listing et descriptif des lots joint en annexe 1 ;
- (c) le descriptif général des lots joint en annexe 2 ;
- (d) l'élévation des façades et l'échelle jointes en annexe 3 ;
- (e) la décharge de responsabilité jointe en annexe 4 ;
- (f) le formulaire d'offre joint en annexe 5 ;
- (g) le projet de contrat de vente joint en annexe 6 ;
- (h) le procès-verbal des questions-réponses visé à l'article 5 §5, du présent avis.

Les conditions de la vente décrites dans les documents précités sont supposées connues et acceptées par tous les candidats.

En cas de contradiction entre les différents documents applicables à la vente, les candidats prennent en considération les dispositions les plus contraignantes.

10. Personne de contact

Pour toute question relative à cette vente, les candidats peuvent contacter :

Maryse DEGRAEN, Référente Immobilier circulaire

Tél. : + 32 (0) 498 62 88 71 - Courriel : maryse.degraen@spi.be

11. Engagements

Par l'introduction de son offre, le candidat :

- Marque son accord sur les conditions reprises dans la présente vente ;
- Accepte que son offre ne garantît pas automatiquement une future collaboration ;
- Déclare que les informations fournies sont véridiques, précises et complètes dans la mesure de ses connaissances. Il reconnaît que toute déclaration fausse, trompeuse ou incomplète pourrait entraîner le rejet de sa proposition ou d'autres mesures appropriées.

12. Délai de validité

Le candidat est lié par son offre pendant un délai de soixante (60) jours de calendrier prenant cours le lendemain de la date-limite de réception des offres.

13. Obligation de confidentialité

Tous les documents et informations orales et écrites, communiqués aux candidats ou dont ils ont eu connaissance dans le cadre de la présente vente sont considérés comme strictement confidentiels. Ces documents ou informations ne pourront en aucun cas être communiqués à des tiers ou utilisés à des

objectifs étrangers à la préparation de la proposition ou à l'exécution de la mission, sauf autorisation préalable et écrite de Spi.

Cette obligation de confidentialité n'est cependant pas d'application :

- Quand l'information en question est dans le domaine public, d'une manière autre qu'en violation du présent article ;
- Quand la communication de l'information est requise par une disposition légale ou une décision judiciaire ;
- Quand l'information est destinée à des conseillers financiers, juridiques ou assimilés, soumis à une obligation de secret professionnel ;
- Quand l'information est nécessaire dans une procédure juridictionnelle, mais uniquement en vue d'assurer le respect des droits de la défense ou le droit à un procès équitable.

Sous réserve d'application de la législation sur la transparence administrative, les Candidats sont invités à indiquer expressément quelle partie de leur offre doit être considérée comme confidentielle. Le Candidat s'engage à respecter les règles du secret professionnel en ce qui concerne les informations acquises pour les besoins de la mission ou fortuitement, au cours de l'exécution de la mission. En toute circonstance, le Candidat veillera à n'accomplir aucun acte susceptible de porter atteinte aux intérêts de Spi. Il informera ses préposés et sous-traitants de cette obligation et la fera respecter par eux.

14. RGPD

Les données personnelles collectées dans le cadre de ce projet par le candidat, ainsi que par ses éventuels sous-traitants, seront traitées conformément au Règlement général sur la protection des données (Règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et Du Conseil du 27 avril 2016).

Dans ce cadre, le candidat et ses sous-traitants s'engagent à ce que les informations personnelles collectées soient utilisées uniquement pour l'exécution du présent projet, ou en exécution d'une obligation légale, ou avec l'accord explicite de Spi.

15. Paiement et enlèvement

15.1. Délai de paiement

L'acheteur paie le prix de la vente en une fois, conformément aux modalités de paiement indiquées dans la facture suivant la décision motivée d'attribution de la vente, **au plus tard cinq (5) jours ouvrables** après la date d'envoi simultané, par mail, de la facture et du contrat de vente (*annexe 6*).

15.2. Transfert de propriété et des risques

§1. Les éléments deviennent la propriété de l'acheteur dès leur enlèvement.

§2. Les risques sont transférés à l'acheteur à l'instant où celui-ci entame les premiers actes d'enlèvement.

15.3. Enlèvement et transport des éléments

§1. Les lots **devront a priori être enlevés lors** d'une des trois dates suivantes : les **jeudi 10 décembre**

2026, mardi 15 décembre 2026 ou mardi 12 janvier 2027 (horaires à préciser). **Les dates et horaires seront confirmés par le vendeur lors de l'envoi de la facture**, et l'acheteur précisera la date de son choix en retour. En cas d'achat de 3 lots ou plus, le vendeur et l'acheteur pourront convenir ensemble d'une autre date. Des travaux débutant en février 2027 dans la halle, l'ensemble des lots devra **au plus tard être enlevé pour le 20 janvier 2027**.

§2. L'enlèvement et le transport des éléments sont entièrement à charge de l'acheteur. Cependant, le **jeudi 10 décembre 2026, entre 9h et 12h**, un **clark avec cariste** sera à disposition des acheteurs, dans la halle, pour charger les éléments dans le véhicule prévu par l'acheteur. **Ces date et horaire avec mise à disposition de moyens logistiques seront confirmés lors de l'envoi de la facture**.

En dehors de cette date, Spi ne met à disposition aucun matériel de chargement ou de transport.

§3. L'enlèvement sera accompli dans le respect des règles de l'art, en utilisant les meilleures techniques disponibles pour préserver le potentiel de réemploi hors site. Un **modèle léger d'une remorque double essieu**, tel qu'utilisé par les particuliers pour les travaux domestiques, **ne convient pas** pour le transport des palettes, dont le poids (évalué) varie entre 800 et 1600 kg.

§4. L'acheteur (ou le tiers agissant pour le compte de celui-ci) contracte une assurance de responsabilité civile professionnelle pour couvrir tous les dommages occasionnés au vendeur ou à des tiers à l'occasion de l'enlèvement des éléments.

§5. L'enlèvement des éléments se fait aux frais, risques et périls de l'acheteur, à l'exclusion de toute responsabilité de la part du vendeur.

L'acheteur assume seul l'entière responsabilité, tant vis-à-vis des tiers que du vendeur, de tous les dommages et délits causés lors de ces opérations. Il répare l'intégralité du préjudice causé par sa faute ou par sa négligence, et/ou par celle du tiers agissant pour son compte.

§6. L'acheteur qui fait appel à un acteur professionnel tiers pour enlever les éléments supporte l'intégralité du coût de l'intervention de ce tiers et reste seul responsable de la complète et bonne exécution du présent contrat vis-à-vis du vendeur.

§7. L'acheteur est tenu d'enlever tous les éléments visés par la vente, même ceux qu'il considérerait sans valeur ou abîmés.

15.4. Sanctions en cas de défaut d'exécution

§1. A défaut de procéder au paiement complet du prix dans le délai visé ci-dessus, le vendeur prononce la résolution de plein droit de la vente, sans mise en demeure, sans intervention de justice et sans autre formalité que la notification de cette résolution à l'acheteur par lettre recommandée.

Dans ce cas, la vente sera conclue avec le candidat arrivé deuxième dans le rapport d'analyse des offres. Celui-ci sera informé par courrier recommandé et devra confirmer son intérêt dans un délai de 3 jours calendrier par courrier recommandé.

§2. Les pénalités spéciales suivantes sont dues et appliquées de plein droit, sans mise en demeure, sans intervention de justice et sans autre formalité que la notification de cette résolution à l'acheteur par lettre recommandée, en cas d'enlèvement incomplet des éléments visés par la vente à la fin de la période d'enlèvement : 250 euros par jour de calendrier si l'état persiste.