

1. PHOTOS ET FICHE DESCRIPTIVE DU BATIMENT



Chaque visiteur intéressé peut obtenir de la FWB, sur demande, les pièces jointes listées dans la présente fiche de vente.

FICHE INFO BATIMENT A VENDRE																																						
GENERAL	ADRESSE REFERENCE FWB	Rue Royale, 150-152 1000 Bruxelles, Place du Congrès et Rue Vandermeulen.																																				
	DESCRIPTIF DU BATIMENT, VOLUMES NIVEAUX SITUATION	<p>Batiment à trois façades, mitoyen sur sa quatrième façade, à cour centrale surmonté d'une verrière, qui se situe Rue Royale, 150-152 (accès principal actuel), Rue Vandermeulen, et dont la troisième façade donne sur la place du Congrès, 2. Il s'agit d'un bâtiment construit en 1850-1852 par Jean-Pierre Cluysenaar et Joseph Poelaert, style éclectisme. La Place du Congrès, autrefois Place des Panoramas, est la petite place entourant la Colonne du Congrès et le Soldat inconnu. Encadrée de deux immeubles dus à l'architecte Joseph Poelaert elle est bordée par la Cité administrative en bas et le Rue Royale en haut. Elle s'ouvre face à la Rue du Congrès.</p> <p>Outre un lieu chargé d'histoire et de mémoire, c'est aussi un charmant petit espace vert remarquablement entretenu et qui prend des aspects très divers au fil des saisons.</p> <p>Les immeubles de Poelaert sont les jumeaux bordant la place proprement dite: celui du côté Parc est occupé par l'Ambassade du Liechtenstein, celui côté Botanique par l'ISIB.</p> <p>R+5 voir annexe n°1</p>																																				
	HISTORIQUE BATIMENT	<p>Le 26/02/2016, la Fédération Wallonie-Bruxelles a introduit une demande de permis unique en vue de restaurer les façades du bâtiment situé place du Congrès 2 à Bruxelles. Actuellement, les façades sont peintes en blanc cassé, mais l'étude historique, l'étude stratigraphique et le rapport du laboratoire, réalisés depuis, tendent à prouver que les façades n'étaient pas peintes à l'origine. Les travaux s'orientent donc à suivre les conclusions de l'étude stratigraphique, à savoir: une pierre bleue de taille mise à nu, et des enduits ton « pierre de France » 24-09-2018 L'immeuble situé sur le coté droit de la Place du Congrès (n°2) entre les rues Royale (n°150) et Vandermeulen fut bâti en 1850-52 sur les plans de l'Architecte Joseph POELAERT, agrandi en 1919-20 par Paul SAINTENOY pour la banque Transatlantique et réaménagé en 1922 par le même architecte pour les savonneries Lever Frères, il fut finalement transformé en 1948 par A. Van Grunderbeek pour le compte de Unilever. (Voir annexe 7)</p>																																				
	PARTICULARITES DU SITE	Les travaux de rénovation des châssis et façades sont en cours et seront terminés lors de la mise à disposition des lieux à l'acquéreur.																																				
OCCUPATION	Occupation des bâtiments par HE2B - I.S.I.B pendant une durée de 4 ans, à dater du 01/01/2019, sans indemnité financière. Toute durée supplémentaire des lieux par l'ISIB au delà de la durée de 4 ans, donnera lieu à des indemnités financières à charge de la FWB (à préciser dans l'offre). L'entretien et la maintenance des bâtiments pendant cette période d'occupation sera à charge de la FWB. Pendant cette période d'occupation, l'acquéreur aura néanmoins le droit d'introduire toutes les demandes de permis nécessaires.																																					
SURFACES	SURFACES PAR ETAGE	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ss-sol 2</th> <th>ss-sol 1</th> <th>RdC</th> <th>étage 1</th> <th>étage 2</th> <th>étage 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1</td> <td>780.50</td> <td>1.099.00</td> <td>1.099.00</td> <td>1.099.00</td> <td>899.00</td> <td>826.50</td> </tr> <tr> <th colspan="2">étage 4</th> <th>étage 5</th> <th>total</th> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>826.50</td> <td>467.00</td> <td>7.096.50</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="6"></td> <td>TOTAL</td> <td>7.096.50</td> </tr> </tbody> </table>		ss-sol 2	ss-sol 1	RdC	étage 1	étage 2	étage 3	B1	780.50	1.099.00	1.099.00	1.099.00	899.00	826.50	étage 4		étage 5	total				B1	826.50	467.00	7.096.50										TOTAL	7.096.50
		ss-sol 2	ss-sol 1	RdC	étage 1	étage 2	étage 3																															
B1	780.50	1.099.00	1.099.00	1.099.00	899.00	826.50																																
étage 4		étage 5	total																																			
B1	826.50	467.00	7.096.50																																			
						TOTAL	7.096.50																															
SURFACE TOTALE SUPERFICIE TERRAIN SURFACE PAR LOTS	7096m <sup>2</sup> 10a 99ca, surface batie au sol: 1099m <sup>2</sup> N/A																																					
LEGAL	<p>CONTRAT DE BAIL EN COURS AFFECTATION DES SURFACES CADASTRE (2017) REVENU CADASTRAL</p> <p>URBANISME</p> <p>ACCORD DU MINISTRE</p> <p>PATRIMOINE</p>	<p>N/A Scolaire Bruxelles 3e division, section C, 4 è feuille, parcelle 1132 s2 (voir annexe 2) 30520€ (2011)</p> <p>Affectation au PRAS: zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (voir annexe 3)</p> <p>Decision du Gouvernement du 01/02/2016 autorisant la vente (accord de principe)</p> <p>AR du 19/04/1977: "sont classés comme monument, en raison de leur valeur historique et artistique, la façade et la toiture de l'immeuble situé Place du Congrès, 2 à Bruxelles." (voir annexe 4)</p>																																				
	<p>PLANS</p> <p>ACCES PARKING LIFT</p> <p>MATERIAUX DE FACADE EVACUATIONS DE SECOURS INVENTAIRE AMIANTE RECEPTION ELECTRIQUE POLLUTION DE SOL PEB TRAVAUX EFFECTUES</p>	<p>disponibles sur demande</p> <p>une entrée par la rue Royale (porte principale) et une entrée porte cochère à droite de l'entrée. Une entrée possible par l'arrière, la rue Vandermeulen.</p> <p>pas de parking privé, une entrée cochère avec possibilité de garer 2 véhicules.</p> <p>2 ascenseurs Pierre bleue peinte et toiture en plomb voir plans datant de 1998 (voir annexe n°5)</p> <p>N/A en cours</p>																																				
FINANCIER	PRIX MINIMUM DE VENTE	<b>faire offre à partir de 6.500.000€</b>																																				
CONTACT	DONNES DE CONTACT ET DE VISITES	Natacha Legrand 0491/165.649.natacha.legrand@cfwb.be																																				
OFFRE		formulaire de soumission d'offre (voir annexe 6)																																				

## **2. PROCEDURE DE VENTE**

### **→ Candidat acquéreur**

Si une personne physique ou morale souhaite être considéré comme candidat acheteur, il est obligatoire de se faire connaître, soit en laissant ses coordonnées à la personne de contact lors de la visite, et ce en remplissant la fiche « info visiteur », soit en envoyant la fiche « info visiteur » par email à la personne de contact.

### **→ Remise des offres via un premier appel d'offres**

Après la période d'environ trois mois de visite, La fédération Wallonie-Bruxelles (Cellule Etude et projets) envoie par recommandé, aux candidats acheteurs, une invitation à leur envoyer une offre en remplissant le document « offre type », endéans un délai de minimum 15 jours ouvrables.

Les offres doivent être remises dans les formes et conditions précisées dans l'annonce de mise en vente. L'offre sera remise en utilisant le formulaire prévu à cet effet. En cas de non-respect de ces conditions, la Communauté française peut considérer l'offre concernée comme irrégulière

L'offre de prix doit être envoyée par recommandé, dans une enveloppe sur laquelle la mention « offre bâtiment X » est indiquée avec la référence du bâtiment. Celle-ci sera introduite dans une deuxième enveloppe qui sera impérativement envoyée par courrier recommandé, à

DGI, Cellule Etude et Projets

Boulevard du Jardin botanique 20-22  
1000 Bruxelles

et ce, au plus tard à la date mentionnée dans l'invitation (cachet de bpost faisant foi).

La vente est réalisée de gré à gré.

Le critère de choix de l'offre est celui du prix le plus élevé et inclus tous les éléments financiers de l'offre, directs ou indirects (indemnités d'occupation demandées pour les occupants demeurants sur place, les participations aux frais éventuels,..).

En remettant offre, l'offrant s'engage pour lui-même. Toute offre émise par porte-fort, prête-nom, stipulation pour autrui ou autre figure juridique qui aboutirait à engager un tiers sera considérée comme irrégulière.

L'ouverture des offres ne sera pas publique. Les offrants ne disposent du droit, ni de connaître le nombre et l'identité des autres offrants, ni de connaître les montants des autres offres.

Le bien mis en vente l'est sans aucune garantie de contenance ni d'absence de pollution du sol.

La vente a lieu sous la garantie ordinaire de droit. L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, des vices et défauts apparents ou cachés, de la mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs et clôtures, du sol et du sous-sol, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, lui fera profit ou perte. Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants.

L'acquéreur souffre toutes les servitudes passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui pourraient grever le bien et il jouit des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés par titres réguliers, transcrits et non prescrits ou sur la loi.

Par le fait de remettre offre, l'offrant accepte le bien dans l'état dans lequel il se trouve. Il déclare en avoir pris une connaissance suffisante, et avoir eu réponse à toutes ses questions à propos de l'état dudit bien.

A la fin de la période d'occupation des lieux, les bâtiments seront remis à l'acquéreur dans le même état qu'au moment de la vente. A cet effet, un état des lieux complet sera réalisé avant la signature de l'acte de vente et lors de la mise à disposition des lieux.

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges hypothécaires, tant dans le chef du vendeur que dans le chef des précédents propriétaires

La Fédération Wallonie-Bruxelles a le choix entre :

### 1. Attribuer le bien

Le candidat acheteur dont l'offre a été retenue selon le critère de prix le plus élevé, est contacté par courrier afin de lui communiquer l'attribution. Dans la mesure du possible, un projet de compromis, qui répond aux règles ci-dessous, lui est parallèlement soumis.

Fédération Wallonie-Bruxelles

Boulevard du Jardin botanique 20-22  
1000 Bruxelles

PRC IBAN BE08 6790 0000 1313 | BIC PCHQ BE BB

Le projet de compromis répond notamment aux règles ci-dessous :

- Signature du compromis dans les deux mois à dater de la communication d'attribution ou de l'envoi du compromis à l'acheteur;
- Remise d'un acompte de 10% lors de la signature du compromis;
- Signature de l'acte de vente dans les 4 mois suivant la signature du compromis;
- Aucune clause suspensive ;

Les autres candidats acheteurs sont également contactés pour leur signaler que leur offre n'est pas retenue. Il leur est également communiqué que cette négociation ne présume en rien d'une attribution définitive et que la Communauté Française se réserve le droit de les recontacter si ces négociations venaient à échouer avec le candidat qui a remis l'offre la plus élevée.

### 2. Inviter les candidats acquéreur à rentrer une deuxième offre dans un délai de 15 jours.

Dans le cas où plusieurs offres de prix se situant au-dessus du prix minimum, la Communauté française se réserve le droit de négocier avec les candidats acquéreurs ayant remis une offre de prix se situant au-dessus de ce prix minimum.

En cas d'organisation d'un second tour pour la remise des offres, le même système qu'au premier tour est appliqué, à ceci près qu'un nouveau prix indicatif est éventuellement communiqué.

De nouveaux candidats acheteurs peuvent dès lors se présenter et participer au(x) tour(s) suivant(s).

### 3. Relancer une procédure de visite et de mise en publicité du site pour une période de trois mois

Dans le cas où aucune offre de prix reçue par la Communauté française ne se situe au-dessus du prix minimum, la FWB peut décider de relancer la procédure de visite et de mise en publicité.

#### 4. Retirer le bien de la vente

En cas de retrait de la vente, soit pour des raisons stratégiques internes à la Communauté française, soit parce qu'aucune offre de prix reçue par la Communauté française ne se situe pas au-dessus du prix minimum, les personnes ayant rentré une offre sont contactées par courrier recommandé afin de le leur signaler.

#### 5. Ne pas attribuer le bien à un ou plusieurs des offrants sans justification ni indemnités.

La FWB se réserve la possibilité de ne pas donner suite à une offre qui ne donnerait pas suffisamment de garantie en termes de solvabilité du candidat (par exemple existence de dettes fiscales ou sociales) ou d'honorabilité du candidat (par exemple condamnation antérieure de la personne physique, morale ou d'un des associés/administrateurs), ou si le candidat ou son projet était susceptible de mettre à mal l'image, les relations extérieures de la FWB ou celle d'une des entités de l'Etat, ou encore portera atteinte au patrimoine.

Dans tous les cas, la procédure de vente et l'accord définitif sur celle-ci et son prix sont soumis à l'accord final de la Ministre compétente associé à l'aval de l'Inspection des finances.