

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

Contenu fourni par
Bulgarie

Les ventes judiciaires

Bulgarie



1. Publicité et fixation du prix des biens saisis

En fonction du bien qui fait l'objet de l'exécution forcée, différentes procédures sont prévues dans le cadre de la procédure d'exécution, comme suit:

Vente de biens meubles:

La saisie d'un bien meuble est effectuée par l'intermédiaire de l'inventaire de ce bien auquel procède l'huissier de justice. La saisie du bien meuble du débiteur peut également être effectuée par la réception de l'avis d'inventaire ou de saisie si celui-ci indique précisément le bien faisant l'objet de l'exécution. L'huissier de justice ne procède à l'inventaire du bien indiqué par le créancier que si ce bien est en possession du débiteur, à moins qu'il ne ressorte des circonstances que ce bien appartient à une autre personne.

La vente du bien saisi est effectuée par l'huissier de justice qui l'a inventorié. La vente d'un bien meuble, de lots ou de groupes de biens s'effectue par l'intermédiaire d'un magasin ou d'une bourse, par une vente aux enchères publique et orale ou conformément à la procédure de vente sur saisie publique d'un bien immeuble.

Le débiteur peut accepter de vendre le bien au prix fixé par l'huissier de justice dans le magasin de l'huissier de justice privé ou dans un magasin qu'il aura désigné, lui-même, en présentant l'accord écrit de ce magasin pour la vente du bien.

Si le bien peut être vendu à la bourse, le créancier ou le débiteur peut désigner une bourse en présentant l'accord écrit de cette bourse pour la vente du bien en question. Le magasin ou la bourse, le cas échéant, reçoit une commission de 15 % sur le prix de vente, qui est déduite à la réception du montant reçu de la vente du bien en question.

Les biens dont la valeur estimée dépasse 5 000 BGN, notamment des véhicules à moteur, des navires et des aéronefs, sont vendus par l'huissier de justice conformément à la procédure de vente sur saisie de biens immeubles.

L'huissier de justice annonce la vente du bien par voie d'affichage dans les locaux appropriés du tribunal d'instance, de son secrétariat et de la municipalité ou de la mairie. Le procès-verbal relatif à l'affichage est déposé auprès du tribunal d'instance. Lorsque le transport du bien jusqu'au magasin représente un inconvénient pour sa vente, l'huissier de justice affiche un avis de vente dans le magasin à un endroit bien visible et assure la possibilité d'accéder à l'endroit où se trouve le bien à ceux qui souhaitent le voir.

L'huissier de justice fixe le prix auquel le bien sera vendu dans un magasin. La mise à prix lors d'une vente aux enchères publique et orale ou d'une vente sur saisie constitue 85 % de la valeur du bien. À la demande de la partie à la procédure, un expert est désigné pour estimer la valeur du bien. L'expert est désigné d'office, lorsque des connaissances particulières relevant du domaine de la science, de l'art et de l'artisanat sont requises pour l'estimation de la valeur du bien. Il peut également se prononcer à l'oral, ses conclusions étant consignées dans le procès-verbal.

L'huissier de justice est tenu de désigner un expert pour déterminer la valeur de biens d'une valeur estimée

supérieure à 5 000 BGN, des véhicules à moteur, des navires des d'aéronefs. La valeur vénale des biens meubles ne peut pas être inférieure à leur valeur d'assurance, si une telle se présente. Cette règle n'est pas applicable en cas d'une vente ultérieure du même bien.

Chacune des parties peut contester le prix du bien déterminé par l'huissier de justice dans le premier avis de vente et demander une nouvelle estimation et la désignation d'un expert. L'huissier de justice fixe un délai pour le paiement des frais. Lorsque la partie à la procédure a payé dans les délais impartis les frais relatifs à la nouvelle estimation, l'huissier de justice est tenu de faire de nouveau estimer la valeur du bien en désignant un ou plusieurs experts. Cette nouvelle estimation n'est pas contestable.

Si le bien n'est pas vendu dans un délai de trois mois à compter de la date de sa livraison au magasin ou de la date de l'annonce de la vente, il est vendu lors d'une vente publique aux enchères à un prix égal à 50 % du prix de départ fixé. Elle a lieu à la date et l'heure fixées par l'huissier de justice devant l'immeuble dans lequel les biens inventoriés sont conservés ou dans tout autre lieu déterminé d'un commun accord par les parties à la procédure. En l'absence de tel accord, la vente se déroule dans un lieu déterminé par l'huissier de justice et est programmée au plus tôt une semaine et au plus tard trois semaines après l'établissement de l'inventaire. La vente n'est pas programmée et les biens inventoriés ne font plus l'objet d'exécution si le créancier ne paie pas les frais afférents à la vente dans un délai d'une semaine à compter de l'inventaire. Le jour de la vente, l'huissier de justice établit un procès-verbal indiquant le jour et les modalités de la publicité et de la signification aux parties. La vente aux enchères commence à l'heure fixée et se termine après l'offre du dernier bien inventorié. La participation à la vente aux enchères ne requiert pas le paiement d'un acompte. o

Vente sur saisie de biens immeubles:

Lorsque l'exécution forcée porte sur un bien immeuble, l'huissier de justice envoie, en même temps que l'assignation au débiteur à s'acquitter de sa créance, qui indique le bien, une lettre au service chargé de l'inscription aux registres en vue de l'inscription d'une saisie sur ce bien.

L'huissier de justice dresse l'inventaire du bien indiqué par le créancier après avoir vérifié qu'il appartenait au débiteur à la date de la saisie. Il procède à cette vérification en consultant les registres fiscaux ou le répertoire notarial ou en recourant à d'autres moyens, y compris à l'interrogation des voisins. En l'absence d'informations attestant la propriété, il est tenu compte de la possession à la date de la saisie.

L'inventaire indique également le jour où l'estimation du bien a été signifiée, lorsqu'elle est effectuée après l'inventaire. Dans ce cas, les parties sont réputées avoir pris connaissance de la signification de l'estimation, qu'elles aient ou non assisté à l'inventaire. L'inventaire indique également le lieu et la date de la vente du bien, si le créancier en fait la demande. Dans ce cas, le débiteur est réputé avoir pris connaissance de la vente, qu'il ait ou non assisté à l'inventaire.

L'huissier de justice désigne un expert pour estimer la valeur du bien immeuble. Il est requis que l'expert soit inscrit au registre des évaluateurs indépendants en vertu de la loi sur les évaluateurs indépendants ou sur la liste des spécialistes agréés en tant qu'experts en vertu de la loi sur le pouvoir judiciaire. Le rapport de l'expert est communiqué aux parties à la procédure, qui peuvent le contester dans un délai de 7 jours. En cas de contestation, la partie désigne un expert, qui remplit les conditions énoncées ci-dessus, pour établir un second rapport et verse les frais afférents à l'élaboration de ce nouveau rapport, qui est une condition *sine qua non* pour que ce second rapport soit établi. Dans le cas de deux estimations ou plus, la valeur du bien est déterminée par la moyenne arithmétique des montants de toutes les estimations. Le montant de la mise à prix, c'est-à-dire le prix de départ de la vente, est égal à 80 % de la valeur du bien. Le montant du prix de départ lors de la première vente sur saisie ne peut être inférieur à la prisée vénale, lorsque celle-ci a été déterminée.

Une semaine après l'inventaire, l'huissier de justice est tenu d'établir un avis de vente indiquant le propriétaire du bien immeuble, la description du bien immeuble, l'existence d'une hypothèque et de droits réels limités sur le bien établis au moment de la saisie, l'existence de recours, de saisies et de contrats de bail inscrits, le prix de départ et le lieu de la vente, ainsi que la date de début et de fin de la vente. L'avis de vente est affiché aux endroits appropriés dans l'étude de l'huissier de justice privé, dans les locaux du tribunal d'instance, dans la municipalité ou la mairie sur le territoire duquel se trouve le bien immeuble, dans le bien immeuble lui-même, et publié sur le site internet du tribunal de grande instance du lieu de l'exécution au moins un jour avant la date de début de la vente indiquée dans l'avis. L'huissier de justice établit un procès-verbal indiquant le jour de la publication de l'avis. Le procès-verbal est déposé auprès du tribunal d'instance. L'huissier de justice détermine la

période pendant laquelle le bien immeuble peut être visité par les personnes souhaitant l'acquérir.

La vente a lieu dans les locaux du tribunal d'instance. Elle dure un mois et se termine le jour indiqué dans l'avis. Le dossier relatif à la vente est conservé au greffe du tribunal d'instance, et mis à la disposition de toute personne intéressée par le bien immeuble. La participation à l'enchère implique de verser un acompte de 10 % du prix de départ sur le compte de l'huissier de justice. Le créancier ne verse pas d'acompte si sa créance est supérieure à son montant. Au cas où aucun enchérisseur ne se serait présenté ou qu'aucune enchère valable n'aurait été portée, ou que l'acheteur n'aurait pas payé le prix et que le bien n'aurait pas été adjugé à l'enchérisseur déclaré acheteur, le créancier aura le droit de demander, dans un délai d'une semaine à compter de l'avis, qu'il soit procédé à une nouvelle vente.

La nouvelle vente se déroule conformément aux règles régissant la première vente. Elle peut commencer au plus tôt un mois après la fin de la première vente, le montant de la mise à prix étant égal à 90 % du prix de départ de la première vente. Si cette nouvelle vente n'aboutit pas non plus et qu'une nouvelle mise à prix n'est pas demandée dans la semaine suivant l'avis, le bien immeuble ne fait plus l'objet de l'exécution et sa saisie est radiée à la demande de l'huissier de justice.

2. Tiers autorisés à mener l'opération de vente

Dans le cadre de la procédure d'exécution, les biens saisis sont vendus par les huissiers de justice selon les modalités prévues aux points 1 et 6. Il n'est fait exception à cette règle que dans le cas de la vente de biens meubles dans un magasin ou dans une bourse.

Le débiteur peut accepter de vendre le bien au prix fixé par l'huissier de justice dans le magasin de l'huissier de justice privé ou dans un magasin qu'il aura désigné, lui-même, en présentant l'accord écrit de ce magasin pour la vente du bien.

Si le bien peut être vendu à la bourse, le créancier ou le débiteur peut désigner une bourse en présentant l'accord écrit de cette bourse pour la vente du bien en question.

La remise du bien est attestée par un procès-verbal signé par l'huissier de justice et par le responsable de la bourse ou du magasin. Le magasin, respectivement la bourse, reçoit une commission de 15 % du prix de vente, qui est déduite lors du dépôt du montant reçu de la vente du bien en question.

Toutes les sommes perçues dans le cadre de la procédure d'exécution de la part du débiteur, d'un tiers redevable, des enchérisseurs et des acquéreurs lors de la vente, ainsi que de la part des magasins ou des bourses qui ont procédé à la vente de biens meubles, sont versées sur le compte de l'huissier de justice.

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

Dans le cadre des procédures d'exécution et d'insolvabilité bulgares, il n'existe aucun type de vente judiciaire auquel les règles établies par la loi ne s'appliquent que partiellement. Toutefois, il est possible qu'il y ait certaines différences découlant de lois spécifiques concernant les conditions relatives à la mise en œuvre des ventes judiciaires.

4. Informations relatives aux registres nationaux des biens

En République de Bulgarie, il existe les registres des biens suivants:

Registre des biens immeubles:

Il est tenu par l'Agence chargée des inscriptions aux registres et représente un système de données relatives aux biens immeubles situés sur le territoire de la République de Bulgarie et comprend les comptes ouverts pour chacun des biens immeubles. Il comprend les actes par lesquels le droit de propriété ou un autre droit réel sur un bien immeuble est reconnu, transféré, modifié ou supprimé. Les saisies et les hypothèques sur les biens immeubles sont également inscrites au registre des biens immeubles. Le registre indique l'état desdites circonstances depuis la dernière inscription et permet de retracer chronologiquement l'évolution des

circonstances inscrites et des actes publiés. Le registre des biens immeubles peut être consulté pour obtenir des informations relatives à la propriété des biens, aux propriétaires et aux droits réels, ainsi qu'aux restrictions qui s'y appliquent. Le registre peut être consulté sur place dans les services territoriaux de l'Agence chargée des inscriptions dans les registres ou via Internet, moyennant le paiement d'une redevance fixée dans un barème de prix et l'enregistrement de l'utilisateur.

Registre national des véhicules routiers:

Il est tenu par le ministère de l'Intérieur. Il contient des données sur l'immatriculation des véhicules routiers, sur le changement de la propriété d'un véhicule routier immatriculé (y compris des données sur le contrat conclu), ainsi que des données sur les saisies ou autres restrictions infligées.

Il est prévu que les informations contenues dans le registre soient fournies d'office aux notaires et aux huissiers de justice privés et publics.

Les certificats d'immatriculation ou de radiation des véhicules sont délivrés au propriétaire du véhicule moyennant le paiement d'une redevance perçue par le ministère de l'intérieur en vertu de la loi sur les redevances d'État.

Les informations relatives à un véhicule immatriculé sans frais sont fournies d'office aux services du ministère de l'intérieur, aux autorités judiciaires, aux autorités chargées de la protection de la sécurité nationale et de l'ordre public, ainsi qu'aux autorités de l'Agence nationale des recettes.

Des informations relatives aux véhicules immatriculés sont mises à la disposition de tiers sur ordre des autorités judiciaires moyennant le paiement d'une redevance perçue par le ministère de l'Intérieur en vertu de la loi sur les redevances d'État.

Registre des aéronefs civils en République de Bulgarie:

Il est tenu par la direction générale de l'administration de l'aviation civile auprès du ministère des transports et des communications.

Toutes les circonstances liées à la constitution du droit de propriété sur un aéronef civil et tous les changements liés au transfert du droit de propriété, à la constitution et au transfert de droits réels ou d'obligations et à la constitution de charges grevant les biens sont inscrits dans le registre des aéronefs civils en République de Bulgarie.

Les opérations sont opposables aux tiers après leur inscription au registre. Les inscriptions au registre ont un effet déclaratif à l'égard de tiers de bonne foi.

Le registre des aéronefs civils est accessible au public sur la page Internet de la direction générale de l'administration de l'aviation civile, à l'exception des données relatives au propriétaire, au possesseur ou au détenteur de l'aéronef civil immatriculé. La direction générale de l'administration de l'aviation civile délivre un certificat d'immatriculation que le propriétaire, le possesseur ou le détenteur, ou son représentant, obtient moyennant le paiement d'une redevance fixée par le Conseil des ministres. Les certificats concernant le propriétaire, le possesseur ou le détenteur d'un aéronef civil ne sont délivrés qu'à une autorité publique ou judiciaire, à un huissier de justice ou à un officier public dans l'exercice de leurs pouvoirs légaux, ou bien au propriétaire lui-même ou à son mandataire.

Registres des navires en République de Bulgarie:

Les registres des différents navires soumis à l'immatriculation constituent un registre unique des navires battant pavillon bulgare. Tenus par les services régionaux de l'agence exécutive de l'administration maritime auprès du ministre des transports et des communications, ces différents registres sont les suivants:

1. Registres des petites embarcations d'une longueur inférieure ou égale à 20 mètres, pour les bateaux fluviaux; et jusqu'à 40 tonnes brutes incluses, pour les navires de mer;
2. Registres des grandes embarcations d'une longueur supérieure à 20 mètres, pour les bateaux fluviaux; et de plus de 40 tonnes brutes, pour les navires de mer;
3. Registres des navires affrétés dans le cadre d'un contrat d'affrètement coque nue;

4. Registres des navires en construction d'une longueur supérieure à 12 mètres.

Le registre des navires en République de Bulgarie est destiné à exercer une juridiction et un contrôle concernant l'identification, la propriété, les charges foncières et financières, les restrictions du droit de disposition et les responsabilités des armateurs et des affréteurs coque nue de navires battant pavillon bulgare.

Les registres sont tenus sur support papier et sur support numérique.

Bien que les registres soient publics, il s'agit dans la pratique d'un accès limité et réglementé aux informations y sont contenues. Afin de protéger la propriété, les registres ne sont pas accessibles à l'ensemble du public. Les personnes intéressées peuvent demander des extraits certifiés du registre, moyennant le paiement d'une redevance. Les directions délivrent des extraits du registre aux personnes qui justifient d'un intérêt légitime à obtenir des informations sur les navires. Des informations statistiques générales sur le nombre de navires, les types, etc. peuvent également être fournies.

En vertu de conventions bilatérales signées avec l'agence exécutive de l'administration maritime, l'accès à la base de données est accordé à la commission de répression de la corruption et de confiscation des biens acquis de façon illégale, à l'agence nationale des recettes, à l'agence nationale pour la sécurité nationale et à la police aux frontières. Il est également possible d'accorder l'accès à d'autres institutions, ainsi qu'aux huissiers de justice et aux officiers publics. L'accès y est effectué avec un mot de passe unique, à partir d'une adresse IP externe et par l'intermédiaire d'un pare-feu établi. À des fins de sécurité, la traçabilité de chaque accès à la base de données est également assurée. Les utilisateurs externes du système peuvent effectuer une recherche à partir du numéro national unique/numéro unique d'étranger du propriétaire du navire afin d'obtenir des informations concernant certaines données inscrites uniquement. En pratique, il s'agit des données pertinentes pour l'exercice des fonctions des institutions autorisées à y accéder, concernant notamment la question de savoir si la personne possède une embarcation, le type d'embarcation et son numéro d'immatriculation au port.

Les circonstances soumises à inscription au registre ne sont opposables aux tiers qu'après leur inscription.

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

La plupart des informations contenues dans les registres nationaux mentionnés ci-dessus sont entièrement ou partiellement publiques. Pour certaines recherches, des redevances sont parfois facturées.

Les autorités publiques et judiciaires, les huissiers de justice et les officiers publics bénéficient d'un accès intégral aux données souhaitées dans les différents registres.

6. Informations relatives aux ventes judiciaires en ligne

Les biens meubles et immeubles, les valeurs mobilières corporelles, un établissement dans la structure d'une entreprise, ainsi que les droits de propriété industrielle sur lesquels porte l'exécution, peuvent être vendus selon les règles d'une vente aux enchères publique en ligne. À la demande écrite d'une partie à la procédure d'exécution, l'huissier de justice procède à une vente aux enchères publique en ligne.

Le lieu de la vente aux enchères publique en ligne est la plateforme en ligne pour les ventes aux enchères publiques du ministère de la justice.

La participation à l'enchère implique que tout enchérisseur verse un acompte de 10 % du prix de départ. L'enregistrement des enchérisseurs s'effectue en ligne avec une signature électronique ou dans l'étude de l'huissier de justice. Le délai d'inscription des enchérisseurs à l'enchère en ligne est d'un mois et se termine à 17 heures le jour indiqué dans l'avis.

Les enchères lors de la vente publique en ligne durent 7 jours et se terminent à 17 heures le dernier jour si aucune nouvelle offre n'est soumise pendant les 10 dernières minutes de l'enchère. Si une nouvelle offre est soumise pendant les 10 dernières minutes de l'enchère, celle-ci est automatiquement prolongée de 10 minutes supplémentaires et jusqu'à 48 heures maximum. La vente aux enchères est clôturée si aucune offre n'a été soumise au cours des 10 dernières minutes.

Les enchères montent d'un palier. Le dernier prix proposé par un enchérisseur est rendu public sur la plateforme en ligne pour les ventes aux enchères publiques en ligne.

À l'issue de la vente aux enchères publique en ligne, la plateforme pour les ventes aux enchères publiques en ligne envoie un message automatique à tous les enchérisseurs autorisés pour les informer du prix maximal atteint pour le bien.

Le premier jour ouvrable à compter de la clôture des enchères, l'huissier de justice vérifie toutes les circonstances de la vente aux enchères et dresse un procès-verbal en y consignant toutes les données relatives aux demandes de participation, aux enchérisseurs autorisés et non autorisés et la raison à l'origine de l'existence et de l'absence d'autorisation, aux offres soumises, à l'existence de pannes techniques pendant les enchères, et déclare acheteur l'enchérisseur le plus offrant. Avec la signature du procès-verbal par l'huissier de justice, la vente aux enchères en ligne est réputée achevée. Le procès-verbal est immédiatement signifié aux enchérisseurs sur la plateforme unique en ligne.

Le ministère de la justice met en place et gère une plateforme unique en ligne pour les ventes aux enchères publiques en ligne, qui comprend un registre des ventes aux enchères publiques et un système de mise en œuvre des ventes aux enchères publiques et publie une ordonnance relative à l'organisation, aux règles et au fonctionnement de la plateforme en ligne pour les ventes aux enchères publiques en ligne.

Il est prévu que la plateforme en ligne pour les ventes aux enchères publiques fasse partie d'un système d'information commun comprenant également le système d'information relatif au point d'entrée unique pour les saisies de biens meubles. Cette approche permet un flux automatisé de données depuis le système d'information relatif au point d'entrée unique pour les saisies de biens meubles vers le module des ventes en ligne et vice-versa.

Le système d'information relatif au point d'entrée unique pour les saisies de biens meubles est une base de données centralisée de toutes les saisies de biens meubles qui sont soumis à l'immatriculation en vertu de la loi.

Le ministère de la justice, le ministère de l'intérieur, le ministère des transports et des communications et le ministère de l'agriculture échangent par voie électronique avec le système d'information relatif au point d'entrée unique pour les saisies de biens meubles des informations sur les biens meubles faisant l'objet d'une immatriculation dans les registres que ces ministères tiennent en vertu de la loi.

Le système d'information relatif au point d'entrée unique pour les saisies de biens meubles en République de Bulgarie permettra de centraliser dans une seule base de données les informations relatives aux biens meubles soumis à l'immatriculation et faisant l'objet de saisies dans le cadre de procédures d'exécution. Le système est accessible aux autorités éligibles et à toute personne se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur du pays.

Sur la base des données contenues dans le système d'information relatif à un point d'entrée unique pour les saisies de biens meubles, le ministère de la justice assure la prestation de services administratifs en ligne concernant la notification des saisies de biens meubles et les demandes de renseignements relatifs aux saisies infligées à toute personne, sous réserve des exigences de la loi sur le gouvernement électronique. Les services sont demandés par l'intermédiaire du portail en ligne du ministère de la justice.

Pour la prestation de ces services, le ministère de la justice perçoit des redevances dont le montant est fixé selon un barème du Conseil des ministres.

Le système d'information est accessible gratuitement aux autorités de l'État et aux administrations centrale et déconcentrée, aux collectivités territoriales et à leur administration, ainsi qu'aux personnes exerçant des fonctions publiques.

Remarque:

Le système d'information comprenant le système d'information relatif au point d'entrée unique pour les saisies et la plateforme en ligne pour les ventes aux enchères publiques électroniques est opérationnel depuis le 20 juillet 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.