

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 : Schaerbeek

Adresse selon cadastre : rue des Palais, 48-62

Nature du bien selon cadastre : Bâtiment de bureaux

Division cadastrale : 21908 - SCHAERBEEK 8 DIV - Numéro de section : E - Numéro de la parcelle : 0241D4P0000

Superficie de la parcelle selon cadastre : 2 606 m²

La contenance sus exprimée 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 dans le quartier Brabant, à l'arrière de l'Eglise Royale Sainte-Marie.

Le bâtiment jouxte le siège de la Commission Communautaire Française (ancien hôtel RTT) et se situe à l'arrière de l'école des arts Sint Lukas.

L'îlot abrite également le parc Reine Verte, accessible depuis la rue Verte et la rue des Palais.

La gare du nord est située à 600 mètres et la station de métro Botanique à 800 mètres.

Description du bien

Autrefois occupé par le Service des Contributions de Schaerbeek, cet immeuble a été occupé par le SPF Finances jusqu'en 2021.

Il est cadastré comme bâtiment de bureau depuis 1953 et est repris à l'inventaire Irismonument.

Le bâtiment présente un gabarit de R+6 et compte trois niveaux en sous-sol. En raison de l'important dénivelé de la parcelle, les deux premiers niveaux en sous-sol sont semi-enterrés.

Le bien dispose également d'un accès carrossable, dont la rampe est sécurisée par deux portes sectionnelles, donnant sur une cour extérieure située au niveau du premier sous-sol avec 6 emplacements de parking.

2. Occupation du bien

L'immeuble fait l'objet d'une convention d'occupation temporaire signée entre la SLRB et le SPRB qui termine ses effets au 31 juillet 2026.



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.

Le bien est situé en zone de préemption, en faveur de, par ordre de priorité :

- la Commune de de Schaerbeek ;
- la Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend ;
- la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB / Citydev);
- la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ;
- le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Bruxelles environnement.

La SLRB se charge de recueillir dans les meilleurs délais les confirmations écrites que ces derniers souhaitent ou non exercer leur droit de préemption sur le bien. Les candidats acquéreurs en seront informés en temps utiles.

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 12/05/2026 au 17/08/2026

Après publication du présent appel à manifestation d'intérêt, les candidats acquéreurs ont du mardi **05/05/2026** au mercredi **12/08/2026** pour introduire une demande de visite du bien s'ils sont intéressés.

Les visites du bien commenceront au plus tôt le **mardi 12/05/2026** et se clôtureront au plus tard le **lundi 17/08/2026**.

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 situé rue des Palais, 48-62 à 1030 Schaerbeek. »

- 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 situé rue des Palais, 48-62 à 1030 Schaerbeek. »

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) apparaitront 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 24/08/2026 à 23h59 (heure de Bruxelles).

Les candidats acquéreurs peuvent introduire leur offre à la SLRB jusqu'au **24/08/2026 à 23h59** (heure de Bruxelles) par envoi électronique à l'adresse suivante : bid@slrb.brussels.

Les offres devront être valides jusqu'au vendredi 20 novembre 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 20 novembre 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 24/08/2026 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 16/09/2026 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 20 novembre 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 16/09/2026 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

Mi-novembre 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.

