



Conditions Générales et Spécifiques d'Utilisation de la Plateforme BIDDIT

Le présent document définit les conditions générales d'utilisation applicables à l'ensemble de la plateforme BIDDIT et les conditions spécifiques d'utilisation applicables aux ventes publiques en ligne et aux ventes de gré à gré en ligne.

*I. Conditions générales d'utilisation**

Article I.1 Définitions

Aux fins des présentes Conditions d'Utilisation, il faut entendre par :

« *Plateforme BIDDIT* » : le site internet sécurisé de vente publique en ligne de biens immobiliers dont l'url est www.biddit.be ;

« *Gestionnaire* » : le gestionnaire de la Plateforme BIDDIT, à savoir la Fédération Royale du Notariat Belge ASBL dont le siège social est situé Rue de la Montagne 30-34 à 1000 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0409.357.321 ;

« *Notaire* » : le fonctionnaire public au sens de la loi du 25 ventôse an XI qui soit :

a) en tant qu'officier ministériel requis volontairement ou sur la base d'une décision judiciaire pour procéder à la vente publique d'un bien immobilier et qui met en vente celui-ci par le biais de la Plateforme BIDDIT et qui est seul en charge de la Vente ; ou

b) à la demande d'un ou plusieurs Vendeurs, intervient dans le but de proposer un bien à la vente sur la plateforme BIDDIT et supervise la vente ;

« *Utilisateur* » : toute personne physique majeure capable – à l'exclusion du Notaire et de ses collaborateurs – ou personne morale – par l'intermédiaire de la personne habilitée à la représenter – qui se rend sur la plateforme BIDDIT pour utiliser les Services qui y sont proposés ;

« *Vente de gré à gré* » : la vente privée en ligne, y compris la vente en viager, d'un bien immobilier par le biais de la plateforme BIDDIT ;

« *Vente publique* » : la vente publique en ligne d'un bien immobilier par le biais de la plateforme BIDDIT ;

« *Vente* » : Les Ventes de gré à gré et publiques ;

« *Conditions* » : Les présentes Conditions d'Utilisation, à la fois les conditions générales d'utilisation et les conditions spécifiques d'utilisation applicables ;

« *Conditions d'Utilisation spécifiques* » : les conditions d'utilisation qui s'appliquent uniquement aux Ventes Publiques en ligne ou aux Ventes de gré à gré en ligne ;

« *Conditions de Vente* » : les Conditions spéciales et générales de Vente établies par le Notaire dans le cadre d'une vente publique ;

« *Termes de Vente* » : les conditions spéciales de vente qui sont énoncées dans le cadre d'une Vente de gré à gré ;

« *Services* » : les services qui sont proposés aux Utilisateurs par l'intermédiaire de la Plateforme BIDDIT, notamment : (1) un service de mise à disposition d'Annonces, (2) un service de stockages des Annonces en tant que favoris, (3) un service de participation aux Ventes, et (4) pour les Ventes Publiques uniquement, des services de suivi des Enchères et de réception des notifications y afférentes ;

« *Annonce* » : les informations publiées sur la Plateforme BIDDIT relatives à un bien immobilier mis en Vente ;

« *Enchère* » ou « *Offre* » : l'offre électronique émise sur la Plateforme BIDDIT durant la période des Enchères d'un bien immeuble ;

« *Enchérisseur* » : la personne qui place une Enchère Manuelle ou qui saisit un Plafond dans le cadre d'une Vente Publique pour permettre au système d'enchères automatiques de générer des Enchères Automatiques ;

« *Enchère Manuelle* » : l'Enchère émise ponctuellement ;

Toutes les définitions, y compris celles des articles II.1 et III.1, peuvent être utilisées au singulier ou au pluriel.

1.2 Objet et champ d'application

Les présentes Conditions ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation applicables aux Utilisateurs qui accèdent à la Plateforme BIDDIT afin de bénéficier des Services qui y sont fournis.

Les présentes Conditions s'appliquent à et lient tout Utilisateur, que celui-ci se rende sur la Plateforme BIDDIT simplement pour consulter les Annonces ou pour suivre les Ventes et émettre des Enchères.

En se rendant sur la Plateforme BIDDIT, l'Utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes Conditions et en accepter de façon irrévocable chacune des dispositions.

Les présentes Conditions ne s'appliquent ni au Notaire ni aux collaborateurs de celui-ci. Les Conditions d'Utilisation applicables à ces derniers peuvent être consultées sur l'eNotariat.

1.3 Utilisation

L'utilisation de la Plateforme BIDDIT et des Services requiert l'utilisation d'appareils compatibles et des mises à jour actualisées.

L'Utilisateur qui se rend sur la Plateforme BIDDIT peut y consulter et suivre librement les Annonces.

Afin de pouvoir bénéficier des autres Services, l'Utilisateur doit s'être préalablement enregistré. Pour ce faire, l'Utilisateur est tenu de communiquer au Gestionnaire son adresse e-mail et de créer un mot de passe personnel et confidentiel. L'Utilisateur reçoit ensuite un e-mail lui permettant d'activer son compte.

L'Utilisateur enregistré peut, par la suite, bénéficier desdits Services en se connectant sur la Plateforme BIDDIT grâce aux informations utilisées lors de son enregistrement (adresse e-mail et mot de passe).

L'Utilisateur est seul responsable de toute activité effectuée à l'aide de son compte et s'engage à ne pas divulguer ses codes d'accès à des tiers.

L'Utilisateur accepte d'utiliser la Plateforme BIDDIT et les Services exclusivement à des fins autorisées par les Conditions et la législation et réglementation en vigueur ou l'usage généralement admis.

La Plateforme BIDDIT est uniquement accessible aux personnes majeures qui peuvent se représenter elles-mêmes.

L'Utilisateur s'engage à ne pas utiliser ou partager de documents ou de données qui ne lui/leur appartiennent pas, sauf avec l'autorisation de l'ayant droit ou des ayants droit. Il appartient à l'Utilisateur d'obtenir et de prouver cette autorisation.

L'Utilisateur s'interdit notamment :

- d'utiliser les données de connexion et d'identification d'autrui ;
- d'utiliser, de stocker ou de partager des contenus ou des données qui ne sont pas conformes à la législation applicable, menaçants, offensants, abusifs, racistes, dérogatoires, obscènes ou autrement répréhensibles ;
- d'utiliser, de stocker ou de partager des données, y compris des documents, des contenus ou des codes informatiques destinés à découvrir, interrompre, entraver ou limiter le fonctionnement de la Plateforme BIDDIT et/ou des Services ou des systèmes sous-jacents ;
- d'utiliser à mauvais escient ou de tirer profit d'une défaillance du système ;
- d'utiliser des appareils manipulés, notamment par déverrouillage d'iOS ou Rooting ;
- d'accomplir tout acte illicite ou contraire aux présentes Conditions ;

- d'accomplir tout acte ayant un effet perturbateur sur les autres Utilisateurs ;
- de porter atteinte aux droits de tiers ;
- d'entraver les techniques de sécurité appliquées à la Plateforme BIDDIT et/ou aux Services ;
- de reproduire, copier, vendre ou exploiter de quelque manière que ce soit la Plateforme BIDDIT, les Services ou les Annonces.

Le Gestionnaire se réserve le droit d'imposer des restrictions afin de limiter les risques d'une utilisation inappropriée ou excessive de la Plateforme BIDDIT ou d'un Service.

Les informations, les documents et/ou les données que le Notaire ou des tiers téléchargent, publient, envoient ou rendent accessibles sur la Plateforme BIDDIT ou par le biais des Services, relèvent de leur responsabilité.

Le Gestionnaire peut donner des instructions à l'Utilisateur concernant l'utilisation de la Plateforme BIDDIT et/ou des Services pour des raisons opérationnelles, de qualité et de sécurité plus particulièrement. L'Utilisateur s'engage à suivre ces instructions.

Pour des raisons de sécurité, la session de connexion d'un Utilisateur pourra être interrompue automatiquement après une longue période.

L'Utilisateur est tenu d'informer immédiatement le Gestionnaire de toute falsification ou de tout autre abus de ses/leurs moyens de connexion et d'identification.

Le Gestionnaire se réserve le droit d'exclure de la Plateforme BIDDIT l'Utilisateur qui ne respecterait pas les présentes Conditions ou qui utiliserait ladite plateforme à des fins illicites.

L'absence de réaction du Gestionnaire dans l'un des cas précités n'implique en aucun cas sa renonciation à agir en cas de violation ultérieure ou similaire.

1.4 Annonces

La Plateforme BIDDIT met à la disposition des Utilisateurs, sans obligation d'enregistrement préalable ni de connexion, des informations et des documents relatif aux biens immobiliers mis en vente par son biais.

Ces informations et documents sont collectés par le Notaire qui les publie sur ladite plateforme.

Le Gestionnaire a mis en place une fonctionnalité permettant à l'Utilisateur de sauvegarder sur son compte des Annonces spécifiques relatives aux biens dont il/elle souhaite suivre la Vente ou sur lesquels il/elle souhaite, le cas échéant, enchérir.

Pour bénéficier de ce Service, l'Utilisateur est tenu de s'enregistrer et se connecter sur la Plateforme BIDDIT.

Le Gestionnaire ne peut en aucun cas être tenu responsable de la légalité, de l'exactitude et du contenu des informations et documents qui sont publiés sur la Plateforme BIDDIT, ni de la qualité des biens immobiliers vendus.

1.5 Traitement des données à caractère personnel

Les données à caractère personnel recueillies et traitées dans le cadre des Services fournis par le biais de la Plateforme BIDDIT le sont conformément à la Politique de protection des données à caractère personnel que vous trouvez ici.

1.6 Maintenance et gestion

Le Gestionnaire pourra interrompre temporairement tout ou partie de la Plateforme BIDDIT et/ou des Services pour des opérations de maintenance et/ou des ajustements préventifs, correctifs ou adaptatifs. Dans la mesure du possible, toute interruption sera signalée à l'avance.

Le Gestionnaire met en œuvre tous les moyens raisonnables pour garantir la continuité de l'accès à la Plateforme BIDDIT et aux Services qui y sont fournis.

Il ne peut cependant en garantir le caractère permanente et ce, notamment lorsque la continuité est compromise par un cas de force majeure tel qu'une panne de courant, une émeute, une grève, un conflit social, un accident, un incendie ou une inondation.

Le Gestionnaire prend toutes les mesures raisonnables pour veiller à ce que la Plateforme BIDDIT et les Services soient exempts de pertes, de corruption, d'attaques, de virus, d'intrusions, de piratage ou d'autres atteintes à la sécurité.

En cas d'interruption des Services pour l'ensemble des Utilisateurs, ceux-ci seront informés dans la mesure du possible par le biais d'une notification publiée sur la Plateforme BIDDIT.

En cas d'interruption des Services pour des raisons indépendantes de la volonté du Gestionnaire, ce dernier prendra toutes les mesures raisonnables pour limiter autant que possible la durée de l'interruption.

En cas de dysfonctionnement avéré de la plateforme ou en cas d'interruption d'une Vente pour des raisons techniques et/ou juridiques, la période pour émettre des enchères peut être reprise, le cas échéant, sur base d'une décision qui incombe exclusivement au Notaire.

1.7 Responsabilité de l'Utilisateur

L'Utilisateur s'engage préserver en tout temps la confidentialité de ses/leurs données et méthodes de connexion et d'identification sur la Plateforme BIDDIT. L'Utilisateur est responsable de tout abus et dommage causé par son compte.

L'Utilisateur est responsable des données qu'il/elle/ils partagent, transmettent ou rendent accessibles par le biais de la Plateforme BIDDIT et/ou des Services.

L'Utilisateur indemnise le Gestionnaire de toute action susceptible d'être introduite par un tiers, y compris un Notaire, pour violation de la réglementation applicable et/ou des présentes Conditions.

1.8 Responsabilité du gestionnaire

Les engagements du Gestionnaire sont des obligations de moyens, ce qui implique que le Gestionnaire exerce ses activités au mieux de ses capacités.

Le Gestionnaire ne peut être tenu responsable d'un quelconque préjudice lié à une Vente qui se déroule par le biais de la Plateforme BIDDIT, sauf en cas de dysfonctionnement technique de la Plateforme BIDDIT imputable à son dol ou à sa faute grave.

Le Gestionnaire n'est en aucun cas responsable de la qualité du matériel informatique – matériel et logiciels – ni du réseau de l'Utilisateur et décline par conséquent toute responsabilité du fait notamment que les Enchères ou les notifications n'apparaissent pas en temps réel.

Le Gestionnaire n'est pas responsable du contenu, des erreurs ou des leurres dans les informations, les documents et les Annonces sur la Plateforme BIDDIT.

Le Gestionnaire n'est pas responsable de la communication ni du contenu de celle-ci entre l'Utilisateur, le Notaire, le Vendeur et d'autres personnes.

Le Gestionnaire n'assume par ailleurs aucune responsabilité pour le contenu des sites Internet de tiers vers lesquels la Plateforme BIDDIT fournit un lien.

Le Gestionnaire décline toute responsabilité du fait des dommages résultant indirectement de l'utilisation des Services fournis par le biais de la Plateforme BIDDIT, notamment ceux résultant des litiges impliquant le vendeur, le ou les Utilisateurs, d'autres tiers et/ou le Notaire.

1.9 Droits de propriété intellectuelle

Le Gestionnaire est titulaire de tous les droits de propriété intellectuelle relatifs à la Plateforme BIDDIT et aux services qui y sont fournis. Ces droits de propriété intellectuelle s'étendent à toute documentation, information, publication et donnée fournie par le Gestionnaire.

Les Conditions ne confèrent à l'Utilisateur aucun droit sur ces droits de propriété intellectuelle et n'impliquent en aucun cas un transfert de ces droits de propriété intellectuelle à l'Utilisateur.

L'Utilisateur acquiert un droit d'utilisation personnel, non exclusif et non transférable pour la durée de son/leur utilisation de la Plateforme BIDDIT et des Services.

L'Utilisateur s'engage à ne pas enfreindre les droits de propriété intellectuelle, ni à accomplir un quelconque autre acte susceptible d'affecter ou d'avoir une incidence négative, de quelque manière que ce soit, sur les droits de propriété intellectuelle ou leur valeur.

Cela inclut de manière non limitative l'interdiction pour l'Utilisateur de reproduire, dupliquer, copier, adapter, publier, traduire, ajuster, louer, exploiter, commercialiser, mettre à la disposition de tiers, ou utiliser la Plateforme BIDDIT et les Services d'une autre manière qui ne soit pas conforme, tant dans son ensemble que dans ses composants, à des fins commerciales et non commerciales.

1.10 Helpdesk et FAQ

Toute question fonctionnelle ou technique relative à la Plateforme BIDDIT peut être posée par l'Utilisateur au département helpdesk du Gestionnaire.

Le département helpdesk est disponible de 8h00 à 17h00 (jours ouvrables uniquement) au numéro 02/505 08 80.

Des FAQ purement informatives sont également disponibles sur le site internet www.biddit.be afin de répondre aux questions les plus fréquentes.

En cas de contradiction, les présentes Conditions priment sur les FAQ.

1.11 Notification écrite

Toute notification écrite est à envoyer au Gestionnaire à l'adresse suivante : Fédération Royale du Notariat Belge ASBL, Rue de la Montagne, 30-34, à 1000 Bruxelles.

Les notifications écrites ne peuvent en aucun cas comprendre une Offre valable dans le cadre d'une quelconque Vente d'un bien immobilier.

1.12 Nullité

L'inapplicabilité ou la contradiction à une disposition impérative ou d'ordre public d'une disposition (ou d'une partie de celle-ci) des Conditions n'affectent pas la validité ou l'applicabilité des autres dispositions des Conditions, ni la validité et l'applicabilité de cette partie de la disposition en question qui est contraignante ou ne contrevient à aucune disposition impérative ou d'ordre public. La disposition concernée (ou une partie de celle-ci) sera, dans la mesure du possible, ramenée à ce qui est légalement admissible.

1.13 Titres

Les titres des dispositions des présentes Conditions présentent un caractère purement informatif et ne revêtent aucune signification quant au contenu des dispositions.

1.14 Primauté

Les clauses des présentes Conditions priment sur tout autre document mis à disposition de l'Utilisateur et destiné à l'informer au sujet des Services fournis par le biais de la Plateforme BIDDIT.

1.15 Modification des présentes Conditions

Le Gestionnaire se réserve le droit de modifier, à tout moment et sans préavis, les présentes Conditions.

Les versions antérieures des Conditions resteront disponibles sur le site Internet www.biddit.be.

L'Utilisateur est tenu de consulter régulièrement les Conditions afin de prendre connaissance des éventuelles modifications qui y seraient apportées.

Les modifications apportées aux présentes Conditions entreront en vigueur le jour suivant leur publication, à 8.00 heures.

Toutefois, les modifications ne s'appliqueront pas de façon rétroactive aux Ventes en cours à la date de leur publication, hormis les modifications propres à une nouvelle fonctionnalité d'un Service fourni par le biais de la Plateforme BIDDIT ou celles

apportées pour de raisons juridiques qui entreront immédiatement en vigueur à compter de leur publication.

1.16 Loi applicable et juridiction compétente

Les présentes Conditions relèvent du droit belge qui en régit tous les aspects.

Toute contestation relative à l'acceptation, l'interprétation ou l'exécution des présentes Conditions et, plus généralement, tout litige qui ne peut être résolu amiablement, est soumis aux tribunaux du siège de l'arrondissement de Bruxelles.

II. Conditions spécifiques d'utilisation des ventes publiques en ligne

II.1 Définitions spécifiques

« Enchère Automatique » : l'Enchère générée automatiquement par le système d'Enchères Automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'Enchérisseur. Le système d'Enchères Automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'Enchérisseur soit atteint ;

« Plafond » : le montant fixé préalablement par l'Enchérisseur qui souhaite que le système d'Enchères Automatiques génère des Enchères Automatiques. Ce montant n'est visible que par l'Enchérisseur qui l'a introduit.

« Mise à prix » : le prix à partir duquel les Enchères peuvent commencer ;

« Seuil minimum d'Enchère » : le montant minimum qu'il faut offrir en plus de la meilleure Enchère en cours ;

II.2 Participation aux Ventes Publiques en ligne

La Vente se déroule conformément aux dispositions des Conditions de Vente établies sous la responsabilité du Notaire en charge la vente, à l'exclusion du Gestionnaire.

La Plateforme BIDDIT permet à l'Utilisateur de placer des Enchères au moment et durant la période d'Enchères.

Afin de pouvoir bénéficier de ce Service, l'Utilisateur devra, après s'être enregistré sur la Plateforme BIDDIT, également s'identifier sur celle-ci au moyen de sa carte e-ID, de l'application itsme ou, à titre subsidiaire, en sollicitant la création d'un profil d'Enchérisseur auprès du Notaire en charge de la Vente.

L'Utilisateur doit se connecter sur la Plateforme BIDDIT afin de suivre la Vente pour laquelle il a émis une offre ou des enchères.

Si une administration publique ou une personne morale de droit public participe aux enchères sur base de l'article 60, §5 et 65, §1, 3° et 9° du décret Flamand sur le bail à ferme, elles en avisent le Notaire en charge de la Vente avant le début des enchères et elles s'enregistrent en cette qualité sur la Plateforme BIDDIT. A chaque fois qu'elles émettent une enchère pendant la vente publique, celle-ci est annoncée lors de l'émission de l'enchère et sera visible pour tous les enchérisseurs en jaune (contrairement aux autres enchères qui sont grises). Le preneur peut consulter ces informations pendant les enchères. De cette manière, le preneur pourra lui-même prendre connaissance du fait que son droit de préemption n'est pas d'application et qu'il devra enchérir lui-même s'il veut acquérir le terrain.

II.3 Émission d'une Enchère

Afin de pouvoir émettre une Offre, une fenêtre contextuelle contenant les Conditions de Vente apparaît. L'Utilisateur est tenu d'en prendre connaissance et de les accepter au préalable.

L'Utilisateur peut alors introduire une Enchère Manuelle ou encoder un Plafond afin que le système d'Enchères Automatiques puisse générer des Enchères Automatiques.

Il est ensuite demandé à l'Utilisateur de confirmer son Enchère.

Le premier Enchérisseur peut placer une Enchère égale ou supérieur à la Mise à prix. Dans le cas d'une Enchère Automatique, si aucun Enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'Enchères Automatiques émet une Enchère égale à la Mise à prix.

Par la suite, l'Enchérisseur ou le système d'Enchères Automatiques place des Enchères supérieures à l'Enchère en cours d'un autre Enchérisseur (Manuelle ou Automatique), compte tenu du Seuil minimum d'Enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit à propos des Enchères Automatiques.

II.4 Enchères automatiques

Les Enchères Automatiques priment toujours sur les Enchères Manuelles.

Lorsqu'un Enchérisseur (Enchérisseur B dans l'exemple ci-dessous) émet une Enchère de manière manuelle qui équivaut au Plafond fixé préalablement par un Enchérisseur utilisant le Système d'Enchères automatiques (Enchérisseur A dans ledit exemple), le système générera pour lui une Enchère d'un montant égal à l'Enchère émise manuellement.

Par exemple :

A crée une enchère Automatique à 12 :05 :00 avec Plafond à 70.000-€

B émet une enchère Manuelle à 12 :30 :00 d'un montant de* 70.000-€

Heure d'émission d'une Enchère	Enchérisseur	Montant (€)
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur A	70.000
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur B	70.000
01/01/2019 12:05:00	Enchérisseur A	60.000
01/01/2019 12:00:00	Mise à prix	60.000

Lorsque plusieurs Enchérisseurs utilisent le système d'Enchères Automatiques, la priorité va au premier Enchérisseur (Enchérisseur A dans l'exemple ci-dessous) à avoir encodé son Plafond.

Par exemple :

A crée une Enchère Automatique à 12:05:00 avec Plafond à 70.000-€

B crée une Enchère Automatique à 12:30:00 avec Plafond à 70.000-€

Heure d'émission d'une Enchère	Enchérisseur	Montant (€)
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur A	70.000
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur B	70.000
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur A	69.000
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur B	68.000
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur A	67.000
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur B	66.000
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur A	65.000
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur B	64.000
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur A	63.000
01/01/2019 12:30:00	Enchérisseur B	62.000
01/01/2019 12:05:00	Enchérisseur A	61.000
01/01/2019 12:00:00	Mise à prix	60.000

À tout moment, un Enchérisseur peut supprimer ou augmenter son Plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur Enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son Plafond initial.

Lorsque le Plafond d'un Enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur Enchérisseur, il est libre d'introduire une Enchère Manuelle ou de redéfinir un nouveau Plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau Plafond.

II.5 Prolongation de la Période de Vente

Lorsqu'une Enchère est enregistrée par un Utilisateur dans les cinq (5) dernières minutes avant la fin officielle de la Vente, la Période de Vente officielle est systématiquement prolongée d'une période supplémentaire de 5 minutes. Cette durée supplémentaire est appelée

le « sablier ». Si une ou plusieurs Enchères ont été émises pendant la prolongation, le « sablier » de 5 minutes entre à nouveau en action à partir de la fin de la période précédente de 5 minutes.

Pendant ces 5 minutes, seuls les Enchérisseurs ayant enchéri avant l'heure officielle de fin peuvent décider d'augmenter leur dernière Enchère et enchérir en conséquence.

II.6 Conséquence juridique de l'émission d'une Enchère

L'Enchère émise engage juridiquement l'Utilisateur jusqu'à la signature du procès-verbal de Vente ou le retrait du bien immobilier de la Vente, et ce pendant une période maximale de 10 jours ouvrables après la clôture des Enchères.

L'Utilisateur reçoit par e-mail la preuve électronique qu'il a émis une offre juridiquement contraignante. Il peut toutefois désactiver cette fonctionnalité.

II.7 Notification de suivi des Enchères

Pour faciliter le suivi de la Vente pour laquelle l'Utilisateur a émis une ou plusieurs Enchères, le Gestionnaire a mis en place un service informant l'Utilisateur en cas d'Enchères supérieures par e-mail et par notification sur la Plateforme.

Ce service de notification est purement à titre informatif et sans garantie et n'exonère aucunement l'Utilisateur de la responsabilité de suivre activement la Vente en se rendant et en se connectant sur la Plateforme BIDDIT.

III. Conditions spécifiques d'utilisation des ventes de gré à gré en ligne

III.1 Définitions spécifiques

«*Prix Souhaité*», «*Faire offre à partir de*», «*Prix Indicatif* » et «*Offre actuelle en l'étude*» : désigne le montant qui est donné à titre indicatif dans l'Annonce portant sur le bien immobilier. Ce montant ne représente pas une valeur exacte du bien immobilier et l'offre de ce montant ne fait pas naître un accord ou un échange de consentement entre l'Utilisateur et le Vendeur. Par ailleurs, ces libellés sont interprétés conformément à l'usage local. Le Notaire peut adapter le libellé déjà publié au cours de la procédure de vente et le remplacer par l'un des libellés énumérés ci-dessus.

«*Vendeur* » : le ou les propriétaires et le ou les ayants droit du bien immobilier proposé sur la Plateforme BIDDIT.

III.2 Le placement d'une Offre

Avant que l'Utilisateur puisse placer une Offre sur un bien immobilier, il doit se connecter et s'identifier au moyen de sa carte e-ID ou de l'application itsme sur la Plateforme BIDDIT ou, à titre subsidiaire, en sollicitant la création d'un profil d'Enchérisseur auprès du Notaire en charge de la Vente. L'Utilisateur doit indiquer sous quel régime matrimonial il est marié ou s'il souhaite acheter avec une ou plusieurs personnes. Les données d'identification de cette (ces) personne(s) sont transmises (nom, prénoms, date de naissance et lieu de naissance).

Après lecture des éventuels Termes de Vente, l'Utilisateur peut placer une Offre en remplissant certains champs obligatoires. Un document intitulé « offre irrévocable d'achat » est ensuite créé et envoyé au notaire. Le montant (ou les montants) doit

(doivent) toujours être indiqués(s) en EUR et s'entend(ent) hors impôts, frais et autres taxes, notamment les droits d'enregistrement, les frais et honoraires du Notaire, TVA, etc.

Pendant la procédure de vente, le Notaire peut modifier les éventuels Termes de Vente si nécessaire. L'Utilisateur est uniquement lié par les Termes de Vente qui étaient applicables au moment de l'émission de son Offre et qu'il a confirmé avoir lus.

L'Utilisateur peut assortir son Offre d'une durée de validité ainsi que d'éventuelles conditions (suspensives).

L'Utilisateur peut émettre une Offre qui est supérieure, inférieure ou égale au Prix Souhaité, au Prix Indicatif, à l'Offre actuelle en l'étude et à l'Offre faite via le libellé Faire offre à partir de. L'Utilisateur peut émettre à plusieurs reprises une (autre) Offre sur la même Annonce ou sur le même bien immobilier. Les autres Enchères faites par l'Utilisateur continuent toutefois à courir pendant leur durée de validité.

Toute Enchère émise est juridiquement contraignante pour l'Utilisateur.

L'Utilisateur reçoit par e-mail la preuve électronique qu'il a émis une Offre contraignante. Il/elle/ils peut/peuvent toutefois désactiver cette fonctionnalité.

L'Utilisateur qui a commis une erreur en plaçant une Offre doit contacter le plus rapidement possible le Notaire concerné.

Une Offre qui n'est pas faite valablement pourra être supprimée ou ignorée par le Notaire concerné. Le Notaire peut contacter l'Utilisateur pour l'informer de la défaillance de l'Offre.

L'acceptation d'une Offre ne peut se faire que par le ou les Vendeurs ou le ou les mandataires de ceux-ci. L'Offre d'un Prix Souhaité, d'un Prix Indicatif, via le libellé Offre actuelle en l'étude ou le libellé Faire offre à partir de ne fait pas naître d'accord ou d'échange de consentement.

III.3 Vente en viager

L'Utilisateur comprend et accepte qu'une vente en viager est un contrat aléatoire, le prix à payer en définitive pour un bien immobilier étant à cet égard souvent inconnu.

Dans le cas d'une vente en viager, une indication du bouquet et de la rente mensuelle est mentionnée. Le bouquet est un acompte qui doit être versé à la passation de l'acte, après quoi la rente mensuelle doit être payée.

Si l'Annonce le permet, l'Utilisateur peut également émettre une Offre comprenant uniquement un rente sans bouquet.

Dans ce cas-ci également, l'acceptation d'une Offre ne peut se faire que par le ou les Vendeurs ou le ou les mandataires de ceux-ci. L'Offre du bouquet et de la rente mensuelle mentionné(e) ne fait pas naître d'accord ou d'échange de consentement.

III.4 Durée de validité et conditions de l'Offre

Lorsqu'il place une Offre, l'Utilisateur peut préciser la durée de validité de son Offre. Par défaut, la Plateforme BIDDIT prévoit une période de validité de 8 jours civils mais l'Utilisateur peut réduire ou prolonger ce délai par Offre.

Si l'Utilisateur modifie le délai par défaut de 8 jours civils mais omet de préciser un nouveau délai, l'Offre émise restera valable jusqu'au moment de la signature du contrat de vente. Par conséquent, cette Offre reste valable et pourra éventuellement être acceptée à une date ultérieure par le Vendeur. Cette acceptation ultérieure par le Vendeur peut intervenir pendant une période maximale de huit jours civils après l'expiration de l'Annonce.

Lorsqu'il place une Offre, l'Utilisateur peut assortir son Offre d'une ou plusieurs conditions. Chacune des conditions doit être exposée le plus clairement possible et mentionner le montant en EUR auquel la condition s'applique. Si par exemple, un Utilisateur fait une Offre assortie de la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire, il précise pour quel montant en EUR et pour quel délai cette condition suspensive s'applique.

Les conditions illicites ou illégitimes sont considérées comme inexistantes et invalident l'Offre à moins qu'il ne soit possible de remédier à leur illicéité ou illégalité.

Afin de comprendre la portée exacte d'une Offre et les modalités, il est recommandé à l'Utilisateur de demander l'avis d'un professionnel ou de se faire assister par un expert.

III.5 Annulation ou retrait d'une Annonce

Si le Vendeur décide d'annuler ou de retirer une Annonce, c'est le Notaire qui s'en charge dans le respect des règles déontologiques et légales applicables.

III.6 Réalisation de la Vente

L'Offre du Prix Souhaité, du Prix Indicatif, du Prix via le libellé Offre actuelle en l'étude ou le libellé Faire offre à partir de ne fait pas naître d'accord sur la vente du bien immobilier. Ce n'est qu'après la confirmation écrite de l'acceptation de l'Offre par le Vendeur ou son mandataire, d'une part, et la communication du Notaire de l'acceptation de cette Offre à l'Utilisateur, d'autre part, qu'il y a accord de volonté. La vente est alors clôturée et définitive.

Le Vendeur est libre de choisir le refus ou l'acceptation d'une Offre.

Lorsqu'une Offre de l'Utilisateur est acceptée par le Vendeur, l'Utilisateur en est informé par l'intermédiaire de l'adresse e-mail qu'il/elle/ils ont indiquée lors de l'inscription ou par le biais d'autres coordonnées communiquées.

L'Utilisateur dont l'Offre a été acceptée dispose d'un délai après la confirmation écrite pour transmettre les informations nécessaires à la rédaction ou à la conclusion du contrat d'achat ou pour confirmer l'acquisition. À défaut de réaction de l'Utilisateur dans ce délai, le vendeur a le droit et la possibilité de rejeter l'Offre de l'Utilisateur et d'accepter l'Offre d'un autre Utilisateur.

Version publiée le 7 mai 2024.

Anciennes versions

- [Version publiée le 1 septembre 2018.](#)
- [Version publiée le 5 novembre 2019.](#)
- [Version publiée le 26 mars 2022.](#)
- [Version publiée le 20 septembre 2023.](#)
- [Version publiée le 4 avril 2023](#)



Biddit est la plateforme de vente en ligne des notaires belges. Avec Biddit, les acheteurs potentiels peuvent acquérir un bien de chez eux. L'ensemble du processus de vente se déroule en ligne et sous la supervision d'un notaire.

- [Conditions d'utilisation](#)
- [Respect de la vie privée](#)
- [Politique de gestion des cookies](#)

Informations complémentaires

[Biddit vente publique online en 11 questions](#)

[Trouver un notaire](#)

[Acheter un bien](#)

[Vendre un bien](#)

[Louer un bien](#)

[Contactez-nous](#)



©2024 Fédération du Notariat belge