



# LES BONS PLANS DES VENTES AUX ENCHÈRES

Maison de charme, automobile quasi neuve ou œuvre d'art à la cote prometteuse : nos conseils pour placer au mieux vos offres et éviter les pièges des enchères.

**A** djugé ! Pour les enchérisseurs les plus aguerris, le coup de marteau final rime souvent avec bonne affaire. Ceux-là repartent alors au volant d'une voiture payée largement moins que sa cote. Quand ils ne posent pas leurs valises dans un appartement, pour un budget très inférieur à sa valeur de marché. Les imiter vous tente ? Il faudra alors vous conformer aux règles du secteur, en laissant d'abord une caution (de 500 à 600 euros pour une voiture, et 10% du prix de départ d'un logement). Puis en veillant à être assez généreux pour dépasser le prix de réserve du vendeur, au-dessous duquel il gardera le bien. « Il faut toujours se fixer une limite à ne pas dépasser », rappelle enfin François-Laurent Guignard, fondateur de VPauto. Sinon, la « folle enchère » vous guette. En cas de désistement de votre part, le bien pourra en effet être remis en vente, et, si le nouveau prix d'adjudication est inférieur à l'offre que vous aviez formulée, à vous d'acquitter la différence! 🚫

## IMMOBILIER TOUS LES CANAUX DE VENTE NE SE VALENT PAS

**T**ransaction à la bougie des notaires, cession au chronomètre dans les tribunaux de grande instance ou via des sites Internet dédiés : en matière d'enchères immobilières, les filières de vente ne manquent pas. Mode d'emploi pour l'empoter, sans pour autant se ruiner.

### • L'ÉCONOMIE POSSIBLE

D'au moins 5%, et parfois jusqu'à 50% : voilà le rabais qu'il est possible d'obtenir, sur la valeur de marché du logement, en plaçant intelligemment son

enchère. Et ce, en tenant compte des frais inhérents à ce type de vente, qu'il s'agisse des commissions d'avocat - qui vous représentera obligatoirement dans le cas d'une adjudication judiciaire (comptez de 3 000 à 5 000 euros, en plus des frais de publicité et de contrôle technique du bien) -, ou des honoraires prélevés par les notaires lors de leurs ventes à la bougie ou au chronomètre (comptez de 2 à 4% du prix final). Même si, à en croire notre tableau page ci-contre,

les meilleures affaires sont à chercher du côté des grandes surfaces, moins prisées que les petites, et des emplacements un peu excentrés. C'est ainsi que cet acheteur a emporté sa maison de 100 mètres carrés au Pradet (Var) à 75% du prix de marché, quand cet autre, qui visait un petit studio parisien, l'a probablement surpayé de 27% ! Privilégiez aussi les ventes judiciaires : comme elles ne concernent que des logements saisis, les mises à prix, le plus souvent égales à la



PAR HUGO BAUDINO ET SYLVAIN DESHAYES

**112 000 euros**  
D'ÉCONOMIE

Enchères Maison / villa ST CLOUD



«Visez la période de fin juin ou de décembre, où les enchérisseurs se font rares.»

Julie Portevin, notaire à Paris

## DE 5 À 50% D'ÉCONOMIE SUR LE PRIX DU MARCHÉ

Bien vendu	Prix de mise en vente	Prix d'adjudication hors frais	Prix total (dont frais) <sup>(1)</sup>	Valeur de marché <sup>(2)</sup>	Economie (-) ou surcoût (+)	L'avis de Capital
<b>VENTES AUX ENCHÈRES DES NOTAIRES, EN RÉGION PARISIENNE<sup>(3)</sup></b>						
3 pièces de 1985, 75 m <sup>2</sup> , avec parking, Ermont (95)	<b>91 000 euros</b>	<b>104 000 euros</b>	<b>108 056 euros</b> (4 056 euros)	<b>185 000 euros</b>	<b>-42%</b>	Les mises à prix sont alléchantes dans ce type de ventes (de 25 à 50% au-dessous de la valeur estimée de marché). Mais certaines enchères montent ensuite très haut, notamment pour les biens de petite surface et les meilleurs emplacements (notre exemple de studio parisien). Et il faut avoir les reins solides, pour pouvoir décrocher le financement bancaire dans les 45 jours (délai pouvant être porté à deux mois) suivant l'adjudication.
Maison XIX <sup>e</sup> , 7 pièces 186 m <sup>2</sup> , terrain 138 m <sup>2</sup> , Saint-Cloud (92)	<b>750 000 euros</b>	<b>1 200 000 euros</b>	<b>1 226 000 euros</b> (26 000 euros)	<b>1 338 333 euros</b>	<b>-8%</b>	
5 pièces de 137 m <sup>2</sup> + chambre de bonne 9,1 m <sup>2</sup> , Paris VI <sup>e</sup>	<b>1 360 000 euros</b>	<b>2 400 000 euros</b>	<b>2 445 360 euros</b> (45 360 euros)	<b>2 550 000 euros</b>	<b>-4%</b>	
Studio, 17,6 m <sup>2</sup> , Paris XVII <sup>e</sup>	<b>122 500 euros</b>	<b>200 000 euros</b>	<b>206 360 euros</b> (6 360 euros)	<b>162 000 euros</b>	<b>+27%</b>	
<b>VENTES JUDICIAIRES AVEC ASSISTANCE D'UN AVOCAT, EN RÉGION PACA<sup>(4)</sup></b>						
Studio, 26 m <sup>2</sup> , Hyères (83)	<b>49 500 euros</b>	<b>51 000 euros</b>	<b>60 000 euros</b> (9 000 euros)	<b>93 500 euros</b>	<b>-36%</b>	C'est lors de ces enchères, organisées devant un juge dans les tribunaux de grande instance, que se réalisent les meilleures affaires. Il faut dire que le tarif de mise en vente est le plus souvent égal à la dette grevant ces biens saisis. Soit à peine 50 000 euros, par exemple, pour le deux-pièces niçois. Attention : il est fréquent de tomber sur un logement occupé. Les conseils d'un avocat (seul habilité à passer les ordres) ne seront donc pas superflus.
Maison 106 m <sup>2</sup> , piscine, jardin, parking, Le Pradet (83)	<b>300 000 euros</b>	<b>308 000 euros</b>	<b>320 000 euros</b> (12 000 euros)	<b>435 000 euros</b>	<b>-26%</b>	
2 pièces, 50 m <sup>2</sup> , occupé, Nice (06)	<b>50 000 euros</b>	<b>125 000 euros</b>	<b>134 000 euros</b> (9 000 euros)	<b>178 000 euros</b>	<b>-25%</b>	
4 pièces, 87 m <sup>2</sup> , 2 parkings, cave, Antibes (06)	<b>200 000 euros</b>	<b>350 000 euros</b>	<b>362 000 euros</b> (12 000 euros)	<b>390 000 euros</b>	<b>-7%</b>	
<b>VENTES PROPOSÉES SUR DES SITES INTERNET DÉDIÉS<sup>(5)</sup></b>						
Maison 170 m <sup>2</sup> à rénover, terrain 120 m <sup>2</sup> , Saumur (49)	<b>93 160 euros</b>	<b>117 000 euros</b>	<b>117 000 euros</b> (aucuns)	<b>231 000 euros</b>	<b>-49%</b>	Particularité de ces ventes : le meilleur enchérisseur y signe un compromis, et bénéficie donc des garanties traditionnelles (délai de rétractation, garantie des vices cachés, etc.). Même si Immonot affirme que ses enchères se disputent, en moyenne, entre cinq participants, la concurrence n'est pas toujours rude. C'est ainsi que la surface toulousaine à rénover, objet d'une seule enchère, est partie au prix de départ (62% de sa valeur estimée).
3 pièces 1990, 80 m <sup>2</sup> à rénover, terrasse, parking, Toulouse (31)	<b>126 000 euros</b>	<b>126 000 euros</b>	<b>126 000 euros</b> (aucuns)	<b>202 000 euros</b>	<b>-38%</b>	
Maison 57 m <sup>2</sup> , terrain de 143 m <sup>2</sup> , à rénover, Bordeaux (33)	<b>118 125 euros</b>	<b>173 125 euros</b>	<b>173 125 euros</b> (aucuns)	<b>190 000 euros</b>	<b>-9%</b>	
Studio, 17 m <sup>2</sup> , La Rochelle (17)	<b>55 000 euros</b>	<b>65 000 euros</b>	<b>65 000 euros</b> (aucuns)	<b>61 000 euros</b>	<b>+7%</b>	

(1) Estimation des frais de vente judiciaire (honoraires d'avocat inclus) : 9 000 euros pour un prix inférieur à 200 000 euros, 12 000 euros entre 200 000 euros et 1 million d'euros, 18 000 euros au-dessus. Pour les ventes de notaires ou sur des sites dédiés, il faut ajouter les émoluments de notaire liés à la rédaction des actes. Prix hors droits de mutation dus à l'Etat. (2) Moyenne à partir des cotes relevées sur les sites Efficity, Lacoteimmo et Meilleursagents. (3) Sélection parmi 200 ventes à la bougie ou au chronomètre entre septembre et novembre 2017. (4) Sélection parmi les 90 ventes judiciaires auprès d'un TGI entre septembre et novembre 2017. (5) Sélection parmi 50 ventes récentes publiées sur les sites Agorastore, Immobilier.notaires et Immonot entre septembre et octobre 2017.

PHOTOS: ISTOCKPHOTO/GETTYIMAGES; IMMOBILIER NOTAIRES.FR; BRUNO LEVY POUR CAPITAL



## Les bons plans des ventes aux enchères

### IMMOBILIER TOUS LES CANAUX DE VENTE NE SE VALENT PAS (SUITE)

dette à rembourser, s'y font parfois de 50 à 70% au-dessous de la valeur de marché. Inutile de se priver, car l'avocat missionné (liste disponible sur Licitor.com ou Encheres-publiques.com) ne se paie qu'en cas de succès. Autre atout : avec ces ventes, inutile de passer devant notaire, et donc de payer ses émoluments (les droits de mutation, eux, restent dus à l'Etat). Enfin, qu'il s'agisse d'adjudication judiciaire ou notariale, ne vous réjouissez pas trop vite de l'avoir emporté. Une surenchère reste en effet possible, dans les dix jours suivant la vente, à condition qu'elle dépasse d'au moins 10% la vôtre.

• **LE PIÈGE À ÉVITER**  
Gare aux trop belles affaires ! Ainsi, les logements vendus au tribunal de grande instance sont parfois occupés par leur propriétaire mauvais payeur. Il vous reviendra alors d'assumer les démarches d'expulsion, qui prennent souvent plus d'un an. « Certains biens peuvent aussi être très dégradés », avertit Alain-Léopold Stibbe, avocat spécialisé à Paris. Comme les visites n'ont lieu que durant une seule et même journée, chiffrer le coût réel de leur rénovation n'aura rien d'évident. C'est d'autant plus dommageable que dans le cadre d'une vente aux enchères, l'acheteur ne bénéficie d'aucune des garanties en général associées à une transaction immobilière. Vous ne disposerez

donc pas d'un délai de rétractation (contre dix jours dans le cas d'une vente traditionnelle), ni de la garantie des vices cachés, pas plus que de la clause suspensive en cas de non-obtention du prêt. Si votre banquier ne vous suit pas dans les soixante jours après la vente, vous perdrez les 10% de dépôt, versés sous forme de chèque de banque ou de caution bancaire. Et le bien pourra être remis en vente. A vous de compenser le manque à gagner, caution déduite.

• **SUR LE WEB**  
Si la plupart des ventes sont annoncées sur Internet, pas d'autre choix, le jour J, que d'enchérir sur place. Sauf à recourir à des sites tels qu'Agorastore.fr et Immonot.com qui, à l'inverse, proposent des affaires exclusivement en ligne, pour des ventes sur une durée d'un à plusieurs jours. Idéal pour dénicher des logements originaux, comme une école ou une perception, cédées par des collectivités. Avantage de ces sites : à l'issue de l'enchère, vous signerez un compromis de vente traditionnel, et bénéficierez donc des dix jours de réflexion. Inconvénient : le propriétaire a lui la possibilité de choisir son acheteur, même moins offrant, comme de... ne pas vendre ! Un conseil, imitez les plus avertis, en attendant le dernier moment pour vous dévoiler face aux concurrents (on compte environ cinq enchérisseurs par vente chez Immonot).

## AUTOMOBILES LES GROS MODÈLES NE SONT PAS LES PLUS DISPUTÉS !

**V**ous ne trouvez pas votre bonheur dans La Centrale ou sur Leboncoin ? Tentez les intermédiaires spécialisés comme VPauto ou Alcopa Auction dont les ventes régulières, organisées à travers la France, dispersent des flottes d'entreprises, de loueurs longue durée et, plus rarement, de véhicules faisant l'objet d'une saisie ou d'une reprise par un concessionnaire. Attention, ces enchères, qui ne pèsent encore que 5% du marché de l'occasion, attirent de nombreux acheteurs professionnels...

• **L'ÉCONOMIE POSSIBLE**  
Avec le boom de la location longue durée, il n'est plus rare désormais de tomber sur des véhicules affichant moins de 50 000 kilomètres au compteur, pour deux à quatre années d'ancienneté, à une mise à prix parfois 40% inférieure à la valeur estimée... Certes, c'est ensuite la loi des enchères qui joue. Mais regardez notre tableau : nombre de voitures partent, à l'issue des offres, de 10 à 30% au-dessous de leur cote argus. Notamment celles de grosse cylindrée. Et ce, frais d'enchères (comptez de 10 à 15% TTC), et d'éventuelles réparations inclus. En décembre dernier, ce Renault Kadjar en parfait état est ainsi parti

à 4 000 euros de moins que l'argus (17% d'économie). Il faut dire que les acheteurs, notamment majoritairement vers les voitures les plus prisées, telles que les citadines avec boîte mécanique et, nouvelle fiscalité oblige, motorisation essence.

• **LE PIÈGE À ÉVITER**  
Communication du document de contrôle technique, du carnet d'entretien, photos des éventuels frottements comme des défauts d'aspect du véhicule : pour vous convaincre d'enchérir, les plateformes multiplient les gages de transparence. VPauto fournit même un « bilan expert », portant sur 185 points d'inspection, pour les véhicules de moins de 42 mois, et, à ce titre, dispensés de contrôle technique. Reste qu'une panne n'est jamais exclue, et n'imaginerez pas alors bénéficier d'une garantie à vie ! La possibilité de reprise sans frais ne dure en général pas plus de trois mois, qui plus est sur des véhicules récents. Au-delà, il vous faudra prouver que le problème n'avait pas été détecté par les services techniques des maisons de vente. Un conseil : visez les véhicules issus de flotte de location longue durée, mieux entretenus que ceux issus de particuliers. Pour connaître la



provenance du véhicule, examinez la case «titulaire du certificat d'immatriculation» du document de contrôle technique. Le plus souvent, vous y lirez si le propriétaire était un particulier ou une société.

#### • SUR LE WEB

Les salles spécialisées se mettent aussi à Internet: Alcopa Auction permet de placer des ordres avant les ventes, quand VPauto organise même des «après-vente», pour les invendus de ses sessions. Reste que dans le cas d'un achat à distance, impossible de faire tourner le moteur, comme peuvent à l'inverse le faire les acquéreurs se déplaçant en salle (où rouler est cependant impossible). Et il vous faudra évidemment payer des frais de livraison, si la vente a lieu trop loin de chez vous. VPauto facture ainsi 230 euros pour expédier un véhicule de catégorie 1 de Nantes à Paris. Et le double pour un monospace ou un gros SUV. A tenter donc, mais uniquement pour un modèle que vous avez déjà pu tester par ailleurs.



**4 000 euros**  
D'ÉCONOMIE



«Les voitures issues de la location longue durée ont un meilleur historique d'entretien.»

Jean-François Maréchal, directeur général d'Alcopa Auction

#### DES MISES À PRIX LE PLUS SOUVENT TRÈS INFÉRIEURES À LA COTE ARGUS

Véhicule (année et kilométrage)	Mise à prix (maison de vente)	Prix d'adjudication <sup>(1)</sup> (réparations éventuelles)	Cote argus	Economie (-) ou surcoût (+) sur l'Argus
Citroën DS 5 2.0 HDI 160 So Chic BV6 (Fin 2013, 56 185 km)	11 300 euros (Alcopa Auction)	13 131 euros (aucune)	18 898 euros	-31%
Ford Kuga 2.0 TDCi 150 Sport Platinum (2016, 38 381 km)	19 000 euros (VPauto)	20 300 euros (peinture et carrosserie)	25 900 euros	-22%
Renault Kadjar dCi 110 Energy eco <sup>2</sup> Intens EDC (2016, 12 480 km)	18 800 euros (VPauto)	18 900 euros (aucune)	22 864 euros	-17%
Audi A4 Avant 2.0 TDI 143 Attraction Multitronic (ND (2), 193 636 km)	6 000 euros (Alcopa Auction)	6 792 euros (1 259 euros)	9 550 euros	-16%
Peugeot 3008 1.6 Blue HDI 120 Allure (2015, 26 305 km)	15 600 euros (VPauto)	15 700 euros (portière à changer)	17 900 euros	-12%
Citroën C3 VTI 82 PureTech Confort (ND (2), 155 786 km)	3 200 euros (Alcopa Auction)	3 962 euros (350 euros)	4 690 euros	-8%
Renault Twingo II 1.6 16V 133 eco <sup>2</sup> RS (2012, 76 681 km)	6 000 euros (VPauto)	6 600 euros (plaquettes de freins et pneu avant)	5 700 euros	+16%

Parfois équivalente à seulement 60% de la cote argus, la mise à prix varie selon l'ancienneté du véhicule, le modèle, etc. Des deux maisons d'enchères ici sollicitées, Alcopa Auction semble en tout cas frapper le plus fort, avec des rabais avoisinant les 30 à 40%. Mais ensuite, c'est le jeu des enchères qui s'applique. Au point que pour certaines voitures, comme les petites citadines, le prix d'adjudication final peut dépasser la cote. C'est le cas, ci-contre, de la Renault Twingo de 2012. Il faut dire que les professionnels s'arrachent ce type de véhicules, qu'ils

savent pouvoir ensuite revendre facilement. A l'inverse, les SUV et berlines suscitent moins de convoitises: les Renault Kadjar et Audi A4 de notre sélection n'ont ainsi pas vu leurs enchères s'enflammer. Avant de placer une offre, veillez bien sûr à débusquer les réparations nécessaires, indiquées dans le descriptif technique, qui alourdiront la facture totale. Et consultez les photos, détaillées, fournies avant la vente. Pensez enfin aux frais d'enchères (10 à 15% TTC), inclus chez VPauto, à ajouter au prix affiché chez Alcopa Auction.

(1) Frais d'enchères inclus, de 10 à 15% TTC chez VPauto, plus 100 euros de frais de dossier, de 13,2% TTC chez Alcopa Auction. (2) Non disponible.



## Les bons plans des ventes aux enchères

# ART ET COLLECTIONS DÉSORMAIS, TOUT SE PASSE AUSSI SUR INTERNET

Un bond de 5% entre 2015 et 2016, selon le Conseil des ventes volontaires (CVV) : malgré la crise, le volume des enchères dédiées aux objets de collection ne diminue pas.

### LE COUP À JOUER

En art plus qu'ailleurs, il faut être précurseur. Ceux ayant misé tôt sur les bijoux et les montres de collection n'ont pas à le regretter : le produit des ventes du secteur a bondi de 231% sur dix ans, selon une étude Axa Art-Ademy, contre +84% pour l'ensemble des segments. Le prochain bon pari ? En automobile, les «youngtimers», ces modèles des années 1970 et 1980 qui ne sont plus produits. «Grâce à leurs trente ans d'âge, ils relèvent

désormais de la catégorie collection», rappelle Loïc Lechevalier, secrétaire général du CVV, chargé de l'Observatoire de l'économie des enchères. Les premières Volkswagen Golf ou Peugeot 205 GTI pourraient donc sous peu occuper les podiums. En matière d'art, c'est désormais l'art urbain («street art») qui voit les ventes se multiplier.

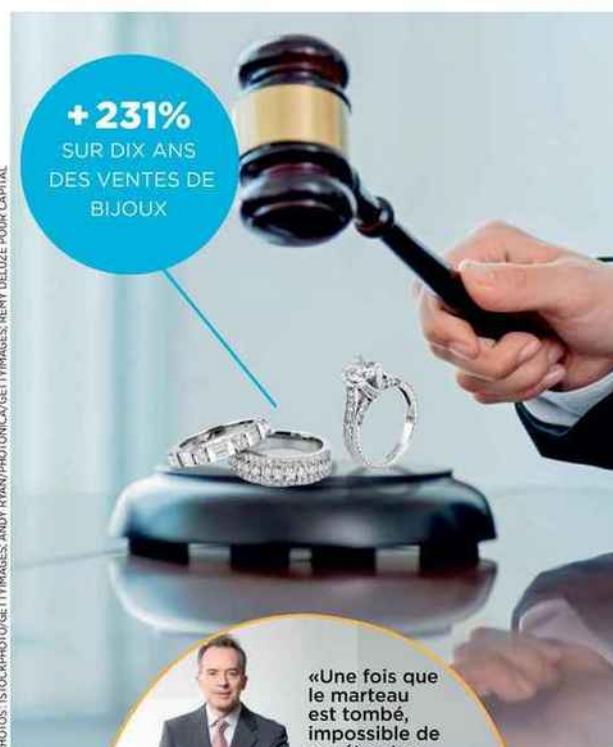
### LE PIÈGE À ÉVITER

Avec 47% des réclamations formulées auprès des commissaires-priseurs, la déception est le premier risque encouru, selon le CVV. Si cela vous arrive, et même si les conditions générales de vente indiquent «qu'aucune réclamation ne sera recevable dès l'adjudication

prononcée», négociez. Les chances de succès sont sérieuses, notamment si le lot diffère fortement des photos du catalogue. Le CVV signale ainsi qu'un acheteur, pour 600 euros, d'une montre moderne décrite «en bon état» mais ne fonctionnant en réalité plus, a obtenu de la maison de vente la réparation de sa tocante.

### SUR LE WEB

Interenchères, Auction ou Drouot Live : ces plates-formes recensent de nombreuses ventes, même en province. Elles permettent d'enchérir en direct, ou en plaçant ses ordres à l'avance. Mais gare aux frais supplémentaires : aux 25% TTC facturés en moyenne peuvent s'ajouter 3 à 4% TTC.



PHOTOS: ISTOCKPHOTO/GETTYIMAGES, ANDY RYAN/PHOTONICA/GETTYIMAGES, Remy DELUZE POUR CAPITAL

«Une fois que le marteau est tombé, impossible de se rétracter.»

Loïc Lechevalier, chargé de l'Observatoire de l'économie des enchères

### SIX DOMAINES DE COLLECTION AUX BUDGETS ENCORE ACCESSIBLES

Domaine de collection	Tendance 2017 du volume d'enchères	Taux de vente*	Petits prix accessibles	Belle transaction récente	Maisons de vente spécialisées dans le domaine	L'avis de Capital
Art contemporain	↑	65% en 2016	5850 € (marqueur sur papier de Keith Haring)	1,125 million d'euros pour une huile de Pierre Soulages de 1965	Sotheby's, Christie's, Artcurial, Cornette de Saint Cyr...	Sur ce segment, aux mains des grandes maisons, 7 à 8% des œuvres pèsent pour 80% des ventes. Mais on peut trouver son bonheur dès quelques milliers d'euros, comme avec l'art urbain.
Automobiles anciennes	→	77% en 2015	3500 € (Simca Aronde de 1956)	74 980 euros pour une Ferrari 308 GTSi de 1981	Artcurial, Leclere Motorcars, RM Auctions...	Un marché de niche, avec un millier de véhicules vendus chaque année. En phase de stabilisation, après une hausse de 192% du produit d'enchères en dix ans, il reste toutefois prometteur.
Bande dessinée	↑	68% en 2016	3500 € («Des fleurs pour Algernon», d'Enki Bilal)	281 800 euros pour une couverture d'album d'André Franquin, de 1956	Artcurial, Christie's, Sotheby's, Tajan, Millon...	Seuls 8% des lots vendus dépassent les 25 000 euros de valeur. Hergé est bien sûr la locomotive du marché, suivi par Edgar P. Jacobs. Privilégiez les originaux aux éditions d'albums.
Bijoux et montres	↑	Non dispo.	750 € (bague Trinity de Cartier)	78 065 euros pour une parure de diamants et saphirs Harry Winston	Sotheby's, Artcurial, Aguttes...	Encore 5% de hausse pour le volume de ventes 2016. Plus de 220 maisons de ventes sont positionnées sur ce créneau dynamique, qui inclut aussi les montres de collection.
Design	↑	67%	5205 € (paire de chauffeuses 560 de Pierre Paulin)	10 400 euros pour une enfilade Cansado de Charlotte Perriand	Piasa	Segment très dynamique en 2017, du fait de grosses ventes unitaires. Mais il est encore possible d'acheter de belles pièces pour un budget compris entre 3 000 et 5 000 euros.
Vins et alcools	→	67% en 2015	450 € (Mouton Rothschild 1998)	5175 euros pour un Lafite Rothschild de 1961	International Wine Auction, Artcurial, Tajan...	Un marché constitué à 70% d'acheteurs français. Seuls les meilleurs millésimes des grands vignobles (crus classés de bordeaux, grands bourgognes) séduisent à l'export.

(\*) Part des lots vendus, en moyenne, au sein d'une même vente cataloguée.