

[Accueil](#) > ... > [Procédures Judiciaires](#) > [Les Ventes Judiciaires](#) > [Croatia](#)

Contenu fourni par
Croatie

Les ventes judiciaires

Croatie



1. Publicité et fixation du prix des biens saisis

Les biens meubles et immeubles sont mis en vente publique conformément aux dispositions de la loi sur l'exécution forcée (*Ovršni zakon*; «Journal Officiel» de la République de Croatie, nos 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 et 73/17; ci-après la «loi sur l'exécution forcée»). Le système de vente de biens meubles et immeubles par vente publique en ligne est entré en vigueur le 1er janvier 2015 en République de Croatie pour les actions introduites après cette date.

Biens immeubles

L'exécution forcée dans le cas d'un bien immeuble s'effectue par l'inscription de l'exécution forcée dans le registre foncier, l'estimation de la valeur du bien immeuble, la vente du bien immeuble et l'acquittement de la dette à l'encontre du créancier saisissant au moyen des fonds issus de la vente.

La juridiction fixe librement la valeur du bien immeuble dans ses conclusions, sur la base du rapport motivé et de l'avis de l'expert judiciaire ou de l'évaluateur agréé. Toute réduction de la valeur due à certains droits et charges dont ledit bien reste grevé à l'issue de la vente est également prise en compte lors de la fixation de la valeur du bien immeuble.

À l'issue de la procédure de fixation de la valeur du bien immeuble, la juridiction émet des conclusions relatives à la vente du bien immeuble, conclusions par lesquelles elle fixe la valeur dudit bien ainsi que les modalités et les conditions de vente.

L'article 92, paragraphes 2 et 3, de la loi sur l'exécution forcée prévoit la possibilité pour les parties de fixer la valeur d'un bien immeuble dans le cadre d'un acte judiciaire ou extrajudiciaire sur le fondement duquel un nantissement ou un autre droit a été constitué sur ledit bien en vue de garantir la créance dont l'acquittement est demandé.

L'Agence des services financiers (*Financijska agencija*, FINA) procède à la vente du bien immeuble par vente publique en ligne, à la demande de l'autorité compétente. La requête pour vente et les autres actes s'inscrivant dans le cadre de la procédure de vente de biens immeubles sont transmis aux centres régionaux de l'Agence des services financiers (FINA), dont la compétence territoriale est déterminée en fonction de la juridiction compétente qui procède à l'exécution forcée.

La vente publique en ligne commence par la publication d'une annonce invitant les intéressés à participer à la vente publique en ligne.

Dans le cadre de la première séance de vente publique en ligne, un bien immeuble ne peut être vendu à un prix inférieur aux quatre cinquièmes de la valeur estimée dudit bien. Dans le cadre de la deuxième séance de vente publique en ligne, un bien immeuble ne peut être vendu à un prix inférieur aux trois cinquièmes de la valeur estimée dudit bien (article 102, paragraphes 1 et 2, de la loi sur l'exécution forcée).

Le délai de réception des enchères est de dix jours ouvrés. Si aucune enchère valable n'est reçue dans le cadre de la première séance de vente publique en ligne, une deuxième séance de vente publique en ligne

commencera par la publication d'un avis aux intéressés le premier jour suivant la clôture de la première séance de vente publique en ligne.

Si aucune enchère valable n'est reçue dans le cadre de la deuxième séance de vente publique en ligne, l'Agence des services financiers (FINA) en informera la juridiction. Dans ce cas, la juridiction suspendra l'exécution.

La clôture de la séance de vente publique en ligne intervient au moment indiqué dans l'avis invitant les intéressés à y participer (article 103, paragraphe 1, de la loi sur l'exécution forcée).

Une fois que la vente d'un bien immeuble effectuée dans le cadre d'une vente publique en ligne a abouti, la juridiction, à la réception de la notification de l'Agence des services financiers (FINA), prononce un jugement d'adjudication ordonnant qu'après que ce jugement sera devenu définitif et que l'adjudicataire aura versé le prix de vente, il soit procédé à l'inscription en sa faveur des droits de propriété relatifs au bien immeuble adjugé et à la radiation des droits et charges dont le bien immeuble est grevé, et qui cessent d'exister du fait de sa vente.

Lorsque le jugement d'adjudication du bien immeuble à l'adjudicataire est devenu définitif, la juridiction fixe la date de l'audience pour le partage du prix de vente.

Biens meubles

L'exécution forcée dans le cas d'un bien meuble s'effectue par la saisie du bien, l'estimation de sa valeur, la confiscation et l'expédition du bien qui est alors confié à la garde de la juridiction, du créancier saisissant ou d'un tiers, par la vente du bien et l'acquittement de la dette à l'encontre du créancier saisissant au moyen des fonds issus de la vente.

Les biens meubles sont vendus dans le cadre d'une vente publique à la criée ou de négociations directes. Les modalités de vente sont déterminées dans les conclusions de la juridiction qui veille à ce que le prix de vente le plus favorable soit obtenu.

La mise en vente des biens meubles est annoncée dans les délais prescrits sur le panneau d'affichage de la juridiction, mais elle peut également être annoncée de la manière prévue pour la publication de la mise en vente de biens immeubles.

Le créancier saisissant et le saisi seront informés du lieu, de la date et de l'heure de la vente.

À la demande du créancier saisissant, la vente d'un bien meuble peut également s'effectuer dans le cadre d'une vente publique en ligne à laquelle s'appliquent en conséquence les dispositions de la loi sur l'exécution forcée qui portent sur la vente publique en ligne de biens immeubles (article 149, paragraphe 7, de la loi sur l'exécution forcée).

Lors de la vente aux enchères, les biens meubles ne peuvent être vendus à un prix inférieur à la moitié de leur valeur estimée. Ces biens ne peuvent pas non plus être vendus à un prix inférieur à ce montant dans les délais impartis par la juridiction pour procéder à la vente par négociations directes.

Si la vente de biens meubles dans le cadre d'une vente aux enchères ou par négociations directes n'aboutit pas, l'exécution sera suspendue.

Une fois que la vente d'un bien meuble a abouti, l'adjudicataire est tenu de verser le prix de vente et de prendre possession du bien immédiatement après la clôture de la vente aux enchères ou par négociations directes. Si l'adjudicataire ne verse pas le prix de vente immédiatement, la vente aux enchères sera réputée infructueuse.

La vente de biens meubles saisis dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée peut être confiée à un commissaire-priseur. Les activités des commissaires-priseurs sont organisées et mises en œuvre par la Chambre de commerce croate (*Hrvatska gospodarska komora*).

La vente aux enchères de biens meubles chez le commissaire-priseur est effectuée par un notaire.

Après l'adjudication de la vente d'un bien meuble, le commissaire-priseur remettra ledit bien à l'adjudicataire dès que ce dernier aura versé le prix de vente.

2. Tiers autorisés à mener l'opération de vente

Biens immeubles

En République de Croatie, les ventes de biens immeubles sont effectuées par l'Agence des services financiers (FINA). La juridiction est tenue de remettre à l'Agence des services financiers (FINA) la décision relative à l'exécution forcée, un extrait du registre foncier et les conclusions relatives à la vente, ainsi que la requête pour vente qui doit être introduite en utilisant le formulaire prescrit.

Dans le cas de la vente de biens immeubles par négociations directes, la vente du bien est conduite par une personne autorisée à cet effet, un huissier de justice, un notaire ou d'une autre manière.

Biens meubles

La vente publique à la criée de biens meubles est effectuée par un huissier de justice. La juridiction peut conclure à confier la mise en œuvre de la vente aux enchères à un notaire (article 149, paragraphe 2, de la loi sur l'exécution forcée). La vente de biens meubles saisis dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée peut être confiée à un commissaire-priseur (article 152, paragraphe 1, de la loi sur l'exécution forcée).

À la demande du créancier saisissant, la vente d'un bien meuble peut également s'effectuer dans le cadre d'une vente publique en ligne menée par l'Agence des services financiers (FINA).

3. Types de ventes judiciaires auxquelles les règles pourraient ne s'appliquer que partiellement

Biens immeubles

La vente de biens immeubles s'effectue dans le cadre d'une vente publique en ligne. La vente publique en ligne commence par la publication d'une annonce invitant les intéressés à y participer (article 97, paragraphe 1, de la loi sur l'exécution forcée).

Les parties, les créanciers nantis et les bénéficiaires de servitudes personnelles et de charges réelles qui cessent d'exister du fait de la vente du bien immeuble peuvent convenir, au plus tard jusqu'à l'adjudication du bien immeuble dans le cadre d'une vente publique, que la vente dudit bien immeuble soit effectuée dans un délai donné par négociations directes par une personne autorisée à cet effet, un huissier de justice, un notaire ou d'une autre manière (article 97, paragraphe 6, de la loi sur l'exécution forcée).

Dans le cas de la vente par négociations directes, la juridiction prononce un jugement d'adjudication du bien immeuble vendu par négociations directes après avoir établi que les conditions requises pour la validité de la vente ont été remplies (article 104, paragraphe 1, de la loi sur l'exécution forcée).

La publication du jugement d'adjudication est effectuée par affichage sur le panneau d'affichage de la juridiction; le jugement est également signifié à toutes les personnes qui recevront les conclusions relatives à l'adjudication dudit bien immeuble à l'adjudicataire (article 104, paragraphe 2, de la loi sur l'exécution forcée).

Biens meubles

Les biens meubles sont vendus dans le cadre d'une vente publique à la criée ou de négociations directes. Les modalités de vente sont déterminées dans les conclusions de la juridiction, qui veille à ce que le prix de vente le plus favorable soit obtenu (article 149, paragraphe 1, de la loi sur l'exécution forcée).

La vente par négociations directes se déroule entre l'acheteur, d'une part, et un huissier de justice ou un commissaire-priseur, d'autre part. L'huissier de justice procède à la vente du bien meuble au nom et pour le compte du saisi, tandis que le commissaire-priseur procède à la vente en son nom et pour le compte du saisi (article 149, paragraphe 3, de la loi sur l'exécution forcée).

À la demande du créancier saisissant, la vente d'un bien meuble peut également s'effectuer dans le cadre d'une

vente publique en ligne à laquelle s'appliquent en conséquence les dispositions de ladite loi qui portent sur la vente publique en ligne de biens immeubles (article 149, paragraphe 7, de la loi sur l'exécution forcée).

La vente de biens immeubles et de biens meubles faisant l'objet de la constitution d'une garantie par un acte judiciaire ou notarié qui s'opère par le transfert de la propriété du bien et le transfert de droits peut être effectuée conformément aux dispositions correspondantes en matière de vente de biens immeubles et de biens meubles dans le cadre de l'exécution forcée.

4. Informations relatives aux registres nationaux des biens

Les registres des biens suivants sont tenus en République de Croatie:

- les registres fonciers qui contiennent des informations sur le statut juridique des biens immeubles situés sur le territoire de la République de Croatie,
- le registre des véhicules à moteur,
- le registre des navires,
- le registre des aéronefs,
- le registre des actions et des titres dématérialisés,
- le registre des garanties par actes judiciaires ou notariés (registre des droits de gage),
- le registre unique des comptes,
- d'autres fichiers et registres.

Les registres sont tenus sous forme électronique par divers organismes gouvernementaux et ils sont accessibles par voie électronique (par exemple, le registre des personnes morales qui est tenu par les tribunaux de commerce).

Pour obtenir des renseignements des organismes gouvernementaux, il est généralement nécessaire de payer la redevance correspondante, dont le montant varie en fonction de l'organisme gouvernemental en question et est fixé conformément à la loi sur les taxes administratives («Journal Officiel» de la République de Croatie, n° 115/16) et à l'ordonnance sur le tarif des taxes administratives («Journal Officiel» de la République de Croatie, n° 8/17). Les taxes d'un montant inférieur ou égal à 100,00 HRK sont payées en timbres fiscaux, tandis que celles d'un montant supérieur à 100,00 HRK peuvent être payées par des services bancaires en ligne.

La liste des biens immeubles et des biens meubles qui sont mis en vente dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée est régie par le règlement relatif à la teneur et aux modalités de tenue du registre des biens immeubles et des biens meubles mis en vente dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée (Journal officiel de la République de Croatie, nos 115/12 et 156/14).

5. Informations relatives aux bases de données permettant aux créanciers d'identifier les biens et les créances d'un débiteur

L'article 18 de la loi sur l'exécution forcée prévoit l'obligation pour les organismes gouvernementaux de fournir des informations sur le débiteur à la requête de la personne qui déclare avoir l'intention d'engager une procédure d'exécution forcée ou une procédure de constitution de garantie, dans un délai de huit jours à compter de la date de l'introduction de la requête.

- Le ministère de l'intérieur est tenu d'indiquer si une personne est inscrite, au registre des véhicules immatriculés et identifiés, en qualité de propriétaire d'un véhicule, ainsi que de préciser la catégorie, la marque, le type, le modèle, l'année de fabrication, le numéro d'immatriculation du véhicule et l'existence de charges dont le véhicule serait grevé. En outre, le ministère de l'Intérieur est tenu, en plus des données sur le prénom, le nom et la date de naissance, d'indiquer le numéro de la carte d'identité.
- L'Agence centrale des dépôts (*Središnje klirinško depozitarno društvo*), ou toute autre entité habilitée qui tient des comptes sur lesquels sont enregistrées des valeurs mobilières, à savoir des titres dématérialisés, des actions, des obligations, des bons du Trésor, des bons de caisse, des billets de trésorerie, des certificats de dépôt et d'autres valeurs mobilières émises en séries, est tenue d'indiquer si une personne figurant dans le registre qu'il tient dispose de valeurs mobilières enregistrées sur des comptes.
- Les autorités portuaires sont tenues d'indiquer si une personne est inscrite, au registre ou au fichier qu'elles tiennent, en qualité de propriétaire d'un navire, d'une vedette, d'une construction flottante, d'une

installation offshore fixe, d'un bateau ou de l'un de ces équipements en construction.

- L'organisme chargé du cadastre est tenu de fournir une version imprimée des titres de propriété qu'il gère pour une personne physique ou morale.
- L'employeur, ou la personne qui verse un revenu financier permanent, est tenu d'indiquer de quelle manière un salaire ou autre revenu financier permanent est versé à la personne à l'encontre de laquelle le demandeur a l'intention d'engager des poursuites en justice.
- Toute autre autorité ou entité chargée de la tenue d'un registre ou fichier des droits constituant des biens est tenue d'indiquer si une personne figurant dans le registre ou dans le fichier a été inscrite en qualité de bénéficiaire d'un droit donné.

À la demande de la juridiction, toute personne dont le créancier saisissant affirme qu'elle est le débiteur du saisi ou qu'elle détient certaines parties des biens du saisi est tenue d'indiquer, dans un délai de huit jours, si le saisi détient des créances quelconques vis-à-vis d'elle, ou si certaines parties des biens du saisi sont détenues par elle.

L'administration fiscale près le ministère des Finances est tenu de communiquer les données visées à l'article 217 de la loi sur l'exécution forcée, dans un délai de huit jours, sur la demande de la personne qui affirme, aux fins du recouvrement d'une créance pécuniaire sur le fondement d'un contrat de travail qui a été établie dans son montant brut, qu'elle a l'intention d'introduire un recours en exécution.

Ces autorités et personnes ne sont pas tenues de répondre à la demande de la personne qui sollicite des renseignements avant que les frais des démarches à entreprendre ne leur soient payés.

Le demandeur qui sollicite la fourniture de renseignements est tenu d'indiquer dans ladite demande la créance pour laquelle il s'apprête à engager une procédure d'exécution forcée ou une procédure de constitution de garantie, et de joindre le document sur lequel cette créance est fondée.

Il n'est pas nécessaire de faire appel à un avocat pour déposer la demande précitée en vue de la fourniture de renseignements; les frais encourus dépendent cependant de l'autorité gouvernementale auprès de laquelle la demande est déposée.

6. Informations relatives aux ventes judiciaires en ligne

La procédure relative à la vente de biens immeubles et de biens meubles dans le cadre d'une vente judiciaire en ligne est régie par les dispositions de la loi sur l'exécution forcée, ainsi que par les règlements d'application, et notamment:

- le règlement relatif aux modalités et à la procédure de mise en œuvre de la vente de biens immeubles et de biens meubles dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée («Journal officiel» de la République de Croatie, nos 156/14, 1/19 et 28/21; ci-après le «règlement sur la vente»);
- le règlement relatif aux types et aux montants des frais liés à la mise en œuvre de la vente de biens immeubles et de biens meubles dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée («Journal officiel» de la République de Croatie, n° 156/14);
- le règlement relatif à la teneur et aux modalités de tenue du registre des biens immeubles et des biens meubles qui sont mis en vente dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée («Journal officiel» de la République de Croatie, nos 115/12 et 156/14).

La vente publique en ligne commence par la publication d'une annonce invitant les intéressés à participer à la vente publique en ligne.

L'annonce invitant les intéressés à participer à la vente publique en ligne comporte obligatoirement les modalités et les conditions de vente, la date et l'heure du début et de la clôture de la vente publique en ligne, le moment auquel les intéressés peuvent visiter le bien immeuble en vue de son acquisition, ainsi que les autres renseignements nécessaires.

L'Agence des services financiers (FINA) publiera dans les médias l'annonce invitant les intéressés à participer à la vente publique en ligne si la partie concernée dépose une demande écrite auprès de l'Agence des services financiers et procède au versement préalable des frais à cet effet.

Entre la publication de l'annonce invitant les intéressés à participer à la vente judiciaire en ligne sur le site internet de l'Agence des services financiers (FINA) et le début de la réception des enchères doivent s'écouler 60 jours au moins.

Seules les personnes qui ont préalablement versé une caution peuvent participer à une vente publique en ligne (article 99, paragraphe 1, de la loi sur l'exécution forcée).

La condition préalable pour pouvoir accéder au système de vente publique en ligne est de détenir un certificat numérique valide attestant de l'identité de l'enchérisseur ainsi qu'un certificat permettant à ce dernier de signer son enchère au moyen de sa signature électronique avancée (article 14, paragraphe 2, du règlement sur la vente).

Dès la première connexion pour une vente publique en ligne donnée, l'enchérisseur est tenu de compléter le formulaire d'inscription pour participer à la vente publique en ligne.

L'enchérisseur signe ledit formulaire au moyen de sa signature électronique avancée.

Après qu'il aura rempli le formulaire électronique visé à l'article 15 du règlement sur la vente, le système de vente publique en ligne attribuera à l'enchérisseur un identifiant unique pour chaque vente publique en ligne particulière.

Les formulaires font partie intégrante du règlement sur la vente.

La période de réception des enchères dans le cadre d'une vente publique en ligne est de dix jours ouvrés. La réception des enchères s'effectue en ligne pendant les jours ouvrés et les jours non ouvrés, de 0 à 24 h.

La date limite de réception des offres sera fixée durant un jour ouvrable entre 9 heures et 15 heures. À titre exceptionnel, si l'offre recevable la plus avantageuse est déposée dans les dix dernières minutes avant l'expiration du délai précisé dans l'invitation à participer à l'enchère publique électronique comme heure limite de dépôt des offres, l'enchère sera prolongée de dix minutes à compter de chaque dernière offre valable la plus avantageuse jusqu'à ce qu'une période de dix minutes ne s'écoule depuis le dépôt de la dernière offre recevable la plus avantageuse.

C'est la juridiction qui fixe le montant auquel les biens à vendre sont mis à prix au début de la procédure d'enchères. Après la clôture de la vente publique en ligne, l'Agence des services financiers (FINA) transmet à la juridiction un procès-verbal qui contient les renseignements énoncés à l'article 25 du règlement sur la vente.

La procédure de vente publique en ligne se déroule devant l'Agence des services financiers (FINA), et les paiements nécessaires sont effectués par virement bancaire. L'enchérisseur n'a pas à être présent en personne sur le lieu de la vente aux enchères et peut participer à distance à cette procédure.

L'adjudication d'un bien immeuble fait l'objet d'une décision écrite de la juridiction (décision d'adjudication) qui sera publiée par affichage sur le panneau d'affichage de la juridiction et sur le site internet de l'Agence des services financiers (FINA).

Dans le cas de vente de biens meubles, la vente peut, à la demande du créancier saisissant, s'effectuer dans le cadre d'une vente publique en ligne à laquelle s'appliquent en conséquence les dispositions de la loi sur l'exécution forcée relatives à la vente publique en ligne de biens immeubles (article 149, paragraphe 7, de la loi sur l'exécution forcée).

■ Dernière mise à jour: 12/05/2023

Les versions nationales de cette page sont gérées par les États membres correspondants, dans la/les langue(s) du pays. Les traductions ont été effectuées par les services de la Commission européenne. Il est possible que l'autorité nationale compétente ait introduit depuis des changements dans la version originale, qui n'ont pas encore été répercutés dans les traductions. La Commission européenne décline toute responsabilité quant aux informations ou données contenues ou visées dans le présent document. Veuillez vous reporter à l'avis juridique pour connaître les règles en matière de droit d'auteur applicables dans l'État membre responsable de cette page.