

Ambassade de Belgique en République démocratique du Congo.

Vente d'un ensemble immobilier sis Place du 27 octobre à Kinshasa, Gombe.

INVITATION A REMETTRE UNE OFFRE

Ce document explique les règles et les conditions de la vente de l'ensemble immobilier composé de deux immeubles et parkings ci-dessous décrits.

1/ Nom et adresse du vendeur.

Ambassade de Belgique en République démocratique du Congo, agissant au nom de l'Etat Belge.

Boulevard du 30 juin, 133, Commune de la Gombe à KINSHASA
Tél. +243 819 700 320

2/ Description de l'ensemble immobilier mis en vente.

A la Place du 27 octobre à Kinshasa 2 immeubles contigus ont été construits dans les années cinquante sur un terrain commun de 19 ares 82 centiares

Le premier immeuble est composé de 17 niveaux (1 sous-sol, 1 rez-de-chaussée, 1 mezzanine et 14 étages) et comporte 56 appartements. Cet immeuble est connu sous le nom de « Cinquantenaire ».

Le second immeuble est composé de 9 niveaux (1 rez-de-chaussée, 1 entre-sol et 7 étages), comporte +/- 2.300m² ayant abrité les bureaux de l'ambassade de Belgique.

L'ensemble immobilier mis en vente est composé de

- **40 appartements (sur les 56 appartements que l'immeuble « Cinquantenaire » comprend)**
 - **17 appartements 3 chambres à coucher (n°2, 5, 6, 13, 14, 25, 29, 30, 33, 34, 38, 42, 45, 46, 50, 53, 54)**
 - **23 appartements 2 chambres à coucher (n° n°4, 8, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 27, 28, 32, 36, 39, 40, 43, 44, 48, 51, 52, 55, 56)**

NB : 8 appartements (n°11, 12, 13, 14, 15, 16, 19 et 20) ont été réunis entre eux et utilisés comme bureaux (appartements en mauve dans le tableau ci-dessous).

- **48 emplacements de parkings au sous-sol et au rez-de-chaussée des 2 immeubles**
 - **16 au rez-de-chaussée (n° B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16)**
 - **32 au sous-sol (n° P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P10, P11, P12, P14, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P24, P25, P26, P30, P34, P35, P36, P37, P38, P39, P40, P41, P42, P43)**
- **L'ensemble de bureaux pour une superficie totale de +/- 2.300m² dans le second immeuble.**

Chacun des 40 appartements, et des 48 emplacements et chaque étage de l'immeuble de bureaux disposent d'un certificat d'enregistrement distinct au nom du Royaume de Belgique.

L'ensemble est vendu « **en bloc** » et en l'état.

Les superficies renseignées dans la présente description ne sont pas garanties et donc pas contractuelles et pourront être vérifiées par les candidats acheteurs avant de remettre leur offre.

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des biens faisant chacun l'objet d'un certificat d'enregistrement.

40 APPARTEMENTS (17 x 3 chambres à coucher et 23 x 2 chambres à coucher)

Etage	Numéro	Type	Superficie	Exposition	Certificat d'enregistrement	Validité	N° cadastral
1 ^{er}	2	3CH	170,32	Ville	Volume AL 397 Folio 167	15-08-30	2630/35
1 ^{er}	4	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 144	28-10-39	2630/1
2 ^{ème}	5	3CH	170,32	Fleuve	Volume AL 389 Folio 183	24-10-29	2630/11
2 ^{ème}	6	3CH	170,32	Ville	Volume AL 398 Folio 25	15-08-30	2630/36
2 ^{ème}	8	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 159	28-10-39	2630/38
3 ^{ème}	11	2CH	147,62	Fleuve	Volume AL 397 Folio 92	15-08-30	2630/39
3 ^{ème}	12	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 153	28-10-39	2630/13
4 ^{ème}	13	3CH	170,32	Fleuve	Volume AL 398 Folio 28	15-08-30	2630/40
4 ^{ème}	14	3CH	170,32	Ville	Volume AL 398 Folio 27	15-08-30	2630/41
4 ^{ème}	15	2CH	147,62	Fleuve	Volume AI 510 Folio 146	28-10-39	2630/14
4 ^{ème}	16	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 160	28-10-39	2630/42
5 ^{ème}	19	2CH	147,62	Fleuve	Volume AL 389 Folio 185	24-10-29	2630/45
5 ^{ème}	20	2CH	147,62	Ville	Volume A 132 Folio 93	Permanent	2630/15
6 ^{ème}	23	2CH	147,62	Fleuve	Volume AL 389 Folio 177	24-10-29	2630/46
6 ^{ème}	24	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 161	28-10-39	2630/47
7 ^{ème}	25	3CH	170,32	Fleuve	Volume AL 389 Folio 178	24-10-29	2630/48
7 ^{ème}	27	2CH	147,62	Fleuve	Volume AL 398 Folio 26	15-08-30	2630/49
7 ^{ème}	28	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 162	28-10-39	2630/50
8 ^{ème}	29	3CH	170,32	Fleuve	Volume AL 389 Folio 187	24-10-29	2630/51
8 ^{ème}	30	3CH	170,32	Ville	Volume AL 389 Folio 179	24-10-29	2630/52
8 ^{ème}	32	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 163	28-10-39	2630/53
9 ^{ème}	33	3CH	170,32	Fleuve	Volume AL 389 Folio 180	24-10-29	2630/54
9 ^{ème}	34	3CH	170,32	Ville	Volume AL 398 Folio 24	15-08-30	2630/55
9 ^{ème}	36	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 154	28-10-39	2630/19
10 ^{ème}	38	3CH	170,32	Ville	Volume AI 510 Folio 164	28-10-39	2630/56
10 ^{ème}	39	2CH	147,62	Fleuve	Volume AL 389 Folio 181	24-10-29	2630/57
10 ^{ème}	40	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 165	28-10-39	2630/58
11 ^{ème}	42	3CH	170,32	Ville	Volume AI 510 Folio 147	28-10-39	2630/21
11 ^{ème}	43	2CH	147,62	Fleuve	Volume AL 397 Folio 91	15-08-30	2630/60
11 ^{ème}	44	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 176	29-10-39	2630/5
12 ^{ème}	45	3CH	170,32	Fleuve	Volume AL 389 Folio 188	24-10-29	2630/61
12 ^{ème}	46	3CH	170,32	Ville	Volume AL 389 Folio 182	24-10-29	2630/62
12 ^{ème}	48	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 166	28-10-39	2630/63

13ème	50	3CH	170,32	Ville	Volume AL 389 Folio 186	24-10-29	2630/64
13ème	51	2CH	147,62	Fleuve	Volume AL 398 Folio 23	15-08-30	2630/65
13ème	52	2CH	147,62	Ville	Volume AI 510 Folio 155	28-10-39	2630/23
14ème	53	3CH	147,75	Fleuve	Volume AI 517 Folio 189	19-04-40	2630/66
14ème	54	3CH	147,75	Ville	Volume AL 389 Folio 184	24-10-29	2630/67
14ème	55	2CH	124	Fleuve	Volume AI 510 Folio 148	28-10-39	2630/26
14ème	56	2CH	124	Ville	Volume AI 510 Folio 157	28-10-39	2630/27

Bureaux							
Etage	Numéro	Type	Superficie	Exposition	Certificat d'enregistrement	Validité	N° cadastral
RDC	/	/	495,5	Ville	Volume AI 510 Folio 151	28-10-39	2630/7
1 ^{er}	/	/	260,05	Ville	Volume AI 510 Folio 152	28-10-39	2630/8
2ème	/	/	260,05	Ville	Volume AI 510 Folio 145	28-10-39	2630/9
3ème	/	/	260,05	Ville	Volume AI 510 Folio 156	28-10-39	2630/25
4ème	/	/	260,05	Ville	Volume AI 510 Folio 149	28-10-39	2630/31
5ème	/	/	260,05	Ville	Volume AI 510 Folio 158	28-10-39	2630/32
6ème	/	/	260,05	Ville	Volume AI 510 Folio 150	28-10-39	2630/33

48 Parkings (16 au RDC et 32 au sous-sol)							
Etage	Numéro	Type	Superficie	Exposition	Certificat d'enregistrement	Validité	N° cadastral
RDC	B1	Emplacement	11,25	/	Volume AGO 569 FOLIO 93	31-03-40	
RDC	B2	Emplacement	11,25	/	Volume AGO 569 FOLIO 94	31-03-40	
RDC	B3	Emplacement	11,25	/	Volume AGO 569 FOLIO 95	31-03-40	
RDC	B4	Emplacement	11,25	/	Volume AGO 569 FOLIO 96	31-03-40	
RDC	B5	Emplacement	11,25	/	Volume AGO 569 FOLIO 97	31-03-40	
RDC	B6	Emplacement	11,25	/	Volume AGO 569 FOLIO 98	31-03-40	
RDC	B7	Emplacement	14,25	/	Volume AGO 569 FOLIO 99	31-03-40	
RDC	B8	Emplacement	14,85	/	Volume AGO 569 FOLIO 100	31-03-40	
RDC	B9	Emplacement	10	/	Volume AGO 569 FOLIO 101	31-03-40	
RDC	B10	Emplacement	10	/	Volume AGO 569 FOLIO 102	31-03-40	
RDC	B11	Emplacement	10	/	Volume AGO 569 FOLIO 103	31-03-40	
RDC	B12	Emplacement	10	/	Volume AGO 569 FOLIO 104	31-03-40	
RDC	B13	Emplacement	10	/	Volume AGO 569 FOLIO 105	31-03-40	
RDC	B14	Emplacement	10	/	Volume AGO 569 FOLIO 106	31-03-40	
RDC	B15	Emplacement	15,25	/	Volume AGO 569 FOLIO 107	31-03-40	
RDC	B16	Emplacement	13,05	/	Volume AGO 569 FOLIO 108	31-03-40	

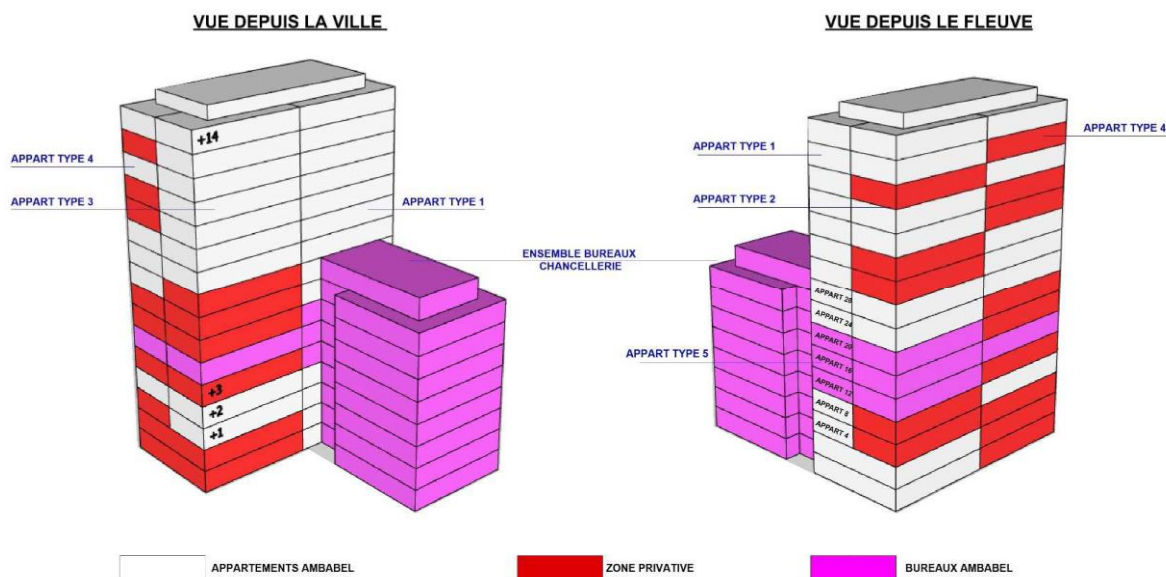
USAGE OFFICIEL - OFFICIEEL GEBRUIK

Sous-sol	P1	Emplacement	13,95	/	Volume AGO 569 FOLIO 121	31-03-40	
Sous-sol	P2	Emplacement	13,95	/	Volume AGO 569 FOLIO 122	31-03-40	
Sous-sol	P3	Emplacement	10,92	/	Volume AGO 569 FOLIO 123	31-03-40	
Sous-sol	P4	Emplacement	10,92	/	Volume AGO 569 FOLIO 124	31-03-40	
Sous-sol	P5	Emplacement	32,49	/	Volume AGO 569 FOLIO 120	31-03-40	
Sous-sol	P6	Emplacement	13,05	/	Volume AGO 569 FOLIO 109	31-03-40	
Sous-sol	P7	Emplacement	22	/	Volume AGO 569 FOLIO 110	31-03-40	
Sous-sol	P8	Emplacement	20	/	Volume AGO 569 FOLIO 111	31-03-40	
Sous-sol	P10	Emplacement	19,2	/	Volume AGO 569 FOLIO 134	31-03-40	
Sous-sol	P11	Emplacement	19,2	/	Volume AGO 569 FOLIO 133	31-03-40	
Sous-sol	P12	Emplacement	18,76	/	Volume AGO 569 FOLIO 132	31-03-40	
Sous-sol	P14	Emplacement	18,62	/	Volume AGO 569 FOLIO 131	31-03-40	
Sous-sol	P16	Emplacement	15,12	/	Volume AGO 569 FOLIO 130	31-03-40	
Sous-sol	P17	Emplacement	14,56	/	Volume AGO 569 FOLIO 138	31-03-40	
Sous-sol	P18	Emplacement	12,6	/	Volume AGO 569 FOLIO 137	31-03-40	
Sous-sol	P19	Emplacement	14,56	/	Volume AGO 569 FOLIO 136	31-03-40	
Sous-sol	P20	Emplacement	15,86	/	Volume AGO 569 FOLIO 135	31-03-40	
Sous-sol	P21	Emplacement	13,89	/	Volume AGO 569 FOLIO 129	31-03-40	
Sous-sol	P24	Emplacement	16,59	/	Volume AGO 569 FOLIO 128	31-03-40	
Sous-sol	P25	Emplacement	16,12	/	Volume AGO 569 FOLIO 127	31-03-40	
Sous-sol	P26	Emplacement	14,18	/	Volume AGO 569 FOLIO 126	31-03-40	
Sous-sol	P30	Emplacement	16,92	/	Volume AGO 569 FOLIO 125	31-03-40	
Sous-sol	P34	Emplacement	9,4	/	Volume AGO 569 FOLIO 119	31-03-40	
Sous-sol	P35	Emplacement	10,34	/	Volume AGO 569 FOLIO 118	31-03-40	
Sous-sol	P36	Emplacement	10,81	/	Volume AGO 569 FOLIO 117	31-03-40	
Sous-sol	P37	Emplacement	10,34	/	Volume AGO 569 FOLIO 116	31-03-40	
Sous-sol	P38	Emplacement	10,69	/	Volume AGO 569 FOLIO 115	31-03-40	
Sous-sol	P39	Emplacement	24,51	/	Volume AGO 569 FOLIO 113	31-03-40	
Sous-sol	P40	Emplacement	15	/	Volume AGO 569 FOLIO 112	31-03-40	
Sous-sol	P41	Emplacement	10,69	/	Volume AGO 569 FOLIO 114	31-03-40	
Sous-sol	P42	Emplacement	12,18	/	Volume AGO 569 FOLIO 139	31-03-40	

Sous-sol	P43	Emplacement	10,92	/	Volume AGO 569 FOLIO 140	31-03-40
----------	-----	-------------	-------	---	--------------------------	----------

La représentation ci-dessous reprend

- En blanc, les appartements mis en vente.
- En rouge, les appartements appartenant à des privés (ne faisant pas partie de cette vente).
- En rose, les espaces de bureaux mis en vente.



3. Visites du site.

Les visites du site sont possibles uniquement sur rendez-vous à prendre auprès des contacts repris en section 12.

Aucune visite ne sera autorisée en dehors de ce cadre.

4. Clauses diverses.

Les frais, honoraires (avocats, notaires,...), droits d'enregistrements et autres impôts, taxes et redevances éventuels liés à cette vente seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Les offres fermes devront répondre aux conditions reprises à la section 9.

L'ambassade recevra directement les offres, la vente ne se faisant pas via des agents immobiliers.

Les offres seront soumises à l'approbation d'un Comité à Bruxelles.

L'ambassade se réserve le droit de refuser une offre à son entière discrétion même s'il devait s'agir de l'offre la plus élevée.

5. Présentation des offres.

L'offre devra être rédigée en Français, en néerlandais, ou en Anglais et devra être signée par l'acheteur ou toute personne ayant qualité de l'engager.

Les offres devront être remises sous enveloppe fermée. Sur l'enveloppe sera mentionné : **Offre pour l'acquisition de l'ensemble immobilier sis Place du 27 Octobre à Kinshasa, mis en vente par l'ambassade de Belgique.** A l'intérieur de cette enveloppe, se trouvera une autre enveloppe fermée contenant l'offre, avec l'identité et les coordonnées complètes du candidat

acheteur. Cette seconde enveloppe contiendra le dossier complet du candidat comme mentionné à la section 11.

L'enveloppe sera envoyée par courrier DHL ou autre, ou remise directement, contre accusé de réception, à l'adresse suivante :

Ambassade de Belgique en République démocratique du Congo
Vente de l'ensemble immobilier sis Place du 27 Octobre à Kinshasa
A l'attention de Mme Ilse Lauwen / M. Raymond Bruyère
Boulevard du 30 juin, 133, Kinshasa (Gombe)

6. Date de réception pour les offres.

La date limite de réception des offres est fixée au 30/09/2024 à 12h00.

Les offres reçues après cette date ou reçues dans des enveloppes non fermées ne seront pas retenues.

Les offres reçues sont définitives et ne pourront plus être modifiées.

L'offre doit concerner l'ensemble immobilier dans son intégralité, les offres pour une partie des biens ne seront pas acceptées.

7. Choix de l'acheteur.

Une fois toutes les offres reçues, l'ambassade ouvrira, examinera et sélectionnera les offres approuvées et négociera avec les candidats sélectionnés. Les offres seront soumises à l'approbation finale du Service Public Fédéral Affaires étrangères à Bruxelles.

L'acheteur sera choisi en prenant en considération les éléments suivants :

- La situation financière de l'acheteur.
- La déclaration de l'origine et de la preuve des fonds à titre de garantie.
- La stricte conformité par rapport aux prescriptions et règles décrites dans le présent document.

L'ambassade se réserve le droit de rejeter à son entière discrétion une offre même s'il s'agit de l'offre la plus élevée.

Les autres candidats seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception que leur offre n'a pas été retenue.

8. Le prix d'achat.

Le prix d'achat retenu pour les offres sera mentionné en EURO.

9. Financier.

Toutes les offres devront être accompagnées d'une lettre d'une institution financière de notoriété internationale attestant que

- l'acheteur a l'autorisation et les moyens de disposer immédiatement de fonds représentant 10% du montant de l'offre.

- l'acheteur a l'autorisation et les moyens de disposer des fonds représentant 100% de son offre.

Le candidat acheteur retenu devra transférer les 10% au titre d'acompte sur le compte séquestre de l'avocat (ou du notaire) désigné, au moment de la signature du Compromis de vente .

L'origine des fonds destinés à l'achat sera démontrée.

10. Contrat de vente.

Dans un délai de 30 jours, qui suivra l'acceptation officielle de l'offre, l'acheteur devra signer un Compromis de vente qui prévoira, entre autre, que l'achèvement de la procédure (signature de l'Acte authentique de vente avec paiement plein, entier, définitif et libératoire du prix de vente, et paiement des frais, honoraires, droits d'enregistrement, et autres taxes) se fera dans les 90 jours.

Si l'acheteur échoue, refuse ou néglige de signer l'Acte de vente dans les 90 jours, l'Etat belge aura la liberté de constater la vente comme nulle et non avenue, de garder l'acompte comme acquis à titre d'indemnité, de retrouver la pleine et entière disposition des biens objets de la vente, et de sélectionner un autre acheteur ou de prolonger ce délai de 30 jours.

11. Preuves des qualités et des capacités des candidats acquéreurs.

- Identité et coordonnées complètes (avec copie de la carte d'identité, et si personne mariée, copie de la carte d'identité de l'époux/l'épouse avec mention du régime matrimonial, idem si cohabitation légale).
- Toute personne signant une offre au nom d'un acheteur devra fournir une preuve de ses pouvoirs d'engager l'acheteur par la présentation d'une procuration en bonne et due forme.
- Si le candidat est une société, coordonnées complètes des propriétaires et/ou représentants officiels de la société (administrateur, gérant,...) avec justification des pouvoirs de représentation de ceux-ci (journal officiel comme le Moniteur belge), et une copie des statuts.
- Si la société fait partie d'un groupe, coordonnées complètes du groupe.
- Les comptes audités de la société des 3 dernières années.
- Déclaration sur l'honneur du candidat qu'il n'a aucune dette fiscale et/ou sociale et qu'il n'a commis aucun crime.
- Seules les offres fermes (ne nécessitant pas de financement) seront prises en compte.
- La lettre de la banque mentionnée à la section 9.

12. Informations complémentaires.

Pour plus d'informations administratives, voici les coordonnées de la personne en charge de la vente :

Ambassade de Belgique en République démocratique du Congo.

Md Ilse Lauwen / M Raymond Bruyère

Boulevard du 30 juin, 133, Kinshasa (Gombe)

Tél. +243 819 700 320