



La villa Etche Yette a été vendue aux enchères 970 000 € vendredi 16 décembre au tribunal de Saint-Nazaire.

IMMOBILIER. Est-ce une bonne affaire d'acheter sa maison aux enchères ?

Des audiences sont ouvertes au public au tribunal de Saint-Nazaire pour des ventes aux enchères immobilières. Les mises à prix sont alléchantes. Est-ce un bon tuyau ?

La salle numéro 1 du tribunal de Saint-Nazaire est bondée. Des avocats mais aussi des familles, couples et professionnels du secteur immobilier. Ils ne sont pas là pour assister à une audience. Ce matin-là, la villa Etche Yette à La Baule était vendue aux enchères. Mise à prix ? 150 000 € pour une villa d'environ 240 m² habitables sur trois niveaux située près d'Aquabaule.

Le prix s'envole

Une douzaine d'acheteurs, tous représentés par un avocat, sont intéressés. Il y a des particuliers qui cherchent leur future maison. Il y a aussi des professionnels de l'immobilier ou des bricoleurs prêts à retaper une maison, pour la revendre dans quelques mois, avec une petite marge à la clé.

Ici pas de maillet, ni de brouhaha comme on peut le voir dans une salle des ventes. L'ambiance est solennelle. Un écran

égrène les secondes. Chaque acquéreur potentiel a 1,30 min pour renchérir. Chaque avocat énonce son nom et la somme qu'il souhaite miser. Certains échangent par SMS avec leur client. « 450 000 €. » Dès la première enchère, le prix s'envole. 530 000, 600 000, 660 000 €... Après quelques minutes seulement, on atteint les 900 000 €. Beaucoup lâchent prise face à la concurrence. Plus que deux avocats se disputent le bien par palier de 1 000 €. Un avocat fait une ultime proposition à 970 000 €. Elle ne sera pas dépassée.

Adjugée en trente minutes seulement !

Moins de ventes

Si des biens immobiliers se retrouvent au tribunal, c'est parce qu'ils ont fait l'objet d'une saisie (lire ci-dessous). Plusieurs ventes par an se déroulent au tribunal judiciaire de Saint-Nazaire. Elles concernent des maisons,

appartements ou commerces sur une vaste zone, de Saint-Nicolas-de-Redon jusqu'à La Bernerie-en-Retz. Le nombre de maisons vendues aux enchères s'est largement réduit ces dernières années. « Il y a moins de procédures de recouvrement et surtout le marché immobilier se portant bien en ce moment, il y a beaucoup plus de ventes à l'amiable », note Me Jacques-Yves Couëtmeur, avocat spécialiste de l'immobilier à Saint-Nazaire.

En campagne, il est possible de faire une bonne affaire

Avec un marché en tension en Presqu'île de Guérande et sur la région de Saint-Nazaire, est-ce vraiment un bon tuyau ? « On peut faire une bonne affaire mais il ne faut pas venir pour cette raison », conseille

Me Jacques-Yves Couëtmeur, avocat. « Cela dépend du produit vendu. » Reste que les biens proposés dans ce type de vente échappent au marché classique de l'immobilier. En fonction du nombre de personnes intéressées et le secteur, il est possible de réaliser une bonne affaire.

Sur la côte Atlantique, de Pornic à Pénestin, les maisons partent « au prix du marché car c'est une zone où les biens sont rares et il y a donc beaucoup de candidats à l'achat », selon l'avocat. Mais pour ce dernier, en campagne, les prix sont plus ouverts et « il est encore possible de faire une bonne affaire ».

Prochaines ventes prévues le 6 janvier avec une villa de 534 m² à Guérande mise à prix 2,5 millions d'euros... Ou plus accessible, le 20 janvier, une maison à Guémené-Penfao mise à prix 40 000 €.

● Mélissa DUPIN

GRAIN(s) de SEL



Vu avenue de Lattre à La Baule

On tourne ou pas ?

Un lecteur, Alain Corre, nous a adressé vendredi 16 décembre 2022 cette photo prise avenue de Lattre de Tassigny à La Baule, avec ce commentaire amusé : « Que faites-vous dans ce cas-là ? Vous tournez ou pas ? »

Nous avons posé la question au commissariat de La Baule. « C'est le panneau de déviation qui prend le dessus sur le panneau habituel », indique la capitaine Rachel Beillon. Donc les automobilistes et les deux-roues peuvent tourner à droite en toute tranquillité sans risquer une contravention. « Mais il faut penser à lever le pied, car ça reste une déviation », souligne l'officier de police bauloise. Il peut arriver que de petits plaisantins déplacent les panneaux de déviation. Il suffira alors de montrer aux policiers que vous avez été induit en erreur. « Ça rentre tout de suite dans l'ordre. Et les policiers vont regarder les arrêtés municipaux de travaux et prévenir les services techniques pour remettre le panneau à sa place. »

L'IMAGE



Un message géant sur la plage de La Baule pour soutenir les Bleus. Le beach artiste Frédéric Cadorel, alias Ndo, était de retour vendredi 16 décembre sur la plage de La Baule. En octobre 2021, à l'occasion de la sortie du dernier James Bond, Mourir peut attendre, il avait réalisé au râteau un portrait géant du célèbre agent secret dans le cadre d'un court-métrage de Julien Tonnelier. Ce 16 décembre, c'est la Ville de La Baule-Escoublac qui a fait appel à ses services. Sa mission : écrire un message de soutien aux Bleus avant la finale de la Coupe du Monde contre l'Argentine. De 11h à 16h, entre les restaurants Le Ponton et Les Canetons, Frédéric Cadorel, aidé par des proches armés de râteaux, a relevé le défi. Une performance artistique qu'il a voulue de la taille d'un terrain de foot (soit 100 m de long et 45 m de large environ). Une œuvre qui a disparu avec la marée montante et le vent mais qui a été immortalisée par un drone.

Photo Ville de La Baule

Vente aux enchères : mode d'emploi

→ Pourquoi une maison est-elle mise aux enchères ?

Une vente aux enchères judiciaire est l'aboutissement d'une procédure entre un créancier et un débiteur. Les biens font suite à des saisies immobilières ou des mises en liquidation. La mise à prix est fixée par le juge. L'annonce de la vente se fait via les annonces légales des journaux locaux et de l'informateur judiciaires.

→ Qui peut acheter ?

Particuliers, marchands de biens... Tout le monde peut acheter une maison aux enchères.

→ Quelles étapes ?

Si vous êtes intéressés, il suffit d'appeler le greffe pour avoir accès au dossier du bien (montant éventuel des charges de copropriété, conditions de vente...). C'est un huissier qui assure les visites. Il y en a deux et elles se font en groupe.

Si l'acheteur est toujours intéressé, il devra prendre un avocat du barreau de Saint-Nazaire, une vingtaine sont habilités à le faire. Seuls les avocats sont autorisés à porter les enchères. L'acheteur n'est pas obligé d'être présent le jour de la vente.

Une fois l'avocat trouvé, il faut fournir quelques justificatifs en amont de la vente. Comme dans toute vente, il faut prouver sa solvabilité avec

un extrait de compte bancaire ou un accord de principe de la banque et fournir un chèque de banque de 10 % de la mise à prix. Cette somme sera rendue si la personne n'a pas remporté les gains.

→ Quand signe-t-on ?

Une fois la vente aux enchères remportée, tout n'est pas fini. Il y a un délai de 10 jours pour que les adjudica-

taires fassent une surenchère de 10 % de la dernière enchère. Si personne ne renchérit, la vente peut être validée, tout est fait par un avocat. Une fois la vente signée, l'acheteur a deux mois pour payer. Cette somme comprend les droits de mutation au Trésor public, les frais préalables à la vente et les émoluments et honoraires des avocats.

● M.D.

→ Plusieurs types de ventes

Il existe deux autres types de vente immobilières aux enchères. Il y a les ventes notariales qui se déroulent dans les chambres de département des notaires et les ventes domaniales de biens issus de successions sans héritiers qui ont lieu dans les préfectures ou dans les hôtels des impôts.

Téléphonez
votre petite annonce
au **02 40 15 69 62**
le mercredi avant 11h pour parution le vendredi