

Accueil > ... > Procédures Judiciaires > Les Ventes Judiciaires > France

# Les ventes judiciaires

Contenu fourni par  
France

France



## 1. Publicité et fixation du prix des biens saisis

### A. Les actes préparatoires à la vente forcée

La vente forcée immobilière fait l'objet de publicités obligatoires à l'initiative du créancier :

- par voie d'affichage à un emplacement aisément accessible au public dans les locaux du tribunal, l'avis désigne l'immeuble saisi, donne une description sommaire (nature, occupation éventuelle, tous éléments connus relatifs à sa superficie), et mentionne le montant de la mise à prix.
- par voie d'affichage d'un avis simplifié à l'entrée du bien vendu,
- par l'insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales à diffusion locale.

Le créancier peut procéder à des publicités complémentaires, sous sa responsabilité ou avec l'autorisation du juge.

La vente forcée des biens meubles fait l'objet d'une publicité obligatoire par affichage à la mairie de la commune où demeure le débiteur ainsi que sur les lieux de la vente.

Des publicités complémentaires peuvent être réalisées, par le professionnel qui procèdera à la vente sur son propre site internet, ou, s'agissant des commissaires-priseurs judiciaires, sur les sites internet idoines de la profession : <https://www.interencheres.com/> ou <https://www.interencheres.com/>, par voie de presse, de prospectus ou de catalogue. Cette publicité peut inclure la description des biens et leur estimation.

Les meubles mis en vente aux enchères publiques sont présentés lors de la vente, par le commissaire-priseur judiciaire ou le professionnel habilité qui organise la vente. Une exposition préalable des biens peut être réalisée.

Les immeubles saisis peuvent être visités à des dates et des heures fixées par le juge (article R.322-26 CPCE), et les visites se font avec l'accompagnement d'un huissier de justice. Le cahier des conditions de vente, qui contient notamment un procès-verbal de description des biens vendus établi par un huissier de justice ainsi que les principales conditions de la vente, peut être librement consulté au greffe du tribunal judiciaire chargé de la vente ou, sous conditions, au cabinet de l'avocat poursuivant.

### B. La mise à prix et le déroulement des enchères :

En matière de saisie immobilière, le cahier des conditions de vente est élaboré sous la responsabilité du créancier poursuivant : celui-ci fixe donc le montant de la mise à prix, qui peut cependant être contesté par le débiteur, le juge de l'exécution étant alors amené à rendre une décision à l'issue de l'audience d'orientation.

En matière de saisie mobilière, le professionnel chargé de la vente fixe librement la mise à prix, c'est à dire le prix de départ de la vente. Le professionnel qui procède à la vente peut recourir aux services d'un expert si l'estimation du bien le nécessite.

S'agissant des enchères, en matière de biens meubles, le plus offrant et dernier enchérisseur se voit adjudger les biens, étant précisé que les enchères sont d'une durée qui n'est pas limitée, mais qu'elles ne peuvent être arrêtées qu'après trois criées. La participation aux enchères n'est conditionnée par aucun dépôt de garantie ou

constitution de caution.

En matière de saisie immobilière, le système est un système d'enchères montantes où chaque enchère doit couvrir la précédente ; les enchères sont arrêtées lorsque 90 secondes sont écoulées depuis la dernière enchère (ce temps étant décompté par un moyen visuel et sonore qui signale au public chaque seconde écoulée).

Les personnes intéressées souhaitant participer aux enchères doivent remettre à leur avocat une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la caisse des dépôts et consignations, représentant 10% du montant de la mise à prix (sans que le montant puisse être inférieur à 3000€). Cette somme est restituée à l'enchérisseur dès la fin de l'audience d'adjudication, s'il n'a pas été déclaré adjudicataire.

## 2. Tiers autorisés à mener l'opération de vente

Les commissaires-priseurs judiciaires, les notaires, les courtiers de marchandises assermentés et les huissiers de justice sont les seuls professionnels habilités à organiser des ventes judiciaires de biens meubles (notamment les biens meubles saisis) aux enchères publiques.

Les ventes aux enchères de biens immobiliers sont exclusivement poursuivies devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire.

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

En matière mobilière, il est possible de procéder à des ventes volontaires aux enchères publiques, qui sont soumises à des règles beaucoup plus souples que les ventes aux enchères judiciaires. Les articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du code de commerce sont applicables. Les ventes volontaires ne s'inscrivent pas dans le cadre des procédures d'exécution forcée qui sont judiciaires.

En matière immobilière, la vente peut être ordonnée sur licitation dans le cadre d'un partage entre propriétaires indivis, ou par le juge commissaire dans le cadre d'une procédure collective ouverte à l'égard du propriétaire. Dans ces deux cas les conditions de la vente sont fixées par la décision judiciaire qui ordonne la vente.

## 4. Informations relatives aux registres nationaux des biens

En matière de propriété immobilière, le cadastre - qui est un document administratif et fiscal - peut renseigner le créancier sur les biens immobiliers détenus par le débiteur sur le territoire d'une commune, et sur leur consistance (immeubles bâtis ou non bâtis, contenance des parcelles, nature de chaque local). Par ailleurs, les services de la publicité foncière (services administratifs relevant de la Direction Générale des Finances Publiques) tiennent un fichier immobilier pour chaque commune, qui répertorie, sous le nom de chaque propriétaire et pour chaque immeuble, des extraits des documents publiés, et qui présente ainsi la situation juridique de chaque immeuble.

En matière de biens mobiliers, le SIV (Système d'Identification des Véhicules), permet d'obtenir des informations sur l'état civil du titulaire du certificat d'immatriculation des véhicules à moteur et des deux roues, sur le numéro d'immatriculation et les caractéristiques du véhicule. Il existe des fichiers nationaux où doivent être inscrits les navires (les décrets sont en cours d'élaboration), les bateaux (registre d'immatriculation, informatisé, tenu par le ministère des transports), et les aéronefs (registre d'immatriculation tenu par le ministère chargé de l'aviation civile). Les droits de propriété intellectuelle sont répertoriés dans un fichier national, accessible directement par les créanciers, et tenu par l'INPI (institut national de la propriété intellectuelle). Les titres des œuvres cinématographiques destinées à la projection publique en France sont répertoriés dans le registre public du cinéma et de l'audiovisuel, géré par un agent de l'administration des impôts, et les titres des œuvres littéraires ayant fait l'objet d'une option pour l'achat des droits d'adaptation sont au registre des options.

En matière immobilière : le cadastre est tenu par chaque commune, avec plusieurs séries de documents (plan cadastral, état de section, matrice cadastrale) ; seul le plan cadastral est tenu informatiquement. Le fichier immobilier est tenu par les services de la publicité foncière, implantés localement, dans le ressort de chaque

tribunal de grande instance (il n'y a pas de fichier national).

Pour les véhicules à moteur, chaque préfecture tient un registre, mais le SIV tient un fichier informatique national.

Pour les bateaux, le registre est informatisé, tenu par le ministère des transports ; pour les navires, il existe six registres différents, tenus également par le ministère des transports.

Pour les aéronefs, le registre d'immatriculation est tenu par le ministère chargé de l'aviation civile, et est accessible via internet à titre informatif.

Les renseignements concernant les divers droits de propriété intellectuelle sont centralisés par un seul organisme, l'INPI, qui donne accès à divers fonds documentaires via son site internet.

Les services du cadastre sont en partie accessibles en ligne. Il s'agit seulement d'un service de consultation du plan cadastral, et non de la matrice cadastrale (qui peut renseigner sur les propriétaires), tout comme le SIV, le registre international français qui répertorie les navires francisés, et les registres de l'INPI.

De manière générale, la plupart des registres, dès lors qu'ils sont publics, sont soumis aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration, qui prévoient que l'accès aux documents administratifs peut se faire gratuitement, par consultation sur place, ou par délivrance d'une copie avec des frais équivalents au maximum au coût de la reproduction, ou encore par courrier électronique, sans frais, lorsque le document est disponible sous forme électronique.

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

L'article L.152-1 du CPCE permet à l'huissier de justice d'obtenir communication des renseignements permettant de déterminer l'adresse du débiteur, l'identité et l'adresse de son employeur ou de tout tiers débiteur ou dépositaire de sommes liquides ou exigibles et la composition de son patrimoine immobilier, auprès des administrations de l'Etat, des régions, des départements, des communes, des établissements publics ou des organismes contrôlés par l'autorité administrative.

L'huissier peut interroger directement FICOBA (le fichier national des comptes bancaires, géré par l'administration fiscale et alimenté par les banques), pour obtenir les informations sur l'existence des comptes bancaires ouverts au nom du débiteur, et les lieux où sont tenus ces comptes.

L'huissier peut interroger les caisses d'assurance maladie ou chômage.

En vertu de l'article L.152-2 du CPCE, les banques sont tenues de faire connaître à l'huissier de justice mandaté par le créancier si un ou plusieurs comptes sont ouverts au nom du débiteur et les lieux où sont tenus ces comptes, à l'exclusion de tout autre renseignement .

Le SIV (système d'identification des véhicules), auquel l'huissier de justice mandaté par le créancier peut avoir accès, permet d'obtenir des informations sur l'état civil du titulaire du certificat d'immatriculation des véhicules à moteur et des deux roues, sur le numéro d'immatriculation et les caractéristiques du véhicule.

Le créancier ne peut pas accéder directement à ces bases de données, mais il peut le faire par le concours de l'huissier de justice mandaté pour procéder à l'exécution forcée.

## 6. Informations relatives aux ventes judiciaires en ligne

On distingue, dans le régime des ventes aux enchères de biens meubles en France, deux types de ventes aux enchères sur internet :

- les ventes « live », ou « live auctions », qui sont partiellement dématérialisées : la vente se tient physiquement dans un lieu donné, et est retransmise en direct en ligne, sur le site internet du professionnel qui opère la vente, ou sur un des sites idoines à disposition de la profession de commissaire-priseur judiciaire ( <https://www.interencheres.com/> ou <https://www.drouotlive.com>). Ces

ventes judiciaires sont permises, car rien ne les empêche, et se multiplient actuellement.

- Les ventes « online », qui sont entièrement dématérialisées : la vente ne se tient que sur internet, sans présence physique dans un lieu donné. Ces ventes ne sont pas possibles en matière judiciaire (au contraire des ventes volontaires), en l'état des textes, car des obstacles techniques juridiques s'y opposent.

Les ventes (partiellement) dématérialisées ne sont possibles que pour les biens meubles.

Les professionnels qui procèdent aux ventes peuvent réaliser une publicité transfrontière, et les enchères peuvent provenir de n'importe quel adjudicataire, quelle que soit sa localisation et sa nationalité, que la vente soit « live » ou non (des mécanismes d'enchères à distance existent par ailleurs : ordres d'achat transmis par écrit ou par téléphone).

Pour participer à une vente aux enchères dématérialisée, la personne (adjudicataire potentiel) n'a pas à fournir sa signature, mais le professionnel en charge de la vente peut exiger une empreinte de carte bancaire. L'inscription doit être réalisée auprès du professionnel en charge de la vente, et peut en principe être effectuée par tout moyen, le plus courant étant probablement l'inscription par l'intermédiaire du site internet sur lequel est retransmise la vente. Les ordres d'achat écrits sont possibles, quel qu'en soit le support.

Les modes de paiement acceptés sont définis par le professionnel en charge de la vente.

L'enchérisseur à distance n'a pas à être présent en personne (il le peut, s'il le souhaite). Il peut suivre l'enchère en direct, et transmettre son ordre en temps réel. Il peut également enregistrer un ou des ordres d'achat avant la vente, et dans ce cas, les enchères augmentent au fur et à mesure, en tenant compte dès le départ de l'enchère proposée. Une liaison par téléphone est également en général possible pendant l'enchère.

Les possibilités de traduction dépendent des capacités du professionnel en charge de la vente et de ses auxiliaires, la réglementation n'emportant aucune obligation en la matière.

En l'état des configurations des sites internet de ventes, seules les personnes inscrites pour la vente en ligne peuvent accéder à la vente par le site internet en cause. En revanche, le public a accès à la vente sur le lieu où elle se déroule.

---

■ Dernière mise à jour: 25/09/2020

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.