

## Acheter en vente publique Bien plus simple qu'on ne le croit !



Bien plus simple qu'on ne le croit !

Les candidats acheteurs d'un bien immobilier sont de plus en plus nombreux à se tourner vers la vente publique. Logique, elle offre de nombreux avantages qu'on ne retrouve pas dans le cas d'une vente de gré à gré :

- 1 L'égalité :** chaque amateur dispose du même délai (minimum 3 semaines) pour visiter le bien et se faire aider d'un expert s'il le désire. Il ne devra pas se décider en vitesse sous la pression d'un vendeur aguerrri, puisque la vente se fait en « public », au jour et à l'heure qui ont été annoncés et sous la direction du notaire.
- 2 La sécurité :** les biens mis en vente ont déjà fait l'objet de toutes les vérifications légales nécessaires (recherches fiscales, hypothécaires, urbanistiques, pollution des sols,...). Le candidat acquéreur peut s'informer auprès du notaire, consulter le cahier des charges, vérifier d'éventuelles servitudes,...
- 3 Le coût :** l'acquéreur paye un pourcentage fixe par rapport au prix et rien d'autre. Les frais de publicité, de même que les frais de procédure, en cas de vente volontaire, sont à charge du vendeur.

Les mécanismes de la vente publique ne sont pas toujours connus du grand public et pourtant ils sont très simples. Quelques conseils permettent de bien s'y retrouver :

- Crédit hypothécaire :**... la vente étant définitive, il n'est pas possible d'acheter avec une condition suspensive de crédit. Le candidat acquéreur doit donc vérifier auprès de sa banque sa capacité d'emprunt exacte.
- Visites :**..... pour profiter pleinement des avantages de la vente publique, il est préférable de visiter le bien dès la première semaine, ce qui permettra de le revoir, de s'en imprégner, de vérifier le cahier des charges de l'immeuble (présence d'une servitude, bien loué,...) et sa situation.
- Prix :**..... avant de se rendre à une séance de vente, mieux vaut s'être fixé un prix limite à ne pas dépasser.
- Frais :**..... il s'agit d'un pourcentage forfaitaire (14-15 %) qui dépend du prix de vente final, comprend les droits d'enregistrement, les honoraires du notaire et les frais d'acte et devra être acquitté dans les 5 jours qui suivent la vente.
- La vente :**..... tous ces renseignements étant pris, le candidat acheteur peut se rendre sereinement à la vente en n'oubliant pas de se munir des documents relatifs à son identité.

Oubliez le cliché selon lequel les ventes publiques se limitent aux ventes forcées. Aujourd'hui, de plus en plus de candidats acquéreurs prennent conscience qu'il s'agit là d'une alternative qui offre une transparence totale. Consultez nos biens à vendre sur [www.nvn.be](http://www.nvn.be)  
Autres informations utiles : [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

Alors, pourquoi pas vous ?



## Kopen op een openbare verkoop Veel eenvoudiger dan men denkt !



# Veel eenvoudiger dan men denkt !

Meer en meer kandidaat-kopers van een onroerend goed wenden zich tot de openbare verkoop. Logisch, zij biedt talrijke voordelen die men niet vindt in het geval van een onderhandse verkoop :

- 1** **Gelijkheid** : elke geïnteresseerde beschikt over dezelfde termijn (minimum 3 weken) om het goed te bezoeken en zich te laten helpen door een deskundige indien hij dat wenst. Hij zal geen overhaaste beslissingen moeten nemen onder druk van een harde verkoper, aangezien de verkoop in het « openbaar » gebeurt, op de dag en het uur zoals aangekondigd en onder leiding van een notaris.
- 2** **Veiligheid** : de te koop aangeboden goederen hebben reeds het voorwerp uitgemaakt van alle nodige wettelijke controles (onderzoek inzake belastingen, hypotheecair en stedenbouwkundig onderzoek, onderzoek inzake bodemvervuiling,...). De kandidaat-koper kan zich informeren bij de notaris, het lastenboek raadplegen, eventuele erfdiensbaarheden controleren,...
- 3** **Kosten** : de koper betaalt een vast percentage ten opzichte van de prijs en niets meer. De kosten voor publiciteit, net als de procedurekosten in geval van een vrijwillige verkoop, zijn ten laste van de verkoper.

De mechanismen van de openbare verkoop zijn niet altijd gekend bij het grote publiek, en nochtans zijn ze zeer eenvoudig. Enkele tips volstaan om er wijs uit te raken :

- Hypotheecair krediet** : ... aangezien de verkoop definitief is, is het niet mogelijk om te kopen met een opschortende kredietvoorwaarde. De kandidaat-koper moet dus bij de bank nagaan hoeveel hij precies kan lenen.
- Bezoeken** : ..... om ten volle te genieten van de voordelen van de openbare verkoop, is het te verkiezen om het goed te bezoeken vanaf de eerste week, wat zal toelaten om het nog eens van onder tot boven te zien, het lastenboek van het onroerend goed te controleren (aanwezigheid van een erfdiensbaarheid, gehuurde goed,...) en de ligging ervan.
- Prijs** : ..... alvorens naar een zitting van verkoop te gaan, is het goed om eerst voor zichzelf een limietprijs te bepalen die niet mag overschreden worden.
- Kosten** : ..... het gaat om een forfaitair percentage (14-15%) dat afhangt van de uiteindelijke verkoopprijs, met inbegrip van de registratierechten, de erelonen van de notaris en de aktekosten, en zal moeten vereffend worden binnen de 5 dagen volgend op de verkoop.
- De verkoop** : ..... wanneer hij al deze inlichtingen heeft bekomen, kan de kandidaat-koper zich op een serene manier naar de verkoop begeven. Daarbij mag hij niet vergeten zijn identiteitsdocumenten mee te nemen.

Vergeet het cliché dat zegt dat het bij openbare verkopen enkel gaat om gedwongen verkopen. Vandaag de dag worden meer en meer kandidaat-kopers zich bewust van het feit dat dit een alternatief is dat totale transparantie biedt. U kan onze te koop gestelde panden raadplegen op [www.nvn.be](http://www.nvn.be)

Andere nuttige inlichtingen [www.notaris.be](http://www.notaris.be)

## Dus, waarom u niet ?