

**Il existe trois sortes de vente en droit belge : la vente de gré à gré (voyez notre article), la vente publique forcée et la vente publique volontaire.**

**De manière générale, la vente publique immobilière n'a pas toujours eu bonne presse, elle renferme pourtant un certain nombre d'avantages que nous allons vous exposer.**

### **A. Le juste prix**

Le juste prix s'entend comme l'équilibre raisonnable entre deux intérêts contradictoires. Celui du vendeur qui souhaite obtenir un prix maximal et celui de l'acquéreur qui désire acheter au moindre prix. Lors d'une vente publique, le vendeur, qui estime que son bien n'atteint pas la valeur espérée, conserve la possibilité de retirer son bien de la vente. De même, l'acquéreur qui voit les enchères dépasser son budget, se retire de la compétition.

### **B. La transparence**

La vente publique est par définition publique et donc ouverte à tous. La transparence se situe également au niveau de la fixation du prix. Aucune dissimulation possible, aucun dessous de table, aucune contestation possible de la part de l'Administration fiscale. Le prix payé correspond toujours à la réalité économique du marché.

### **C. La rapidité**

Aux enchères, le vendeur trouve instantanément acquéreur, l'acte de vente est dressé sur place. Pas de prospection, pas de compromis, pas d'attente de quatre mois entre la vente et la passation de l'acte authentique. L'adjudicataire a deux mois pour se libérer son paiement.

### **D. Conseils à l'acquéreur**

Une fois informé qu'une vente publique va avoir lieu, vous aurez avantage à visiter les lieux en compagnie du notaire chargé de la vente. Ce dernier a le devoir de satisfaire au maximum toutes les interrogations légitimes de tout acquéreur potentiel (description, servitude, chauffage, conditions de vente, ...).

Prenez aussi connaissance du cahier des charges, du règlement de propriété, ...

Au cas où vous recourez à un financement immobilier, vous aurez déjà pris rendez-vous avec votre courtier, ou organisme de crédit pour vous assurer de l'obtention d'un emprunt car vous avez deux mois pour vous acquitter du solde de l'adjudication.

### **E. Où et quand ont lieu les ventes publiques ?**

La plupart du temps, les ventes publiques ont lieu en salle des ventes par notaire. Chaque arrondissement en Belgique possède son journal toutes boîtes regroupant les ventes notariales et publiques. Les jours, heures, lieux et possibilités de visite y sont indiquées.

### **F. La procédure**

Il faut savoir qu'une adjudication peut être définitive ou provisoire. Si elle est provisoire, une nouvelle vente pourrait être tenue entre 14 et 30 jours suivant la première adjudication.

La possibilité de surenchérir est pratiquement généralisée dans les 15 jours qui suivent la vente à condition que le nouvel offrant propose au moins 10% de mieux que le prix adjugé. Cet acte doit être signifié au notaire par exploit d'huissier.

L'acquéreur a la charge des frais légaux inhérents à toute transaction immobilière. Il devra également s'acquitter de quelques frais supplémentaires dans les 5 jours de l'adjudication variant de 14,5 à 37,5% selon que le prix adjugé dépasse les EUR 495 787 ou se situe en-deçà de EUR 6 197.

