

ACHAT / VENTE SUR BIDDIT - FAQ

J'AIMERAIS ACHETER

GÉNÉRAL

- Y a-t-il un notaire derrière chaque vente?
 - Oui. Ses coordonnées se trouvent sur la page descriptive du bien.
- Puis-je choisir mon notaire?
 - Non. Lors d'une vente en ligne, c'est le notaire du vendeur qui gère complètement le dossier et passe l'acte.

RECHERCHE

- Comment puis-je faire une recherche sur le site?
 - Il est possible de faire une recherche à partir de la page d'accueil en introduisant un code postal, le nom d'une commune ou le code de référence d'un bien dans la barre de recherche.
- A quoi sert le code de référence?
 - Le code de référence permet de retrouver facilement un bien. Chaque bien possède un code de référence unique.
- Pourquoi sauvegarder un bien dans vos favoris?
 - Les favoris vous permettent de retrouver facilement un bien qui vous intéresse sans devoir faire une recherche sur le site. Ceci vous permet de gagner du temps et de suivre l'évolution des biens mis en vente qui vous intéressent et enchérir.

VISITER LE BIEN

- Dois-je visiter le bien?
 - Il est vivement conseillé de toujours visiter un bien qui vous intéresse. Les jours et heures de visite sont disponibles sur la page de présentation du bien. Vous pouvez toujours contacter l'étude en charge de la vente pour de plus amples renseignements.
- Quand puis-je visiter le bien?
 - Les jours et heures de visite sont disponibles sur la page de présentation du bien. Vous pouvez toujours contacter l'étude en charge de la vente pour de plus amples renseignements.

S'ENREGISTRER

- Comment puis-je m'enregistrer?
 - Sur la page d'accueil, cliquez sur « Se connecter ». Sur le pop-up, cliquez ensuite sur « S'enregistrer ». Vous devez ensuite introduire une adresse email valable et déterminer un mot de passe.

SE CONNECTER

- Comment puis-je me connecter?
 - Sur la page d'accueil, cliquez sur « Se connecter » et introduisez votre adresse email et votre mot de passe.
- Mon login et mon mot de passe ne fonctionnent plus. Que faire?
 - Il est possible de réinitialiser votre mot de passe en cliquant sur « Se connecter » puis « Mot de passe oublié ? ». Un mail comportant un lien pour créer un nouveau mot de passe vous sera envoyé. Si vous ne connaissez plus votre adresse email, vous pouvez vous enregistrer avec un nouveau compte.
- Je n'ai pas d'ordinateur. Que dois-je faire?
 - Vous pouvez contacter l'étude chargée de la vente qui trouvera une solution avec vous.

MISE A PRIX

- Qu'est-ce qu'une mise à prix?
 - La mise à prix correspond au prix de départ pour les enchères.
- Existe-t-il une prime pour le premier enchérisseur?
 - Dans le cadre d'une vente avec une mise à prix, le premier enchérisseur, s'il emporte la vente, peut bénéficier d'une prime dans certains cas. Cette condition se trouve dans les conditions de vente du bien concerné.

ENCHERIR

- Comment puis-je enchérir?
 - Avant de pouvoir enchérir, vous devez vous identifier au moyen de votre carte d'identité électronique (eID) ou via itsme®.
- Comment m'identifier avec mon eID?
 - Vous avez besoin d'un lecteur de carte. Vous pouvez utiliser, par exemple, celui que vous utilisez pour votre déclaration d'impôt.
- Comment m'identifier avec itsme®?
 - Itsme® est une application qui vous permet de vous identifier de manière sûre. Vous devez au préalable installer l'application et créer un compte. Pour ce faire, vous avez besoin d'un lecteur de carte et de votre carte d'identité électronique ou votre carte de banque (plus d'informations sur www.itsme.be)
- Comment installer l'App itsme®?
 - L'application est disponible sur le Play Store (pour Android) ou sur l'Apple store (Apple).
- Ma carte d'identité ne fonctionne pas et je n'ai pas l'application itsme®. Comment puis-je enchérir?
 - Vous pouvez contacter le notaire en charge de la vente. Il pourra, après vérification de votre identité, créer un profil pour vous.
- Je n'arrive pas à me connecter. Que dois-je faire?
 - Vous pouvez contacter le Service Desk au +32 (0)2 505 08 80.
- Pourquoi dois-je communiquer mon état civil avant de faire une offre?
 - Le notaire doit posséder cette information afin de réaliser les recherches nécessaires si vous devenez l'acquéreur final.

- Combien de temps dure la période d'enchères?
 - La période d'enchères dure toujours 8 jours calendrier.
- Comment puis-je enchérir?
 - Selon deux manières :
 - Manuellement : vous introduisez un montant.
 - Automatiquement : voir "Qu'est-ce qu'une enchère automatique?".
- Qu'est-ce qu'une enchère automatique?
 - Il est possible, afin de ne pas devoir suivre la vente dans sa totalité, de fixer une enchère automatique. Via la fonctionnalité « Emettre une enchère automatique » (proxy), vous indiquez le montant maximum que vous désirez enchérir. Le système génère alors automatiquement, après chaque enchère, une offre inférieure à l'offre maximale que vous avez définie. Une enchère précédente est toujours majorée du montant de l'enchère déterminé par le notaire. (Voir « Conditions pour enchérir et procédure »).
 - Exemple :
 - Votre enchère maximale : 200.000 €
 - Dernière enchère par un autre enchérisseur : 165.000 €
 - Votre enchère doit dépasser l'enchère actuelle d'au moins 1.000 €
 - Votre enchère automatique passera à 166.000 €
 - Note importante : d'autres enchérisseurs peuvent également utiliser le système d'enchères automatiques sur cette même vente. L'évolution des enchères est alors assez rapide.
- Est-ce que le notaire ou un autre enchérisseur connaît le montant maximum de mon enchère automatique?
 - Non, ce montant n'est pas visible.
- Comment fonctionne le sablier?
 - Un sablier virtuel de cinq minutes s'enclenche si une offre est émise dans une période de cinq minutes avant l'heure finale fixée. L'heure de fin est alors prolongée de cinq minutes. Si, lors de cette prolongation, une ou plusieurs offres sont émises, le sablier s'enclenche à nouveau et l'heure de fin est prolongée de cinq minutes supplémentaires. Uniquement les enchérisseurs ayant émis des enchères durant la période d'enchères normale peuvent enchérir durant la période du sablier.
 - Exemple:
 - L'heure de fin normale est 13h00
 - Une offre A est faite à 12h54 - l'heure de fin reste 13h00
 - Une offre B est faite à 12h56 - l'heure de fin est prolongée jusqu'à 13h05
 - Une offre C est faite à 12h58 - l'heure de fin reste 13h05
 - Une offre D est faite à 13h02 - l'heure de fin est prolongée 13h10
 - Une offre E est faite à 13h04 - l'heure de fin reste 13h10
 - Une offre F est faite à 13h06 - l'heure de fin est prolongée 13h15
- Qui peut enchérir pendant la période du sablier?
 - Uniquement les candidats ayant déjà enchéri sur cette vente durant la période d'enchères normale, donc avant la période du sablier. Pour pouvoir participer à la vente, vous devez avoir enchéri au moins une fois pendant la période d'enchère initiale. Aucun nouvel enchérisseur ne peut participer à la vente une fois que le sablier a débuté.

- Puis-je savoir qui sont les autres enchérisseurs?
 - Non. Vous pouvez voir les offres et le montant mais vous ne voyez pas les informations personnelles des autres enchérisseurs.
- Est-ce que je peux faire une enchère pour quelqu'un d'autre?
 - En principe, vous enchérissez toujours en votre propre nom et pour votre propre compte. Cependant, il se peut que vous placiez une offre par procuration pour quelqu'un d'autre, que vous achetiez avec quelqu'un d'autre, que vous achetiez pour le compte d'une société, etc.
- Je souhaite acheter au nom d'une société. Est-ce possible?
 - En tant que personne physique, vous pouvez enchérir pour le compte d'une société avec votre propre carte d'identité. Si vous remportez la vente, vous devez en informer immédiatement le notaire. Le notaire demandera ensuite les documents nécessaires (par exemple, les statuts) avant de procéder à l'attribution.
- Je suis marié(e) sous le régime de la communauté. Dois-je obligatoirement faire une offre avec l'accord de mon/ma conjoint(e)?
 - Vous ne pouvez pas être à deux à enchérir en même temps sur le même bien. Seul l'un des conjoints pourra donc faire une offre, mais devra bien sûr avoir l'accord de l'autre. Si l'enchérisseur indique qu'il est marié, un message apparaîtra indiquant que le/la conjoint(e) doit être d'accord si les conjoints sont mariés sous la communauté. En tout état de cause, le notaire devra vérifier, dans les 10 jours ouvrables suivant la clôture des enchères, si l'enchérisseur est marié sous la communauté et si le conjoint est d'accord.
- J'attends encore une réponse de ma banque. Puis-je quand même faire une offre?
 - Pour certaines ventes, les conditions générales de vente prévoient une condition suspensive pour l'obtention d'un prêt. Lisez les conditions de vente ou contactez le notaire responsable de la vente.
- Dois-je payer une caution pour pouvoir enchérir?
 - Le notaire peut demander aux enchérisseurs de déposer une caution. Cette information se trouve dans les conditions de vente du bien.
- Puis-je enchérir sur différents biens en même temps?
 - Oui. Mais gardez en tête que vous êtes tenu(e) par les enchères faites sur chacun des biens et vous êtes donc susceptibles d'acheter plusieurs biens en même temps si vous remportez plusieurs ventes.
- Est-ce que je suis lié(e) à mon enchère?
 - Oui, chaque enchère est liante.
- Puis-je retirer mon enchère?
 - Non, chaque enchère est liante. En cas d'erreur matérielle manifeste, le notaire peut supprimer une offre après avoir contacté l'enchérisseur concerné.
- Je me suis trompé(e) de montant. Que dois-je faire?
 - Contactez immédiatement le notaire responsable de la vente.
- Suis-je encore lié(e) à mon enchère même si je ne suis pas le dernier enchérisseur ?
 - Après la clôture des enchères, le notaire doit procéder à une série de vérifications et recherches. Pour des raisons juridiques, il se peut que le plus offrant doive être exclu de la vente. Dans ce cas, une enchère précédente pourrait être considérée comme étant l'enchère la plus

élevée. Votre offre est donc contraignante jusqu'à 10 jours ouvrables après la clôture de la période d'enchères.

- Est-ce que toute enchère est acceptée ?
 - En principe, oui, mais le notaire se réserve le droit de refuser une enchère ou d'exclure un enchérisseur dans l'intérêt de la bonne marche de la vente.

DOCUMENTS

- Quels documents puis-je retrouver sur le site web ?
 - Les conditions d'utilisation du site, les conditions de vente et les documents spécifiques au bien (plans, informations urbanistiques, PEB...).
- Pourquoi dois-je accepter les conditions de vente ?
 - Les conditions de vente sont spécifiques à chaque bien mis en vente. S'y retrouvent les informations détaillées au sujet du bien et les obligations juridiques inhérentes à l'acheteur. Il est obligatoire et nécessaire de prendre connaissance et d'accepter les conditions de vente. Sans cela, il n'est pas possible d'enchérir sur un bien.
- Pourquoi les conditions de vente sont-elles anonymes ?
 - Pour des raisons de protection de la vie privée, toutes les données permettant d'identifier le vendeur (par ex : nom, titre de propriété) doivent être omises des conditions de vente téléchargeables. Ce n'est qu'avec l'accord écrit du vendeur que les données d'identité peuvent être visibles (par exemple : un promoteur qui souhaite en faire la publicité).
De plus, ceci s'applique non seulement aux conditions de vente, mais aussi à tout autre document mis en ligne (PEB, etc.).
- Quelle est la différence entre les conditions de vente du bien et les conditions d'utilisation du site ?
 - Les conditions de vente sont établies par le notaire qui gère la vente et ont trait au bien mis en vente et aux obligations des parties. Les conditions d'utilisation du site ont, quant à elles, trait à l'utilisation du site biddit.be.

ACTE

- Quand le bien est-il définitivement vendu ?
 - Dès que l'acte (le procès-verbal d'adjudication) est signé.
- Quand sera signé l'acte de vente ?
 - L'acte de vente sera signé le plus rapidement possible après la clôture des enchères. Dans certains cas, une date est déjà incluse dans les conditions de vente du bien en question.
- Où sera signé l'acte ?
 - À l'étude du notaire en charge de la vente.
- Quand le notaire va-t-il vérifier si j'achète avec plusieurs personnes ou avec porte-fort ?
 - Une seule personne peut émettre des enchères. Il appartient au notaire de vérifier, dans les 10 jours ouvrables suivant la fin de la période d'enchères, si plusieurs personnes souhaitent acheter en indivision, ou

si une personne agit en tant que porte-fort, etc. Le notaire rédigera donc son procès-verbal d'adjudication en ce sens.

FRAIS & PAIEMENT

- Quand dois-je payer le prix d'achat?
 - Le prix d'achat doit être payé dans les 6 semaines suivant la date à laquelle l'adjudication devient définitive.
- Quand dois-je payer les frais de la vente?
 - Les frais de la vente doivent être payés dans les 5 jours suivant la date à laquelle l'attribution devient définitive.
- Qu'est-ce qu'une condition suspensive d'obtention de crédit?
 - Si cette condition est prévue dans les conditions de vente, l'acheteur dispose d'un certain délai pour obtenir un prêt pour l'achat du bien. La vente n'aura pas lieu si l'acheteur n'est pas en mesure d'obtenir un crédit.

CONTACT

- Comment puis-je contacter le notaire en charge de la vente?
 - Les coordonnées du notaire se trouvent sur la page descriptive du bien.
- Quand puis-je contacter le notaire en charge de la vente?
 - Durant les heures d'ouverture de l'étude par téléphone ou par email. Les coordonnées se trouvent sur la page descriptive du bien.
- Un problème technique est survenu sur biddit.be?
 - Vous pouvez contacter le Helpdesk au +32 (0)2 505 08 80 (du lundi au vendredi, de 08h00 à 17h00).

J'AIMERAIS VENDRE

PAR OU COMMENCER?

- Je souhaite vendre un bien. Quel notaire dois-je contacter?
 - En tant que vendeur, vous êtes libre de choisir votre notaire.
- Dois-je d'abord fournir tous les documents à mon notaire (PEB, contrôle de l'installation électrique, etc.)?
 - Ces documents sont obligatoires pour pouvoir mettre un bien en vente. Vous pouvez les remettre vous-même au notaire ou votre notaire peut les demander pour vous.
- Dois-je évaluer mon bien moi-même ? Ou le faire estimer?
 - Non, votre notaire peut faire cette estimation pour vous.
- Dois-je fournir des photos de mon bien?
 - Si vous possédez des photos de votre bien, vous pouvez les transmettre à votre notaire. Cependant, le notaire peut également recourir à un photographe professionnel à votre charge.
- Faut-il faire de la publicité pour vendre mon bien?
 - Oui. Vous décidez avec votre notaire quelle publicité vous souhaitez faire ainsi que le budget alloué.

FRAIS

- Dois-je payer pour l'utilisation de biddit.be?
- L'utilisation du site web fait partie du coût total de la mise en vente. Votre notaire vous informera sur les détails des frais lors de votre entrevue.
- Est-ce que les frais de vente sont uniformes pour tous les notaires?
- Oui. Chaque notaire utilise les mêmes barèmes.

PENDANT LES ENCHERES

- Combien de temps dure la période d'enchères?
- La période d'enchères dure toujours 8 jours calendrier. La fin (le dernier jour) est prévue entre 9h00 et 15h00. Pour les enchères endéans les 5 dernières minutes, le sablier s'enclenche. Plus d'informations sous "Comment fonctionne le sablier?".
- Est-ce que je peux, en tant que vendeur, suivre l'évolution des enchères?
- Oui, vous pouvez suivre la vente de votre bien via biddit.be. Cela peut se faire de n'importe où, en toute tranquillité et discrétion.
- Est-ce que les enchérisseurs voient qui je suis?
- Non, vous vendez votre bien en toute confidentialité. Si vous le souhaitez, vous pouvez toutefois laisser vos coordonnées visibles dans les conditions de vente.
- Est-ce que le notaire suit les enchères?
- Oui, le notaire suit les enchères et voit également les détails concernant l'identité des enchérisseurs.
- Ai-je la certitude que mon bien sera vendu?
- Cela dépend du prix final proposé et de votre accord en tant que vendeur.

APRES LA PERIODE D'ENCHERES

- Les enchères sont terminées ! Dois-je me rendre chez mon notaire?
- Oui, à la fin des enchères, votre notaire vous contactera et vous invitera à signer l'acte. Toutefois, si vous avez déjà donné une procuration au notaire pour l'attribution d'un certain montant, vous n'aurez pas à vous déplacer.
- Quand vais-je toucher le paiement de l'acheteur?
- Très rapidement ! C'est-à-dire dans les 6 semaines après la vente.
- Le prix de vente que je souhaitais n'est pas atteint. Que faire?
- Vous pouvez demander à votre notaire de retirer le bien de la vente. Vous n'êtes pas obligé de le vendre.