



ACHETER UN BIEN IMMOBILIER AUX ENCHERES, MODE D'EMPLOI

Conseils pratiques publié le **30/01/2023**, vu **968 fois**, Auteur : [Maître Lucile CATHALO](#)

Pourquoi acheter un bien aux enchères ? Comment trouver un bien à acheter aux enchères ? Comment préparer l'audience de vente aux enchères ? Que se passe-t-il après l'audience de vente aux enchères ?

POURQUOI ACHETER UNE MAISON AUX ENCHERES ?

Pourquoi une maison (ou un appartement, un terrain, bref un bien immobilier) est vendue aux enchères ?

Plusieurs cas de figure :

- C'est une saisie. Les propriétaires doivent de l'argent (par exemple à une banque).

Les biens peuvent être vendus aux enchères, chez un commissaire-priseur (désormais commissaire de justice) pour les biens meubles (=les objets) et les biens immobiliers exclusivement devant le Tribunal judiciaire.

- C'est une licitation.

Plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien immobilier en indivision et la situation est litigieuse. Parfois la vente aux enchères peut être ordonnée par un Juge.

La vente peut avoir lieu avec un notaire ; ou alors au Tribunal (et ça se passe alors comme s'il s'agissait d'une saisie).

- La vente peut également intervenir dans le cadre de la liquidation judiciaire.

Ça vaut le coup ?

A vous de voir...

La mise à prix est toujours plus basse (voir beaucoup plus basse) que le prix du marché.

Le prix final, c'est un peu le jeu de enchères.

On peut faire une bonne affaire, acheter au prix du marché, voire plus ...

C'est comme une vente classique ?

Oui et non ... Il faut prévoir des frais de mutation et autres divers frais, un peu comme pour une vente classique (ce qu'on appelle "frais de notaire").

Par contre, à la différence d'une vente classique, on achète en l'état (même s'il y a des vices cachés) et il n'y a pas de compromis ou promesse de vente avant la signature d'une vente. On achète à l'audience et le jugement remplace le contrat de vente.

COMMENT TROUVER UNE MAISON A ACHETER AUX ENCHERES ?

Vous pouvez consulter les journaux d'annonces légales.

En Gironde, on peut notamment regarder les ECHOS JUDICIAIRES GIRONDINS ou SUD OUEST.

Une maison vous intéresse ?

Contactez l'avocat qui a fait publier la vente. Il pourra vous adresser des documents pour en savoir plus (procès-verbal descriptif, cahier des conditions de la vente, diagnostics ...).

La maison vous intéresse toujours ?

Vous pouvez la visiter à la date et à l'heure indiquée sur l'annonce, et uniquement à ce moment-là.

Après la visite, vous envisagez de l'acheter ?

Pour monter les enchères, vous devez être représenté par un avocat inscrit au barreau du ressort du Tribunal devant lequel aura lieu la vente.

Contactez votre avocat plusieurs jours avant la vente pour préparer l'audience avec lui.

COMMENT PREPARER L'AUDIENCE DE VENTE AUX ENCHERES ?

Assurez-vous d'avoir les fonds nécessaires à l'acquisition.

Vous ne disposerez pas d'une condition suspensive d'obtention d'un prêt : il faut que le financement soit préparé en amont.

Contactez un avocat inscrit dans le barreau du Tribunal dans lequel la vente a lieu. Vous devez en effet être obligatoirement représenté par un avocat.

Contactez le bien avant la vente. La préparation des documents obligatoires pour la vente peut me

prendre un peu de temps.

Votre avocat vous indiquera les éléments que vous devez préparer et apporter à l'audience.

Le but : s'assurer de votre identité, de votre solvabilité et de votre capacité à enchérir.

Vous devrez notamment fournir un chèque de banque d'un montant de 10 % minimum de la mise à prix. Le chèque de banque ne peut pas être inférieur à 3.000 €.

Comment se passe l'audience concrètement ?

Vous retrouvez votre avocat à l'audience : c'est qui poussera les enchères.

Vous pouvez ne pas être présent, en ayant donné au préalable tous les documents à votre avocat.

C'est parti !

Les enchères commencent.

Si personne n'enchérit pendant une minute et trente secondes après votre dernière offre, vous emportez la vente.

QUE SE PASSE-T-IL APRES L'AUDIENGE DE VENTE AUX ENCHERES ?

Patience pendant 10 jours : c'est le délai de surenchère, pendant lequel toute personne peut faire une surenchère au dixième au moins du prix de la vente.

Vous devez payer dans un délai de 2 mois.

A défaut, le prix de vente peut être augmenté d'intérêts de retard, et une réitération des enchères est possible.

Le montant des sommes à régler comprend notamment le prix de vente, les frais taxés, les droits de mutation ...

En parallèle, il faut également régler les honoraires convenus avec votre avocat.

Enfin, votre avocat s'occupe du reste : démarches auprès du greffe du Tribunal, publication du titre de vente, radiation des éventuelles hypothèques ou autres inscriptions ...

Pour une vente sur Bordeaux, une consultation écrite, téléphonique, ou en cabinet, je vous invite à suivre ce lien :

<https://consultation.avocat.fr/avocat-bordeaux/lucile-cathalo-22260.htm>

contact@cathalo-avocat.fr