

VENTES AUX ENCHÈRES

LES 5 ERREURS À ÉVITER

*Spécial
Débutants!*



VIRONDEAU EXPERTISE CONSEIL

© Guillaume Virondeau

INTRODUCTION



Les ventes aux enchères judiciaires offrent de belles opportunités d'acheter des biens en-dessous du prix du marché.

Mais attention, toutes ne sont pas de bonnes affaires, et l'achat d'immobilier aux enchères s'accompagne aussi de risques particuliers.

Dans ce guide, je vous partage les cinq erreurs les plus courantes qui peuvent vous coûter la rentabilité de votre opération.

Bonne lecture.



X ERREUR N°1

NE PAS MAÎTRISER LA PROCÉDURE



Les enchères judiciaires ne ressemblent en rien aux ventes classiques.
Le processus est spécifique et comporte des règles strictes.

Lors d'une vente judiciaire, vous devez impérativement mandater un avocat pour pouvoir enchérir.
Cet avocat doit recevoir de votre part une garantie avant de pouvoir participer à la vente : 10% de la mise à prix sous forme de chèque de banque.

En région parisienne, vous devrez même souvent remettre un second chèque de banque correspondant au montant des frais de procédure.

Contrairement aux ventes classiques, il n'y a ni délai de rétractation, ni garantie sur l'état du bien, ni clause de substitution.

De plus, la vente est définitive dès l'adjudication – il est donc impossible de revenir en arrière (sous réserve de surenchère).



X ERREUR N°2

NÉGLIGER L'ÉTUDE DU DOSSIER



Une erreur fréquente est de ne pas étudier attentivement le dossier de vente, qui contient des informations cruciales sur le bien et les conditions de la vente.

Le cahier des conditions de vente, accessible au greffe du tribunal ou chez l'avocat chargé de la vente, contient des éléments indispensables tels que les servitudes, les charges éventuelles, les conditions de paiement et les délais pour prendre possession du bien.

Le procès-verbal de description, rédigé par un commissaire de justice, décrit le bien dans tous ses aspects : composition, matériaux, équipements, occupation ...

D'autres documents tels que les diagnostics techniques, les documents sur la copropriété ...

Consacrer du temps à examiner en détail ce dossier et, si besoin, solliciter les conseils d'un expert vous permet de préparer la visite du bien, d'éviter des déconvenues après l'achat et de vous positionner en toute connaissance de cause le jour de l'enchère.



✗ ERREUR N°3

MAL FIXER VOTRE BUDGET



L'excitation des enchères peut facilement amener à dépasser le budget initial, surtout lorsqu'il s'agit d'un bien très convoité. Cette erreur est souvent source de regrets, car elle peut entraîner des difficultés financières et compromettre la rentabilité de votre investissement. Avant de participer à une enchère, il est essentiel de définir votre limite stricte, en tenant compte de votre capacité financière et de tous les posts de dépense.

Cette limite doit être ferme et respectée, même en cas de concurrence intense avec d'autres enchérisseurs. Prendre le temps d'établir un budget global permet de se préparer mentalement à arrêter l'enchère si le prix dépasse ce seuil.

De cette manière, vous évitez de tomber dans le piège de la "surenchère émotionnelle", qui peut transformer un bon investissement en une acquisition risquée et coûteuse.



✘ ERREUR N°4

OUBLIER LES COÛTS CACHÉS



Vous avez remarqué un bien à la vente. Il est mis à prix 30.000€ et se situe en plein sur votre secteur de prédilection. Vous estimez sa valeur de marché à 100.000€.

Vous vous apprêtez à mandater un avocat pour aller enchérir car vous flairez la bonne affaire !

Mais avez-vous pensé à tous les frais annexes ?

Afin d'éviter les mauvaises surprises et définir au plus juste votre enchère maximale, vous devez tenir compte de tous les postes de dépenses et prévoir les coûts "cachés".

En plus du prix d'adjudication, plusieurs coûts vont nécessairement s'ajouter : frais de procédure, frais d'avocat, frais proportionnels, droits de mutation, travaux éventuels.



✗ ERREUR N°5

NE PAS ANTICIPER SON FINANCEMENT

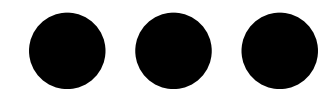


Vous avez remporté les enchères à l'audience, BRAVO !

Les 10 jours de surenchères s'écoulent, rien. Le 11ème jour, votre avocat vous appelle :
" Bonjour. Bonne nouvelle ! Il n'y a eu aucune surenchère. Le bien est à vous ! Il va donc falloir m'adresser le règlement de : mes honoraires, le montant de l'adjudication, et je vous envoie le détail des frais. Dans quel délai pouvez-vous payer ? "

Rassurez-vous, vous avez toujours au minimum deux mois pour régler toutes les sommes dues. Pour autant, il est indispensable de préparer votre financement bien avant de participer aux enchères, en ayant déjà validé votre enveloppe de prêt, à moins bien sûr que vous ne disposiez des fonds nécessaires.

Cette précaution garantit que vous pourrez honorer l'adjudication sans risque de pénalité ou d'annulation de la vente. En plus, une bonne préparation en amont permet d'aborder l'enchère sereinement et de se concentrer sur l'objectif principal : remporter le bien dans les meilleures conditions possibles.



CONCLUSION

Les ventes aux enchères judiciaires sont une opportunité pour ceux qui savent se préparer et éviter les erreurs courantes.

En appliquant les conseils de ce guide, vous pourrez aborder les enchères avec plus de sérénité et maximiser vos chances de réussir votre investissement immobilier.

POUR VOUS PERFECTIONNER

 Le Livre : *ENCHÈRES IMMOBILIÈRES : LES SECRETS POUR RÉUSSIR ET S'ENRICHIR*



 L'Accompagnement sur mesure : *pour acheter votre premier bien rentable*

Prendre un rendez-vous téléphonique
pour obtenir des renseignements

