



Ventes aux enchères publiques : une bonne affaire?

publié le **05/01/2011**, vu **6229 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Les petites tuyaux sur les ventes aux enchères publiques ou adjudications.

Les Ventes aux enchères publiques : petits tuyaux

La procédure de vente par adjudication est à la fois attractive et variée.

En effet, il est courant de réaliser de très bonnes opérations financières en achetant des biens immobiliers aux enchères publiques.

Vous devez porter une certaine attention aux lots proposés, et pour se faire, tous les détails des ventes sont disponibles auprès du greffe des criées dans l'enceinte du palais de Justice.

Avant la vente, vous devrez établir un pouvoir avec votre avocat afin de garantir l'étendue de ses obligations et surtout afin de vous donner une limite financière sur le bien que vous achèterez.

Or, le piège serait de porter enchère sans se donner limites financières au préalable.

En effet, il n'est pas rare que de nombreux acquéreurs se laissent happer par l'ambiance d'une salle des criées et dépassent de façon déraisonnable leur prix d'acquisition.

Le jugement d'adjudication est définitif, c'est pourquoi vous ne pourrez ensuite vous rétracter.

En effet, un achat spontané, en l'absence d'informations essentielles, peut s'avérer très désagréable pour l'adjudicataire qui n'envisage pas toutes les conséquences d'un jugement d'adjudication.

Par exemple, si vous recourez à un crédit pour votre achat immobilier, vous devez être certain de l'obtenir car, à défaut, vous serez tout de même tenu au paiement du prix (au risque d'une procédure de réitération des enchères).

La personne qui achète a aujourd'hui deux mois pour payer le solde de la consignation du prix (prix de vente) de l'appartement ou des locaux achetés.

La procédure vous permet aujourd'hui de réaliser des opérations intéressantes à plusieurs niveaux :

- Dans le cadre d'une opération d' achat – revente dans lequel vous serez titré sans avoir encore déboursé le solde du prix.
- Dans le cadre d'une opération d'investissement locatif, dans lequel vous pourrez louer immédiatement le bien, si celui-ci est libre de toute occupation.

- Dans le cadre d'un achat pour une résidence principale, si il est libre de toute occupation, vous réalisez un gain de temps considérable.

Vous devez considérer les ventes aux enchères comme un palliatif à cette pénurie actuels de produits à la vente et à leurs prix excessifs.

En outre, il faut s'enquérir de l'état d'occupation des locaux achetés car, la plupart du temps, les locaux sont occupés.

Vous serez alors contraints d'envisager plusieurs types de procédures selon le l'occupation des locaux que vous envisagez d'acheter.

Enfin, lors de la visite organisée par l'huissier, vous allez voir un nombre impressionnant de personnes qui seront présentes. Ne craignez pas la foule car ceci n'affecte en rien votre potentiel d'acquisition.

Surtout, ne vous découragez pas si vous n'obtenez pas le bien visé dès la première vente aux enchères, de nombreux autres lots vous seront proposés tout au long de l'année.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com