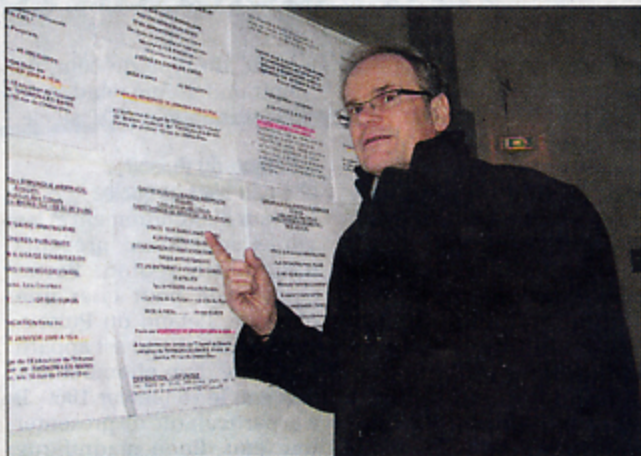


Acheter sa maison aux enchères

« 210000 », « 211000 »... À la barre du tribunal de grande instance de Thonon, les enchères se jouent entre robes noires. « 220000... Adjugé à 220000 ! ». Bien acquis : une maison de 90 m² située à Veigy-Foncenex, mise à prix initialement à 160000 €.

Loin des canaux traditionnels, de l'agence immobilière ou du particulier à particulier, le nouvel acquéreur court depuis plus de quatre ans les ventes aux enchères publiques pour trouver une maison. C'est chose faite. « Une bonne opportunité », livre-t-il. Pourquoi avoir opté pour ce biais-là ? « Tout est clair dès le départ, c'est encadré par des avocats et des magistrats, il n'y a pas de discussion possible. »

En apparence, c'est effectivement un bon coup, 10 à 15 % inférieur aux prix du marché. Mais aux 220000 € d'enchères s'ajouteront encore environ 20 % de taxes et frais de représentation, soit au total près de 265000 €. Et épine dans le marteau : notre acquéreur hérite aussi de la charge d'expulser le propriétaire saisi et de procéder à la rénovation des lieux, partiellement saccagés par ce der-



Georges Rimondi, avocat au barreau de Thonon, devant les annonces légales d'adjudication du tribunal de grande instance.

nier. Alors si belle affaire ? « C'est un moyen d'acquérir qui mérite l'attention. À condition de bien s'informer et de prendre tous les renseignements sur le bien convoité, il est encore possible d'acquérir dans de bonnes conditions économiques », livre Georges Rimondi, avocat dont le cabinet traite un grand nombre de saisies immobilières.

Plus il y a de prêts, plus il y a de saisie

Après un boom dans les années 80, l'adjudication avait connu un net ralentissement dans les années 90 avant de repartir sur les chapeaux de roues aujourd'hui. Sur le seul

ressort du tribunal de Thonon, quatre à cinq ventes sont ainsi organisées en moyenne chaque mois. La mécanique ? Saisie et vente aux enchères immobilières suivent scrupuleusement la courbe des crédits bancaires.

« Dans le courant des années 80, on a pu observer un assouplissement des conditions d'accès aux prêts immobiliers. Début des années 90, face à tous les incidents de paiement, les banques ont durci leurs conditions de crédit. C'est un peu ce que l'on observe aujourd'hui aux États-Unis avec la crise des subprimes (1) », analyse Georges Rimondi.

REPÈRES

LEXIQUE

■ **Adjudicateur** : le plus offrant lors des enchères à la barre, celui qui remporte donc la vente. **Cahier des conditions de vente** : c'est le document qui consigne toutes les informations inhérentes à la vente. **Audience des criées** : audience du tribunal au cours de laquelle il est procédé aux ventes. L'origine provient probablement du fait que les annonces de vente et les enchères étaient faites à haute et forte voix pour se faire entendre.

SUBPRIMES (1)

■ **Système américain de crédit à risques accordé à un emprunteur qui n'offre pas les garanties suffisantes pour bénéficier d'un taux "normal"**. En clair : des prêts hypothécaires offerts à des ménages incapables de les rembourser.

Autrement dit : c'est statistique. Plus de prêts accordés, donc plus de risques d'incidents de paiement - a fortiori avec des prêts à taux variable - donc plus de biens saisis, et en bout de course de ventes aux enchères.

Virginie BORLET

« L'avocat n'est pas un agent immobilier »

Georges Rimondi est avocat au barreau de Thonon.

Dans quels cas est lancée une procédure d'adjudication ?

« L'adjudication ne peut concerner qu'un débiteur qui aura inscrit une hypothèque et qui n'est plus en mesure d'acquitter sa dette. Dans leur quasi totalité, les ventes se font à l'initiative d'un créancier. Et dans la majorité des cas, la requête émane soit

de l'organisme prêteur, soit du syndicat de copropriété qui engage une procédure pour stopper l'hémorragie, en cas de non paiement des charges de copropriété. Récemment réformée, la procédure de vente aux enchères se veut aujourd'hui encore plus rigoureuse sur le respect des règles de droit. La saisie peut avoir des conséquences gravissimes d'un point de vue humain. Que la réforme en renforce les modalités est

plutôt rassurant, cela signifie que ce type de procédure ne peut être soumise au simple caprice d'un créancier. »

Quel est le rôle de l'avocat dans ce type de dossiers ?

« L'avocat, c'est le technicien qui fait la procédure, ce n'est pas un agent immobilier. Il est uniquement un conseil sur le plan technique de l'acquisition. Lui seul a le pouvoir d'enchérir. C'est pourquoi lors de l'audience des criées, il y a obligation

pour le candidat à l'acquisition de se faire représenter par un avocat. »

Quels conseils donner au candidat à l'acquisition ?

« Il ne doit pas être pressé, savoir patienter deux, trois, quatre ventes. Prendre tous les renseignements auprès de son avocat : le procès-verbal descriptif, le cahier des conditions de vente et profiter de la possible visite organisée par l'huissier pour voir le bien. »

V. B.