

Conditions générales de vente de la SLRB

Vente de gré à gré

Table des matières

1. Le bien
 2. Occupation du bien
 3. Procédure de vente
 4. Visite du bien
 5. Accès à la data room
 6. Questions réponses
 7. Remise des offres du premier tour
 8. Remise des offres du deuxième tour
 9. Décision d'acceptation d'une offre par la SLRB et par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
 10. Communication générale
 11. Acte authentique
 12. Modalité de paiement
-

1. Le bien

La SLRB, Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, met le bien ci-dessous en vente:

Identification du bien :

Commune : Woluwe-Saint-Lambert

Adresse selon cadastre : Avenue Ariane 7

Nature du bien selon cadastre : Bâtiment de bureaux

Données cadastrales : 21018A0175/00C000

Superficie de la parcelle selon cadastre : 25.029 m²

La contenance suséxprimée n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour le candidat acquéreur, sans modification quant au prix remis.

Les surfaces du bâtiment sont indicatives. En cas de différence entre les surfaces indiquées et les surfaces réelles la SLRB ne pourra pas être tenue pour responsable.



Situation et environnement :

Le bien est situé à l'est de la Région de Bruxelles-Capitale, sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert.

La parcelle longe l'autoroute E40 et jouxte, à l'arrière, l'ancien supermarché Cora.

Historiquement composé principalement d'immeubles de bureaux, le quartier évolue aujourd'hui vers une plus grande mixité fonctionnelle. Plusieurs bâtiments de bureaux ont ainsi été reconvertis en ensembles résidentiels.

Description du bien

Le bien est un immeuble de bureaux dont l'implantation est en forme de croix et dont le gabarit est de R+7.

Le bien dispose de 4 niveaux supplémentaires en sous-sol. Ceux-ci abritent des zones de stockage/locaux techniques ainsi que des emplacements de parkings intérieurs (cfr. page web de la SLRB).

2. Occupation du bien

Le bien est actuellement occupé jusqu'au 1er janvier 2030. Il sera vendu occupé aux conditions mentionnées dans la convention d'occupation temporaire consultable dans la data room. En cas de résiliation de la convention par le futur acquéreur, ce dernier devra respecter un préavis de 18 mois. Ce préavis devra être envoyé par recommandé.

Le candidat acquéreur est susceptible d'obtenir une exonération du précompte immobilier étant donné que le bien est occupé par Het Rode Kruis. Le candidat acquéreur prendra toutes les informations nécessaires à cet égard, la responsabilité de la SLRB ne pouvant pas être engagée.

3. Procédure de vente

Le bien immobilier est vendu de gré à gré au plus offrant, dans le cadre d'une procédure organisée en plusieurs étapes.



La procédure comprend :

1. Une phase de publicité et de visites
2. Un premier tour de remise des offres
3. Éventuellement un second tour d'offres
4. Une décision d'attribution
5. La signature de l'acte authentique

À partir de la mise en vente, toutes les personnes intéressées pourront prendre rendez-vous pour visiter le bien immobilier et ensuite télécharger les informations nécessaires relatives au bien immobilier via la **data room**. La visite du bien est **obligatoire** pour pouvoir accéder aux documents disponibles dans la data room ainsi que la **signature d'une clause de confidentialité** qui, elle, sera transmise par courriel aux candidats qui demandent un accès à la data room.

Une première phase vise à recueillir des offres d'achat sans aucune condition suspensive ou résolutoire dans le cadre d'une mise en concurrence transparente.

Si une offre d'achat atteint un montant que la SLRB estime satisfaisant, la vente peut être conclue à l'issue de cette première phase. Si plusieurs offres jugées acceptables par la SLRB sont reçues, la plus élevée sera retenue.

La seconde phase n'est activée que si (i) les offres n'atteignent pas un montant que la SLRB estime satisfaisant lors de la première phase, (ii) si les offres les plus élevées sont ex aequo ou (iii) si aucune offre n'a été reçue. Elle permet alors aux éventuels candidats ayant remis une offre valide de formuler une nouvelle offre.

La SLRB se réserve en tout état de cause le droit de ne pas vendre le bien si elle estime que le montant n'est pas satisfaisant, et ce même à l'issue de la seconde phase.

4. Visite du bien

Du 09/04/2026 au 09/07/2026

Après publication du présent appel à manifestation d'intérêt, les candidats acquéreurs ont du jeudi **02/04/2026** au lundi **06/07/2026** pour introduire une demande de visite du bien s'ils sont intéressés.

Les visites du bien commenceront au plus tôt le **jeudi 09/04/2026** et se clôtureront au plus tard le **jeudi 09/07/2026**.



Étant donné que le bâtiment est actuellement occupé, une date et une heure de visite seront communiquées ultérieurement, en fonction des disponibilités.

La visite est obligatoire pour pouvoir participer à la suite de la procédure et accéder à l'ensemble des documents liés au bien via la data room.

En pratique :

Veillez envoyer un courriel à l'adresse bid@slrb.brussels en mentionnant le message suivant :

« Nous souhaitons effectuer une visite du bien immobilier Ariane, situé avenue Ariane 7, 1200 Woluwe-Saint-Lambert. »

- Veuillez indiquer également **le nombre de participants à la visite**, en précisant **leur nom et prénom, fonction et les coordonnées de la société qu'ils représentent**.
- Chaque participant devra se munir d'une **pièce d'identité** le jour de la visite pour avoir accès au bâtiment.

5. Accès à la data room

L'accès à la data room est accordé, sous réserve des conditions suivantes :

- Après visite du bien (cfr. ci-avant).
- Après la transmission des coordonnées du candidat acquéreur (annexe 1), accompagnées d'une copie des pièces d'identité.
- Après la signature d'une clause de confidentialité.

En pratique :

Veillez envoyer un courriel à l'adresse bid@slrb.brussels en mentionnant le message suivant :

*« Nous demandons l'accès à la data room du bien immobilier **Ariane**, situé **avenue Ariane 7, 1200***



Woluwe-Saint-Lambert. »

Les candidats acquéreurs doivent envoyer un courriel à l'adresse bid@slrb.brussels, en joignant :

- La date de la visite du bien.
- L'annexe 1 – Identité du candidat acquéreur, dûment complétée, accompagnées d'une copie des pièces d'identité
- Clause de confidentialité, dûment complétée.
- *Les signatures électroniques devront être qualifiées, c'est à dire, qu'elles doivent être créées à l'aide d'un dispositif sécurisé de création de signature, qui repose sur un certificat qualifié de signature électronique (article 3,12 du règlement eIDAS). Exemple : signature effectuée via its.me ou avec l'e-ID belge.*

Veillez également indiquer l'adresse e-mail à laquelle l'accès à la data room devra être accordé. Les accès étant nominatifs et liés à l'adresse e-mail mentionnée, une seule adresse par « candidat acquéreur » sera autorisée, conformément aux informations reprises dans l'annexe 1 (Identité du candidat acquéreur).

6. Questions réponses

Les candidats acquéreurs peuvent prendre contact avec la SLRB afin d'obtenir des informations complémentaires. La communication durant l'ensemble de la procédure se fait uniquement via l'adresse courriel bid@slrb.brussels, indiquée dans la publicité, en assurant le principe d'égalité et de transparence de l'ensemble des candidats.

En pratique :

Veillez envoyer un courriel à l'adresse bid@slrb.brussels en respectant la structure ci-dessous :

« Nous avons une/des question(s) concernant *“mentionner le thème”*. »

Ensuite, les candidats acquéreurs poseront leur(s) question(s) concernant le *“thème repris dans le titre”* ci-dessus.

Toutes les questions posées par les candidats acquéreurs (et les réponses apportées par la SLRB) apparaîtront dans la data room à un endroit prévu à cet effet. Chaque candidat acquéreur pourra donc prendre connaissance de l'ensemble des questions/réponses posées par les candidats acquéreurs.



7. Remise des offres du premier tour

Au plus tard le 17/07/2026 à 23h59 (heure de Bruxelles).

Les candidats acquéreurs peuvent introduire leur offre à la SLRB jusqu'au **17/07/2026 à 23h59** (heure de Bruxelles) par envoi électronique à l'adresse suivante : bid@slrb.brussels.

Les offres devront être valides jusqu'au vendredi 16 octobre 2026 inclus. A défaut, elles seront considérées comme irrecevables.

L'offre ne sera introduite que par le biais du formulaire d'offre type de la SLRB « Offre d'achat irrévocable », présent dans la data room, dûment complété et signé.

Il est à noter que la personne ayant signé l'offre doit avoir les capacités pour représenter sa société. La SLRB se réserve le droit de contrôler l'identité du candidat acquéreur. Les candidats acquéreurs veilleront à joindre un extrait de leurs statuts confirmant leur capacité de représentation et de signature. L'offre est irrévocable, intransmissible et incessible. **Le candidat acquéreur ne formulera aucune condition suspensive (en ce compris relative à l'octroi d'un financement) ou résolutoire.** A cet effet, le candidat acquéreur prendra toutes ses dispositions au préalable auprès de son organisme financier, et autres autorités publiques compétentes, afin d'obtenir les informations utiles pour la remise de son offre.

L'offre remise est unilatérale et n'engage que le candidat acquéreur durant la période de validité mentionnée dans l'offre d'achat irrévocable, à savoir, comme mentionné ci-dessus, jusqu'au 16 octobre 2026. Elle n'engage en aucun cas la SLRB.

Cette dernière se réserve le droit de choisir l'offre la plus élevée ou de déclarer les offres non satisfaisantes et de passer au deuxième tour de remise des offres.

Si le candidat acquéreur venait à ne pas exécuter ses engagements, il sera tenu de payer à la SLRB, à titre d'indemnité, un montant fixé à 5% du prix de l'offre, sauf à la SLRB à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important.

En pratique :

Veillez envoyer un courriel à l'adresse bid@slrb.brussels, avant le 17/07/2026 à 23h59 en joignant:



- Offre d'achat irrévocable, dûment complétée, et signée, accompagnée d'une copie des pièces d'identité et de l'extrait du Moniteur belge attestant la capacité des signataires à représenter la société.
- *Les signatures électroniques devront être qualifiées, c'est à dire, qu'elles doivent être créées à l'aide d'un dispositif sécurisé de création de signature, qui repose sur un certificat qualifié de signature électronique (article 3,12 du règlement eIDAS). Exemple : signature effectuée via its.me ou avec l'e-ID belge.*

8. Remise des offres du deuxième tour (éventuellement)

Au plus tard le 24/08/2026 à 23h59 (heure de Bruxelles).

Si le montant des offres n'atteint pas un prix que la SLRB estime satisfaisant, ou que les offres les plus élevées sont ex aequo, celle-ci invitera par courriel exclusivement les candidats acquéreurs ayant déjà soumis une offre valide lors du premier tour à introduire une nouvelle offre d'achat.

Cette nouvelle offre d'achat devra être valable jusqu'au vendredi 16 octobre 2026 inclus.

Dans ce deuxième tour de remise des offres, la SLRB se réserve le droit de choisir l'offre la plus élevée reçue ou de ne pas donner suite à la procédure.

L'ensemble des conditions reprises ci-dessus dans le premier tour sont applicables au deuxième tour.

En pratique :

Les candidats acquéreurs visés ci-dessus envoient un courriel à l'adresse bid@slrb.be, avant le 24/08/2026 à 23h59 en joignant :

- **Offre d'achat irrévocable**, dûment complétée et signée.
La signature électronique devra être qualifiée, c'est à dire qu'elle doit être créée à l'aide d'un dispositif de création de signature électronique qualifié, et qui repose sur un certificat qualifié de signature électronique (article 3,12 du règlement eIDAS). Exemple : signature effectuée via its.me ou avec l'e-ID belge.



9. Décision d'acceptation d'une offre par la SLRB et par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Première quinzaine d'octobre 2026

- Dans l'hypothèse où la vente ne peut être conclue avec le candidat-acquéreur ayant remis l'offre la plus élevée, la SLRB se réserve le droit de recontacter le candidat-acquéreur ayant remis la deuxième offre la plus élevée, puis la troisième offre la plus élevée, pour autant que celles-ci soient toujours valides. Dans le cas où l'offre n'est plus valide, la SLRB se réserve le droit de demander une prolongation du délai de validité au candidat acquéreur concerné. Ce dernier peut ou non prolonger son offre.
-

10. Communication générale

Que ce soit lors du premier et/ou du deuxième tour, les candidats acquéreurs seront informés par courriel, selon le cas :

- Soit que leur offre n'a pas été retenue ;
 - Soit que leur offre a été retenue ;
 - Soit que les offres n'atteignent pas un prix que la SLRB estime satisfaisant et/ou que les offres les plus élevées sont ex aequo ;
 - Soit que la SLRB décide de ne donner suite à aucune offre.
-

11. Acte authentique

Aucun compromis de vente ne sera établi entre les parties. L'offre d'achat retenue et contresignée par la SLRB constituera l'accord des parties, lesquelles passeront directement à la signature de l'acte authentique dans un délai de 30 jours calendrier à compter de l'acceptation de l'offre par la SLRB et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.



12. Modalités de paiement du prix

Dans un délai de 15 jours calendrier à compter de la contresignature de l'offre par la SLRB, ce dernier s'engage à verser, à titre de garantie, une somme équivalente à 5 % du prix de l'offre sur le compte tiers du notaire désigné par la SLRB.

Cette somme restera consignée sur le compte tiers du notaire jusqu'à la passation de l'acte authentique. Elle sera imputée sur le prix de vente lors de la signature de celui-ci.

En cas de non-réalisation de la vente dû à un manquement, d'un simple désistement du candidat acquéreur ou du non-respect d'une obligation résultant de la présente vente, la somme consignée sera définitivement acquise à la SLRB à titre de dommages et intérêts, de plein droit et sans mise en demeure préalable (conformément aux articles 5.233,5°, 5.86 al. 1er, 5.88 §1er et 5.90 alinéa 1 du Code civil).

Le solde du prix de vente devra être réceptionné sur le compte tiers du notaire de la SLRB au plus tard pour le jour de la signature de l'acte.

Les frais réels auxquels l'acte de vente donnera ouverture (droits d'enregistrement, frais hypothécaires et d'administration) sont à charge du candidat acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération. Les frais de délivrance, seront quant à eux, à charge de la SLRB.

En application de l'article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces, la SLRB n'accepte que les paiements par virement.

