

Communiqué de presse
15 décembre 2009

info presse : Charles Six-Hubinson
Fédération Royale du Notariat belge
Tél direct : 02/505.08.80 / Gsm : 0475/98.33.03
e-mail : six-hubinson@fednot.be
www.notaire.be - www.notarimmo.be

LA NOUVELLE VENTE PUBLIQUE PREVOIT UNE MISE A PRIX ET UNE PRIME POUR LES ACQUEREURS

A partir du 1er janvier 2010, la vente publique d'immeubles évoluera dans une nouvelle version. Elle s'harmonise grâce à une même façon de procéder dans toute la Belgique. Le bien sera vendu en une seule séance au lieu de deux et avec une éventuelle mise à prix pour les acquéreurs. Enfin, la vente publique devient généreuse par l'entremise de l'octroi d'une prime.

La vente publique s'harmonise.

En Belgique, la vente publique variait d'un arrondissement à l'autre. Avec la nouvelle version de la vente publique, que le bien soit vendu à Arlon ou à Oostende, la manière de procéder restera la même. L'amateur ne sera plus désemparé par des pratiques différentes.

Une séance à la place de deux ...

Les vendeurs vendront plus vite et les acquéreurs seront moins soumis au stress. En effet, la seconde séance est dorénavant supprimée.

Bart van Opstal, président de la Fédération Royale du Notariat belge (FRNB) : *Les notaires constataient souvent que la première séance n'attirait pas grand monde. Les véritables amateurs attendaient la deuxième séance pour se manifester. Prenez l'exemple de cet appartement deux chambres en ville vendu provisoirement, en première séance, pour 25.000 euros. Bien que provisoire, ce prix ne constitue pas un résultat pour le vendeur ni pour l'acquéreur, qui perdent leur temps. Or, le but d'une vente publique est d'obtenir le meilleur prix possible pour le bien.* » Pour simplifier et faire gagner du temps, le législateur a décidé de supprimer la deuxième séance d'enchères.

... et mise à prix éventuelle.

Deuxième nouveauté : la mise à prix. Pour faciliter la vente et en accord avec son client, le notaire peut décider de fixer un montant de mise à prix. Celui-ci est proposé préalablement à la vente et peut être annoncé dans les publicités.

Les acquéreurs pourront recevoir une prime.

Troisième nouveauté, la prime à l'enchérisseur. Deux scénarii se présentent à l'amateur du bien : soit une mise à prix a été fixée, soit elle ne l'est pas.

Si une mise à prix de départ est prévue, l'enchérisseur, qui propose un montant égal (ou supérieur) à la mise à prix à l'occasion de sa première offre, bénéficiera d'une prime égale à 1% de sa première offre. Il faut pour cela qu'il obtienne la propriété du bien à l'issue de la vente.

Dans l'hypothèse où aucune mise à prix n'est fixée par le notaire, celui-ci peut néanmoins décider d'offrir une prime de 1% à l'enchérisseur qui fait l'offre la plus élevée lors de la séance unique. Il faut pour ce faire qu'il soit le propriétaire du bien au final.

La folle enchère ou quand l'acquéreur ne paie pas.

Si l'enchérisseur qui a remporté la vente ne paie pas (le « fol enchérisseur »), le vendeur peut demander la revente de l'immeuble. Cette procédure s'appelle la "revente sur folle enchère". Il s'agit en ce cas de remettre le bien en vente publique aux mêmes conditions que la vente publique originale par l'intermédiaire du même notaire. Dans ce cas, le fol enchérisseur (celui qui n'a donc pas payé) s'expose à de lourdes sanctions.

Période de transition

Le système de la nouvelle vente publique s'appliquera pour les ventes publiques dont les conditions de vente seront établies à partir du 1er janvier 2010. Si ces conditions sont signées le 31 décembre 2009, par exemple, la vente, qui aura lieu dans les semaines suivantes, se fera sous l'ancien système. Pendant une certaine période, donc, deux systèmes seront d'application de manière parallèle.

La vente publique est une alternative à la vente ou à l'acquisition d'un bien immobilier (de gré à gré). Entièrement organisée par le notaire, elle revêt la sécurité juridique absolue pour le vendeur et l'acquéreur.

A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.187 études notariales. 1.404 notaires sont en activité. Il existe déjà 200 associations qui regroupent 427 notaires.

Chaque année, plus de 2,5 millions de personnes franchissent la porte des études notariales pour bénéficier d'un conseil sur mesure ou pour passer un acte.

En 2008, les notaires ont passé 854.912 actes et ont perçus, pour le compte de l'Etat, plus de 3,5 milliards d'euros de droit d'enregistrements.