

# Ventes aux enchères forcées en Suisse.

Procédure, déroulement, risques. Ce que tu dois savoir avant d'enchérir.

## Qu'est-ce qu'une vente aux enchères forcée ?

Une vente aux enchères forcée est la réalisation publique d'un bien immobilier pour le compte d'un créancier. Elle intervient lorsqu'un propriétaire ne peut plus honorer son hypothèque ou d'autres engagements financiers. Le déroulement est régi par la **loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP)** ; l'enchère est menée par l'office des poursuites compétent.

Chaque année, environ **600 ventes aux enchères forcées d'immeubles** ont lieu en Suisse. Les causes fréquentes sont le divorce, un chômage prolongé, la maladie ou l'échec d'une activité indépendante. Plusieurs mois, souvent des années, s'écoulent entre le premier défaut de paiement et la date de l'enchère.

Quatre parties sont impliquées : le débiteur en tant qu'ancien propriétaire, le créancier (souvent une banque), l'office des poursuites comme organisateur et autorité de surveillance, ainsi que les enchérisseuses et enchérisseurs qui se disputent l'adjudication. Les prix d'adjudication se situent souvent en dessous de la valeur estimative officielle, mais il n'y a jamais de garantie.

## Comment se déroule-t-elle ?

### 01 Annonce

L'enchère est publiée au moins un mois avant la date. C'est le début de la phase pendant laquelle les personnes intéressées peuvent se préparer à enchérir.

### 02 État des charges et conditions de vente

L'état des charges recense toutes les charges grevant le bien : droits de gage immobiliers, servitudes et éventuels rapports de bail. Les conditions de vente règlent le déroulement de l'enchère et les modalités de l'adjudication. Les deux documents devraient être examinés attentivement avant d'enchérir.

### 03 Visite

L'office des poursuites organise en règle générale une à deux visites officielles. Une visite supplémentaire n'est le plus souvent pas possible et l'état du bâti ne peut souvent être apprécié que visuellement. Une expertise du bâtiment au préalable reste l'exception.

### 04 Rapport d'estimation

Une personne officiellement mandatée établit le rapport sur la valeur vénale. C'est le principal point de repère pour les enchérisseurs et il se situe souvent en dessous de la pure valeur de marché. Il ne constitue pas une limite inférieure garantie pour le prix d'adjudication.

### 05 Déposer des sûretés

Qui veut enchérir dépose des sûretés avant l'enchère. Elles s'élèvent généralement à environ 10 pour cent de la valeur estimative, selon le canton et les conditions de vente. Sans dépôt, il n'est pas possible d'enchérir.

### 06 Enchère

L'enchère a lieu publiquement sur place. L'adjudication revient à la personne offrant le plus et lie immédiatement. Le solde est dû dans le délai prévu par les conditions de vente, généralement 30 jours. La propriété est définitivement transférée avec l'inscription au registre foncier.

## Ce à quoi tu dois faire attention.

### Les baux restent en règle générale en vigueur.

Si le bien est loué, tu reprends les rapports de bail en cours. Un usage personnel n'est pas possible sans autre, le législateur protège les contrats existants. Des résiliations extraordinaires sont possibles, liées à des délais stricts, et peuvent donner lieu à des prétentions en indemnisation.

### Les charges et servitudes suivent le bien.

Droits de passage, droits de gage et charges similaires peuvent passer à l'acquéreur. L'état des charges détermine quelles charges subsistent et lesquelles s'éteignent avec l'adjudication. À examiner attentivement avant d'enchérir.

### Visite limitée.

Les créneaux sont courts et l'état du bâti difficile à évaluer. Les besoins de rénovation n'apparaissent souvent qu'après l'adjudication. Un accompagnement compétent lors de la visite, par exemple une architecte ou un ingénieur civil, peut faire économiser beaucoup d'argent.

### Le financement doit être assuré.

Avec l'adjudication, l'offre lie immédiatement. Un accord de la banque devrait être disponible avant l'enchère, sinon tu risques la perte des sûretés et d'éventuelles prétentions en dommages-intérêts.

### Prévoir des coûts supplémentaires.

Droits de mutation, frais de notaire et émoluments du registre foncier s'ajoutent au prix d'adjudication, plusieurs pour cent selon le canton. Plus d'éventuels frais d'évacuation, de rénovation et d'assainissement. Règle empirique : prévoir 5 à 10 pour cent au-dessus du prix d'adjudication comme réserve.

## Questions fréquentes.

### Puis-je aussi enchérir en ligne ?

En Suisse, les ventes aux enchères forcées ont en règle générale lieu publiquement sur place, au siège de l'office des poursuites ou au lieu de l'enchère. Une participation personnelle est requise ; à défaut, une personne mandatée peut représenter.

### Est-ce que je récupère mes sûretés si je n'obtiens pas l'adjudication ?

Oui. Qui n'obtient pas l'adjudication récupère les sûretés après l'enchère. En cas d'adjudication, elles sont imputées sur le prix d'achat.

### Puis-je me rétracter après l'adjudication ?

Non. L'adjudication lie immédiatement. Qui ne verse pas le solde perd les sûretés et peut en outre être tenu à des dommages-intérêts.

### Qui peut enchérir ?

En principe, toute personne majeure et capable de discernement. Les conditions sont les sûretés déposées et une pièce d'identité valable le jour de l'enchère.