

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

Contenu fourni par
Estonie

Les ventes judiciaires

Estonie



1. Publicité et fixation du prix des biens saisis

La vente de biens saisis est menée par un [huissier de justice](#). Si le débiteur et le créancier parviennent à trouver un accord pour satisfaire le créancier, c'est-à-dire si la créance exigible dans le cadre d'une procédure d'exécution est remboursée d'une autre manière, il n'est pas nécessaire de procéder à la vente judiciaire des biens saisis. Des accords doivent être conclus avec tous les créanciers. L'huissier de justice doit également être informé des accords, faute de quoi il poursuit les actes de procédure habituels.

Si différents créanciers ont présenté des demandes d'exécution à différents huissiers de justice et que les biens immobiliers sont déjà saisis par un huissier de justice, un autre huissier de justice ayant engagé une procédure d'exécution ne peut saisir les biens immobiliers du débiteur inscrits au registre avant qu'ils ne soient libérés par le premier.

La valeur et le prix de base des biens destinés à la vente judiciaire sont fixés par un expert.

La vente judiciaire en ligne s'effectue via un [portail des ventes aux enchères](#) électronique, accessible via un site web. L'avis de vente est publié au moins dix jours avant la vente aux enchères dans la publication [Ametlikud Teadaanded](#) (annonces officielles) et sur un réseau informatique public. L'huissier de justice peut également publier l'avis dans un journal diffusé dans la zone de la vente judiciaire. À la demande du créancier ou du débiteur, l'huissier de justice publie aussi l'avis, aux frais du créancier ou du débiteur, dans d'autres publications.

Les personnes qui le souhaitent peuvent examiner les biens mis en vente à partir de la publication de l'avis jusqu'au début de la vente aux enchères. Les personnes qui le souhaitent peuvent prendre connaissance des demandes portant sur les biens mis en vente ainsi que des justificatifs liés aux biens, y compris les rapports d'estimation. Lors de la vente d'un bien dans le cadre d'une procédure d'exécution, ni l'huissier de justice ni le débiteur ne sont responsables des défauts du bien. La responsabilité éventuelle de l'huissier de justice ou du débiteur pour un préjudice illégalement causé n'est toutefois pas exclue. L'huissier de justice détermine à quel moment les biens peuvent être examinés. Si les biens sont en possession du débiteur, celui-ci a le droit de demander que les visites se déroulent dans les limites du temps prévu pour les actes exécutoires. L'huissier de justice est tenu de prendre en compte les intérêts du propriétaire.

Si plusieurs personnes sont intéressées par les biens faisant l'objet d'une vente judiciaire, les enchères sont ouvertes à tous ceux qui sont dûment enregistrés à cette fin. Les enchères commencent au prix de base et les participants peuvent présenter une offre conformément au pas d'enchère dans le délai fixé pour enchérir. Si une nouvelle offre est présentée dans le délai de prolongation avant la clôture des enchères, la clôture est reportée d'une durée équivalente au délai de prolongation et les enchères continuent tant que des offres sont présentées. Le délai de prolongation des enchères est de 1 à 60 minutes. À l'issue d'une vente judiciaire en ligne, l'offre la plus élevée présentée via le portail des ventes aux enchères est reconnue comme la meilleure offre. L'adjudication est annoncée sur le portail des ventes aux enchères le jour ouvrable suivant le jour des enchères.

L'huissier de justice peut fixer, pour les participants aux enchères, un dépôt de garantie dont le montant peut représenter jusqu'à 10 % du prix de base. Si un dépôt de garantie a été fixé, les personnes souhaitant participer aux enchères sont tenues de le verser. Le dépôt de garantie peut être versé par voie électronique, via des

services bancaires en ligne sur le compte indiqué par l'huissier de justice ou via le portail des ventes aux enchères par l'intermédiaire d'un prestataire de services de paiement. Lors d'une vente aux enchères par voie orale, le dépôt de garantie peut être versé en espèces si son montant ne dépasse pas 640 euros.

2. Tiers autorisés à mener l'opération de vente

La vente des biens meubles et immeubles saisis dans le cadre d'une procédure d'exécution est menée par un huissier de justice. Les ventes aux enchères simplifiées sont menées par une personne habilitée par la [Chambre des huissiers de justice et des administrateurs judiciaires](#) (*Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda*). La vente de la masse de l'insolvabilité a lieu lors d'une vente judiciaire selon les modalités prévues par le code des procédures d'exécution et est menée par l'administrateur judiciaire.

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

En Estonie, dans le cadre des procédures d'exécution et de faillite, il n'existe pas de ventes judiciaires auxquelles les règles présentées ci-dessus ne s'appliqueraient que partiellement. Certaines spécificités quant aux conditions d'organisation des enchères peuvent cependant découler de lois spéciales.

4. Informations relatives aux registres nationaux des biens

Il existe en Estonie les registres suivants:

- le [registre foncier électronique](#) (*e-kinnistusraamat*) est un service électronique qui permet de vérifier d'une manière simple et rapide les informations générales relatives aux immeubles, leur surface, leurs propriétaires, les restrictions les concernant ainsi que les données relatives aux hypothèques grevant les immeubles. Pour accéder à ce service, l'utilisateur doit s'identifier. Les informations détaillées des différentes parties du registre foncier peuvent être consultées selon les tarifs en vigueur;
- le [registre des bâtiments](#) (*ehitisregister*) est un registre électronique public destiné à collecter, à conserver et à publier des informations sur les bâtiments en cours de construction et d'utilisation;
- le [registre des immatriculations](#) (*liiklusregister*) fournit des informations sur les véhicules et les remorques. Le registre des immatriculations est une base de données électronique publique mais l'accès à certaines données (notamment les données relatives aux propriétaires des véhicules) est néanmoins restreint;
- le [registre des valeurs mobilières](#) (*väärtpaberiregister*) est le portail de services électronique du registre central des valeurs mobilières en Estonie, destiné aussi bien aux entreprises qu'aux particuliers et permettant d'effectuer des recherches et d'obtenir d'une manière opérationnelle des informations concernant les valeurs mobilières et les comptes de titres inscrits au registre dans les limites convenues. Pour accéder à ce service, l'utilisateur doit s'identifier;
- le [registre électronique du commerce et des sociétés](#) (*e-äriregister*) rassemble les données relatives à toutes les personnes morales enregistrées en Estonie. En plus des sociétés, des associations à but non lucratif et des fondations, ce système d'information permet également de consulter des données concernant les organismes de l'État et des collectivités territoriales, les personnes morales de droit public et les institutions constitutionnelles. En s'identifiant avec sa carte d'identité, l'utilisateur peut consulter gratuitement les données le concernant;
- le [registre des régimes matrimoniaux](#) (*abieluvara register*) contient des données concernant les régimes matrimoniaux choisis et les contrats de mariage conclus par les époux. Les informations figurant dans le registre des régimes matrimoniaux sont publiques et accessibles gratuitement à tous par l'intermédiaire d'un service électronique;
- le [registre maritime](#) (*laevakinnistusraamat*) est un registre électronique des navires et des navires en construction et il contient des données sur les navires immatriculés et les droits réels les concernant. Les données figurant dans le registre maritime sont publiques et ont une valeur juridique. Les données peuvent être consultées gratuitement par toute personne;
- le [registre des aéronefs](#) (*õhusõidukite register*) permet de collecter et de traiter les données requises pour l'enregistrement et l'identification des aéronefs;
- le [registre des défauts de paiement](#) (*maksehäireregister*) est le registre officiel des défauts de paiement de Creditinfo et le seul registre en Estonie qui contienne des informations cohérentes et de qualité sur les

- dettes; il a été créé en 2001 par des banques estoniennes. Les recherches sont payantes;
- les registres publics électroniques [des brevets et des marques](#) (*patendi- ja kaubamärgi registrid*) permettent d'effectuer des recherches gratuites.

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

La majeure partie des informations contenues dans les registres nationaux mentionnés ci-dessus est publique, intégralement ou partiellement. Pour effectuer des recherches, il peut être nécessaire que l'utilisateur s'identifie en utilisant sa carte d'identité ou son identification mobile ou par l'intermédiaire d'une banque. Certaines recherches peuvent être payantes.

Les huissiers de justice et les administrateurs judiciaires doivent demander une autorisation afin d'obtenir un accès électronique suffisant aux différents registres.

6. Informations relatives aux ventes judiciaires en ligne

Lors d'une vente judiciaire menée dans le cadre d'une procédure d'exécution, la vente des biens meubles et immeubles saisis s'effectue conformément à la loi. Les enchères en ligne sont visibles et accessibles via le [portail des ventes aux enchères](#). Le portail des ventes aux enchères publiques est géré par la [Chambre des huissiers de justice et des administrateurs judiciaires](#).

L'avis concernant une vente publique est publié au moins dix jours avant les enchères (au moins vingt jours dans le cas de biens immeubles) dans la publication *Ametlikud Teadaanded* et sur un réseau informatique public. L'huissier de justice peut également publier l'avis dans un journal diffusé dans la zone de la vente judiciaire. À la demande du créancier ou du débiteur, l'huissier de justice publie aussi l'avis, aux frais du créancier ou du débiteur, dans d'autres publications.

Une personne souhaitant participer à une vente aux enchères doit s'enregistrer pour cette vente, selon les modalités et dans le délai indiqués dans l'avis de vente, et verser un dépôt de garantie, si le versement d'un dépôt de garantie a été défini comme condition de la participation et que la personne n'est pas exonérée de ce versement en vertu de la loi. Les enchères sont ouvertes aux participants enregistrés disposant de la capacité juridique nécessaire et dont le droit de participer aux enchères n'est pas restreint en vertu de la loi ou à un autre titre. La demande de participation à une vente publique doit être signée numériquement ou manuellement. La demande de participation peut être présentée par courrier électronique, en la transmettant à l'huissier de justice à l'adresse indiquée dans l'avis de vente publique, ou en la téléchargeant via le portail des ventes aux enchères. La demande de participation n'a pas besoin d'être cryptée, mais les modalités précises de l'enregistrement sont fixées par l'huissier de justice. Pour une vente aux enchères par voie orale, l'enveloppe doit être scellée. Pour présenter une offre en ligne via le portail des ventes aux enchères, il convient de se connecter en utilisant sa carte d'identité, son identification mobile ou son nom d'utilisateur et son mot de passe.

Les paiements requis (dépôt de garantie, frais, prix d'achat, etc.) sont versés par voie électronique, via des services bancaires en ligne sur le compte indiqué par l'huissier de justice ou via le portail des ventes aux enchères par l'intermédiaire d'un prestataire de services de paiement.

L'enchérisseur doit être inscrit pour la vente au moment de l'ouverture des enchères. Tous les enchérisseurs sont informés du début des enchères. Un avis concernant le début de la vente aux enchères est envoyé aux enchérisseurs par courrier électronique. Le public peut suivre le déroulement des enchères via le portail des ventes aux enchères publiques. Les offres peuvent être présentées pendant un délai défini (modèle e-Bay). Un service d'assistance (en estonien, en russe et en anglais) est proposé aux participants aux ventes aux enchères. L'anonymat des enchérisseurs est garanti jusqu'à la fin des enchères.

Les ventes aux enchères publiques entre les États membres encourageraient les relations entre les particuliers et les entreprises des États membres de l'UE, rendraient les ventes plus transparentes et attireraient un plus grand nombre de participants. Cela pourrait également réduire le temps nécessaire pour vendre les biens.

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.