



➤ AVOIR DES PROJETS # INVESTISSEMENT

Acheter un bien immobilier aux enchères

QU'ELLES SOIENT ORGANISÉES PAR LES NOTAIRES OU QU'ELLES SE DÉROULENT À LA BARRE DU TRIBUNAL, CES VENTES SONT OUVERTES À TOUS. DÉCOUVREZ-EN LES ROUAGES POUR FAIRE DE BONNES AFFAIRES.

Par Rosine Maiolo





▶ AVOIR DES PROJETS # INVESTISSEMENT

la vente. Céline Gravière, avocate à Bordeaux, déconseille l'achat d'un logement occupé aux personnes qui souhaitent l'habiter : « *Même si le jugement d'adjudication vaut titre d'expulsion, le concours de la force publique pour libérer les lieux peut être compliqué à obtenir. En revanche, pour l'enchérisseur qui peut supporter la charge et les tracas liés à l'achat d'un bien occupé, c'est souvent l'occasion de faire une bonne affaire.* »

Lorsque le bien est occupé par un locataire, la situation est moins problématique si vous réalisez un investissement locatif. Au jour de l'adjudication, vous deviendrez simplement le nouveau bailleur. Reste à vous faire une opinion rapide de votre futur locataire, lors de la visite, et à éplucher le cahier des conditions de la vente. Vous connaîtrez le montant du loyer et prendrez connaissance du bail en cours s'il y est annexé – ce qui n'est pas forcément le cas,



Vente aux enchères d'anciens bureaux municipaux à Bordeaux, en 2014.

l'huissier de justice ne parvenant pas toujours à récupérer le bail lorsque le bien fait l'objet d'une saisie. Si tout se passe bien, votre expérience pourra être proche de celle de Bruno, 52 ans, qui a remporté aux enchères un appartement de type 3 dans un quartier vivant,

DES FRAIS D'ENCHÈRES PLUS COÛTEUX QUE POUR UN ACHAT CLASSIQUE			
	Achat classique	Achat aux enchères judiciaires	Achat aux enchères notariales
Prix d'achat du bien	200 000€	200 000€	200 000€
Droits d'enregistrement (payés au Trésor public)	11 600 €	11 600 €	11 600 €
Publicité foncière (fichier immobilier)	200 €	200 €	200 €
Émoluments globaux (pour accomplir les formalités consécutives à la vente)	3 700 € (notaire)	5 000 € (avocat). Aucun frais de notaire à supporter	7 900 € (notaire)
Frais spécifiques	Entre 6 000 et 10 000 € de frais d'agence immobilière, le cas échéant. À négocier	Entre 5 000 et 7 000 € de frais préalables de saisie immobilière (selon les actes de procédure accomplis dans le dossier)	4 800 € au titre de l'organisation des enchères par la chambre notariale (publicité, visites, etc.)
Frais annexes	500 € (pièces administratives, syndic de copropriété, géomètre-expert...)	Entre 1 000 et 2 000 € (honoraires d'avocat pour le conseil et l'assistance à l'adjudication). À négocier	1 000 € (rédaction du cahier des conditions de la vente, salaire du conservateur, etc.)
Chèque de consignation ⁽¹⁾		10 % de la mise à prix	Généralement 20 % de la mise à prix
Total des frais si l'achat est mené à son terme	16 000 €, soit 8 % du prix du bien (+ l'éventuelle commission d'agence qui peut porter les frais à 13 % du prix du bien)	25 800 €, soit 13 % du prix du bien	25 500 €, soit 13 % du prix du bien
Frais si l'achat n'est pas conclu	Aucun	Entre 180 et 360 € (honoraires d'avocat en cas de perte des enchères). À négocier	Aucun

(1) Déduit du montant de l'adjudication ou restitué si l'adjudication n'est pas remportée.



proche de chez lui, à Marseille. Une très bonne affaire ! « *Le bien m'est revenu à 1100 € le mètre carré, là où le prix moyen est autour de 1900 €. Inutile de chercher des locataires, puisque le logement est déjà occupé par une famille avec enfant qui est à jour de ses loyers. D'après mes calculs, je peux espérer une rentabilité nette de 7 % ! Pour moi qui cherchais à placer le fruit de la vente des parts de ma société, c'est parfait.* »

COMMENT S'ORGANISER ?

Après la visite du bien, le document essentiel à consulter est le cahier des conditions de la vente. Il contient la désignation complète du bien, l'origine de propriété, les dispositions d'urbanisme, les servitudes éventuelles, le certificat Loi Carrez, l'ensemble des diagnostics, le questionnaire du syndic, la situation hypothécaire, etc. Il est consultable auprès du notaire ou, pour une enchère judiciaire, auprès de l'avocat poursuivant (ou du greffe du tribunal). Parfois, les documents peuvent être envoyés par courrier électronique sur simple demande. Le jour J, avant d'entrer dans la salle des ventes, fixez-vous une enchère maximale, pour éviter l'emballement. Tenez compte également des frais de la vente, car ils sont plus importants que lors d'une vente classique (voir tableau). Votre avocat ou votre notaire peut vous aider à réaliser une simulation. Choisissez un avocat spécialisé dans les mesures d'exécution. Rompu au mécanisme des enchères, il pourra vous informer plus précisément sur les rouages d'une telle vente.

L'ENTRÉE EN PROPRIÉTÉ

L'acheteur est propriétaire du bien le jour de l'adjudication, à la condition suspensive qu'il n'y ait pas de surenchère dans les dix jours. En effet, toute personne (même si elle n'a pas participé à la vente) est autorisée à surenchérir dans ce délai en proposant une offre égale à 110 % de la dernière enchère. Cette surenchère entraîne l'organisation d'une seconde vente. En pratique, vous récupérez les clés de votre bien, une fois la facture totale acquittée. Vous disposez de deux mois maximum. Gare aux mauvais payeurs, le bien serait à nouveau mis en vente aux enchères, et il vous faudrait supporter la différence de prix si la seconde adjudication était inférieure à la première.

SUR INTERNET, DES VENTES INTERACTIVES

Les notaires ont conçu un outil à mi-chemin entre la vente aux enchères et la négociation classique : les ventes interactives, baptisées 36h Immo. Il intéressera les acquéreurs effrayés par les enchères traditionnelles. La salle des ventes est ici virtuelle. À l'issue de la visite du bien, si vous souhaitez participer à la vente, vous recevez un code d'accès qui vous permet de porter une offre sur www.immonot.com (les annonces sont également consultables sur ce site). La vente dure trente-six heures. Vendeurs et acquéreurs suivent en temps réel l'émission des offres. Au terme des trente-six heures, le plus offrant décroche le droit de signer l'avant-contrat. Puis la vente s'établit de façon classique. Les parties se réunissent chez le notaire pour signer le compromis ou la promesse de vente. Vous êtes protégé par la condition suspensive d'obtention de prêt et le délai de rétractation de dix jours. Un processus plutôt rassurant qui fait dire à Stéphane Garibal, notaire à Pessac : « *36h Immo n'est pas un mode de vente, c'est plutôt une façon moderne de négocier.* »

INFOS

⌘ LES ANNONCES DES ENCHÈRES

JUDICAIRES : dans les journaux d'annonces légales (*Les Nouvelles Publications* ou *Gazette du Palais*), dans la presse quotidienne régionale, par voie d'affichage au tribunal de grande instance et sur Internet. Aucun site ne répertorie toutes les ventes, mais certains «aspirent» les annonces légales et les diffusent sans être exhaustifs (www.licitor.com ou www.encheres-publiques.com). L'association des avocats praticiens des procédures et de l'exécution (AAPPE) publie quelques ventes sur www.encheresjudiciaires.com.

⌘ LES OFFRES DES ENCHÈRES NOTARIALES :

sur www.immonot.com ou, pour l'Île-de-France, www.notaires.paris-idf.fr.