



PLACEMENTS

INTERNET

Acheter... depuis son canapé !

Petit lexique

Adjudicataire : dérivé du verbe adjudger, l'adjudicataire désigne la personne qui a remporté l'enchère, donc le bien.

Adjudication : cet acte consiste à accorder le titre de propriété sur un bien (meuble ou immeuble) à la personne faisant la dernière et meilleure enchère, sous la houlette d'un président de séance notariale ou d'un juge.

Bougie (vente à la) : après chaque annonce d'un bien mis en vente, le président de séance allume une petite mèche ou « feu », qui matérialise le début des enchères et leur fin après l'extinction de deux feux successifs (soit trois feux en tout). La vente à la bougie est une coutume qui remonte au XV^e siècle.

Cahier des charges : ensemble des documents relatifs au bien remis entre les mains du notaire ou de l'avocat chargé de la vente (procès-verbal d'assemblée de copropriété, diagnostics, contrat de bail si le bien est loué, charges, etc.).

Folle enchère : lorsque l'adjudicataire déclare ne pas pouvoir, finalement, payer les sommes dues. Le bien est alors remis aux enchères lors d'une vente ultérieure.

Pas d'enchère (le) : montant qui sépare deux enchères. Il est fixé par le juge ou par le président de séance.

Prix de réserve : seuil du prix au-dessous duquel le vendeur ne souhaite pas vendre.

Le prix de réserve n'est pas dévoilé aux enchérisseurs. S'il n'est pas atteint, le bien est retiré de la vente.

Surenchère : pour la plupart des adjudications, toute personne peut, pendant dix jours calendaires, porter une surenchère du dixième du prix d'adjudication.

Avignon intra-muros (Vaucluse), trois-pièces, 72 m² avec terrasse, le long des remparts de la vieille ville. Première offre possible : 140.000 €, puis par palier de 3.000 €. Début des enchères : le 25 juillet.

Ou encore : échoppe double à Bordeaux (Gironde) de 127 m² avec jardin (maison ancienne typique de la ville), proche du tramway. Première offre possible à 399.000 € et palier de 8.000 €. Début des offres le 26 juillet à 6 h 30.

Ces biens ainsi qu'une vingtaine d'autres en cette fin juillet sont présentés sur le site de ventes aux enchères interactives, 36h-Immo.com, mis en place en 2011 par des notaires de toute la France. Grâce à cette salle des ventes virtuelle, les particuliers peuvent enchérir sur le bien qui les intéresse sans avoir à se déplacer. « 36h Immo est une méthode à mi-chemin entre la vente classique et la vente aux enchères. Il s'agit d'appels d'offres en ligne pour des biens dont la vente est confiée à des notaires », résume Marina Rousseau, responsable développement du site.

DES VENTES ENCADRÉES

Pas question pour autant de laisser liberté pleine et entière à l'enchérisseur. Des garde-fous ont été mis en place pour préserver le vendeur.

« L'annonce du bien reste en ligne deux à trois mois. Si une personne est intéressée, elle doit venir à l'une des visites portes ouvertes [il s'agit, là aussi, de visites groupées, parfois sur rendez-vous] où il lui sera délivré un agrément papier lui permettant de s'inscrire à la vente », explique Marina Rousseau. Elle devra ensuite, comme pour une vente aux enchères classique, prendre contact avec l'étude notariale chargée de la vente et fournir « un plan de financement mentionnant le montant maximal au sujet duquel la banque est prête à la suivre ».

Une fois le dossier validé par le notaire, l'enchérisseur potentiel reçoit un identifiant et un code de validation pour créer son compte. Avantage,



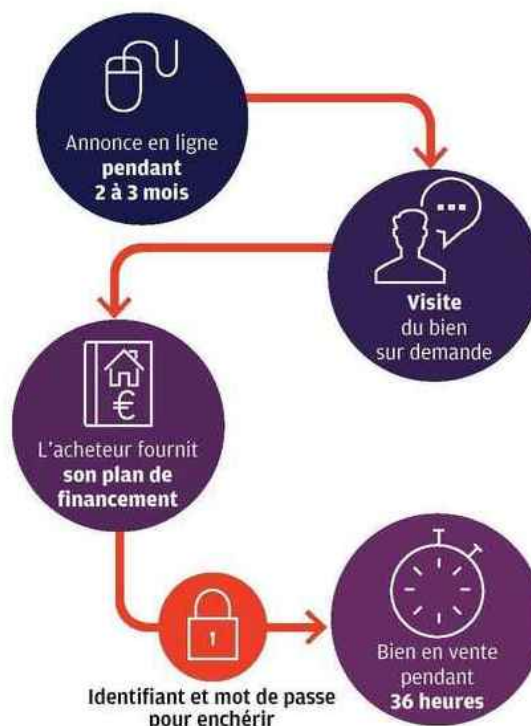
36h-Immo.com, les enchères en un clic

« l'acheteur peut se positionner sur plusieurs biens », précise Marina Rousseau, mais n'enchérir que sur un seul, tant qu'il en a les capacités financières pour chacun.

La période d'enchère dure donc trente-six heures pour chaque bien. Mais, si une offre est postée deux minutes avant la fin, le terme est automatiquement repoussé de deux minutes. Il faut donc faire preuve d'une certaine célérité.

Mais attention, ce n'est pas parce que vous êtes le meilleur enchérisseur que vous remportez la vente !

« Notaire et vendeur se réunissent alors pour choisir, de façon anonyme, le meilleur dossier, prévient Marina Rousseau. Une fois le bon profil choisi, il est signé un compromis de vente. » Autre grosse différence avec les ventes aux enchères classiques : l'acheteur bénéficie de la clause suspensive pour l'obtention d'un prêt. En clair, le seul risque que vous prenez est de vous emballer sur le montant de votre enchère...



GUIDE PRATIQUE

Où trouver un bien aux enchères

- **Ventes judiciaires immobilières nationales et résultats d'enchères :** www.juri-encheres.com et www.licitor.com
- **Ventes aux enchères notariales des notaires Paris Ile-de-France :** www.notaires.paris-idf.fr/immobilier/ventes-aux-encheres
- **Ventes aux enchères notariales nationales :** www.immobilier.notaires.fr :
 - rubrique « Enchères immobilières », puis « Ventes aux enchères » pour les ventes dans les chambres notariales ;
 - rubrique « Immo-Interactif » pour les enchères sur Internet.
- **Ventes interactives nationales 36h des notaires :** www.immonot.com ou www.36h-immo.com
- **Ventes domaniales :** www.ventes-domaniales.fr