

## 1. Ulosmitatun omaisuuden myynnistä ilmoittaminen ja myyntikohteen hinnoittelu

### A. Pakkomyynnin valmistelu

Velkojalla on kiinteän omaisuuden pakkomyynnin yhteydessä seuraavat velvollisuudet:

kiinnittää yleisön nähtäville tuomioistuimen tiloihin pakkomyyntiä koskeva ilmoitus, jossa kerrotaan, mikä kiinteistö on ulosmitattu ja kuvaillaan se lyhyesti (kiinteistön luonne, mahdollinen käyttö, pinta-ala) ja mainitaan lähtöhinta.

kiinnittää myytävän kiinteistön ovelle ilmoituksen tiivistelmä.

julkaista ilmoitus paikallisessa sanomalehdessä, jossa julkaistaan oikeudellisia ilmoituksia.

Velkoja voi ilmoittaa pakkomyynnistä laajemminkin joko omalla vastuullaan tai tuomioistuimen luvalla.

Irtaimen omaisuuden pakkomyynnistä on ilmoitettava velallisen asuinpaikkakunnan kunnantalolla ja myyntipaikassa.

Myynnistä vastaava ammattihenkilö (huutokaupantoinnintaja) voi lisäksi ilmoittaa myynnistä omalla verkkosivustollaan, tai jos kyseessä on tuomioistuimen

huutokaupanpitäjä (*commissaire-priseur judiciaire*), ammattikunnan virallisilla verkkosivustoilla: <https://www.interencheres.com/> tai

<https://www.interencheres.com/>. Irtaimen omaisuuden pakkomyynnistä voidaan ilmoittaa myös myyntiesitteessä tai luettelossa. Ilmoituksissa voi olla kuvaus myyntikohteesta ja hinta-arvio.

Pakkohuutokaupalla myytävän irtaimiston esittelee joko tuomioistuimen huutokaupanpitäjä tai muu myynnistä vastaava henkilö. On myös mahdollista järjestää irtaimiston ennakkonäyttö.

Ulosmitattuun kiinteistöön voi tutustua tuomioistuimen ilmoittamina ajankohtina (siviilioikeudellisista täytäntöönpanomenettelyistä annetun lain R.322-26 §)

ulosottomiehen läsnä ollessa. Ulosottomiehen laatimaan myyntiasiakirjaan, jossa on kuvaus myytävästä omaisuudesta ja myyntiehdot, voi tutustua

myynnistä vastaavan tuomioistuimen kirjaamossa tai tietyissä tapauksissa asiaa hoitavan asianajajan toimistossa.

### B. Kohteen hinnoittelu ja huutokaupan kulku:

Kiinteistön ulosmittauksen yhteydessä myyntiasiakirjan laatiminen on velkojan tehtävä: velkoja määrittää lähtöhinnan, jonka velallinen voi kuitenkin riitauttaa.

Siinä tapauksessa täytäntöönpanosta vastaava tuomari antaa päätöksen asiaa selvitettyään.

Huutokaupantoinnintaja hinnoittelee ulosmitatun irtaimen omaisuuden asettamalla sille lähtöhinnan. Tarvittaessa huutokaupantoinnintaja voi käyttää hinnoittelussa apuna asiantuntijaa.

Irtaimen omaisuuden huutokaupassa kohde myydään viimeisen korkeimman tarjouksen tekijälle. Huutokaupan kestoa ei ole rajoitettu, mutta tarjoaminen voidaan keskeyttää vasta kolmen huudon jälkeen. Irtaimen omaisuuden pakkohuutokaupassa ei vaadita vakuustalletusta tai takuita.

Kiinteistön pakkomyynti perustuu järjestelmään, jossa tarjouksia korotetaan niin, että jokainen uusi tarjous on edellistä korkeampi. Huutokauppa lopetetaan, kun viimeisestä tarjouksesta on kulunut 90 sekuntia (aika lasketaan akustisella ja visuaalisella menetelmällä, jossa yleisö voi seurata sekuntien kulumista).

Kiinteän omaisuuden pakkohuutokauppaan osallistuvien on annettava asianajajalleen pankkivakuus, jota ei voi peruuttaa, tai sekki, joka osoitetaan pesähoitajalle tai talletuksia ja pantteja vastaanottavalle rahastolle (*Caisse des Dépôts et Consignations*). Vakuuden tai sekin arvon on oltava 10 prosenttia lähtöhinnasta (kuitenkin vähintään 3 000 euroa). Summa palautetaan huutokaupan päätteeksi, jos kyseinen henkilö ei ole tehnyt voittavaa tarjousta.

## 2. Kolmannet osapuolet, jotka voivat toimittaa myynnin

Irtaimen omaisuuden pakkohuutokaupan voivat toimittaa ainoastaan tuomioistuimen huutokaupanpitäjät (*commissaire-priseur judiciaire*), notaarit, valtuutetut välittäjät ja ulosottomiehet (etenkin kun kyseessä on ulosmitattu irtain omaisuus).

Kiinteistön pakkohuutokauppa voidaan toimittaa yksinomaan täytäntöönpanosta vastaavan alioikeuden tuomarin johdolla.

## 3. Huutokaupattyyypit, joihin sääntöjä ei välttämättä sovelleta täysimääräisesti

Irtainta omaisuutta voidaan myydä myös vapaaehtoisella julkisella huutokaupalla. Tällaisiin huutokauppoihin sovelletaan paljon joustavampia sääntöjä kuin pakkohuutokauppoihin. Sovellettavat säännöt ovat kauppalaan (*code de commerce*) L. 321-1 § ja sitä seuraavat pykälät sekä R. 321-1 § ja sitä seuraavat pykälät. Vapaaehtoinen myynti ei kuulu oikeudellisten pakkotäytäntöönpanomenettelyjen piiriin.

Irtain omaisuus voidaan myydä esimerkiksi yhteisomistuksen purkamiseksi, tai konkurssivalvojana toimiva tuomari voi myydä irtaimiston sen omistajaa vastaan aloitetun maksukyvyyttömyysmenettelyn yhteydessä. Kummassakin tapauksessa myyntiehdot vahvistetaan myyntiä koskevassa tuomioistuimen päätöksessä.

## 4. Kansalliset varallisuusrekisterit

Velkoja voi saada tietoa velallisen kiinteästä omaisuudesta kiinteistörekisteristä (*cadastre*). Kiinteistörekisteriote on hallinnollinen ja verotusta koskeva asiakirja, josta ilmenee, millaista omaisuutta velallisella on tietyssä kunnassa (onko esimerkiksi kyseessä rakennus vai rakentamaton tontti, tontin pinta-ala ja mahdollisen rakennuksen tyyppi). Kuntakohtainen kiinteistörekisteri sisältää tiedot kunkin omistajan eri kiinteistöistä julkaistuista asiakirjoista, joista käy ilmi kunkin kiinteistön oikeudellinen asema. Rekisteriä ylläpitää kiinteistötietopalvelu (*services de la publicité foncière*), joka on verohallinnon (Direction Générale des Finances Publiques) alainen hallinnollinen palvelu.

Irtaimen omaisuuden osalta ajoneuvorekisterikeskuksesta (Système d'Immatriculation des Véhicules, SIV) voi tiedustella moottoriajoneuvojen ja kaksipyöräisten ajoneuvojen rekisteritodistusten haltijoiden henkilötietoja sekä ajoneuvon rekisterinumeroa ja ominaisuuksia. Lisäksi Ranskassa on omat pakolliset rekisterit laivoille (asiaa koskevia säännöksiä laaditaan parhaillaan), veneille (liikenneministeriön ylläpitämä sähköinen rekisteri) ja ilma-aluksille (siviili-ilmailusta vastaavan ministeriön ylläpitämä rekisteri). Teollis- ja tekijänoikeudet on talletettu kansalliseen rekisteriin, johon velkojilla on suora pääsy ja jota ylläpitää kansallinen teollis- ja tekijänoikeusvirasto (Institut national de la propriété intellectuelle, INPI). Ranskassa julkiseen levitykseen tarkoitettujen elokuvien nimet on koottu julkiseen elokuva- ja audiovisuaaliteosten rekisteriin, jota hallinnoi verohallinnon alainen yksikkö. Kirjallisten teosten, joihin liittyy mahdollisuus ostaa mukauttamisoikeuksia, nimet on koottu omaan rekisteriinsä.

Kiinteän omaisuuden tiedot on koottu kuntakohtaisiin kiinteistörekistereihin, joissa on erilaisia asiakirjoja (katasterikartta, maa-alueen jako tonttimaahan ja katuihin, verorekisteri). Näistä vain katasterikartta on saatavilla digitaalisena. Kiinteistörekisteriä ylläpitää paikallinen kiinteistötietopalvelu, joka on asianomaisen alioikeuden (*tribunal de grande instance*) alainen yksikkö. Ranskassa ei ole koko maan kattavaa kansallista kiinteistörekisteriä.

Moottoriajoneuvojen osalta kussakin prefektuurissa on oma rekisterinsä, minkä lisäksi SIV ylläpitää kansallista digitaalista rekisteriä.

Liikenneministeriö ylläpitää digitaalista venerekisteriä. Laivoja varten Ranskassa on kuusi eri rekisteriä, joita ylläpitää niin ikään liikenneministeriö.

Ilma-alkuksia koskevaa rekisteriä ylläpitää siviili-ilmailusta vastaava ministeriö. Rekisteri on saatavilla verkossa.

Tietoa eri teollis- ja tekijänoikeuksista ylläpitää keskitetysti kansallinen teollis- ja tekijänoikeusvirasto (INPI). Sen verkkosivuston kautta on mahdollista tutustua useisiin asiakirjakantoihin.

Kiinteistörekisteripalveluista vain katasterikartta on saatavilla verkossa, mutta ei kiinteistörekisteri, jossa on tiedot kiinteistöjen omistajista. Verkossa toimivat myös ajoneuvorekisterikeskus, Ranskassa rekisteröityjä laivoja koskeva kansainvälinen rekisteri ja INPI:n ylläpitämät rekisterit.

Useimpiin julkisiin rekistereihin sovelletaan yleisön ja viranomaisten välisistä suhteista annetun lain säännöksiä. Lain mukaan hallinnollisiin asiakirjoihin voi tutustua maksutta niiden säilytyspaikassa, tai niistä voi pyytää kopion, jolloin peritään enintään kopiointista aiheutuvia kuluja vastaava maksu. Sähköpostitse lähetettävistä asiakirjoista ei peritä maksua, jos asiakirja on alun perin saatavilla digitaalisena.

#### **5. Tietokannat, joista velkojat voivat selvittää velallisen varat ja velat**

Siviilioikeudellisesta täytäntöönpanomenettelystä annetun lain (CPCE) L.152-1 §:n nojalla ulosottomiehillä on oikeus saada valtionhallinnolta sekä alue-, departementti- ja kunnanhallinnolta ja hallintoviranomaisen valvomilta julkisilta laitoksilta tai elimiltä tiedot, joissa yksilöidään velallisen osoite, velallisen työnantajan tai kolmantena osapuolena olevan velallisen taikka velallisen käteisvarojen tai velkamäärien hoitajan henkilöllisyys ja osoite sekä kiinteistöomaisuuden koostumus.

Ulosottomies voi hakea tietoa mahdollisista velallisen nimissä olevista pankkitileistä ja siitä, missä nämä tilit ovat, suoraan FICOBasta (veroviranomaisten ylläpitämä pankkitilitietojen kansallinen tietokanta, jonka tiedot ovat peräisin pankeilta).

Ulosottomies voi myös pyytää tietoja terveys- ja työttömyysvakuutuskassoilta.

CPCE:n L. 152-2 §:n mukaan pankit ovat velvollisia antamaan tietoja velkojan valtuuttamalle ulosottomiehelle, jos velallisen nimissä on avattu yksi tai useita tilejä, ja näiden tilien sijainnista. Niiden ei kuitenkaan tarvitse antaa muita tietoja.

Velkojan valtuuttamalla ulosottomiehellä on pääsy myös ajoneuvorekisterikeskuksen tietoihin, joista selviävät moottoriajoneuvojen ja kaksipyöräisten ajoneuvojen rekisteritodistusten haltijan henkilötiedot sekä ajoneuvon rekisterinumero ja ominaisuudet.

Velkojalla ei ole suoraa pääsyä näihin tietokantoihin, mutta hän voi hankkia tiedot pakkotäytäntöönpanoon valtuutetun ulosottomiehen avulla.

#### **6. Pakkahuutokauppa internetissä**

Ranskassa irtainta omaisuutta voidaan huutokaupata internetissä kahdella tavalla: tavallisissa huutokaupoissa, jotka toteutetaan osittain verkossa:

myynti tapahtuu fyysisesti myyntipaikassa ja tilaisuus lähetetään suorana internetissä joko yksityisen huutokaupantoinittajan verkkosivustolla tai jollakin tuomioistuimen huutokaupanpitäjän verkkosivustolla (<https://www.interencheres.com/> tai <https://www.drouotonline.com/en>). Tällaiset julkiset pakkohuutokaupat ovat sallittuja, koska niille ei ole mitään estettä, ja ne yleistyvät koko ajan.

verkkohuutokaupoissa, jotka toteutetaan kokonaan verkossa, ilman fyysisistä läsnäoloa tietystä paikassa. Tällainen myynti ei ole sallittua pakkohuutokaupoissa nykyisen lainsäädännön mukaan oikeusteknisistä syistä (sen sijaan vapaaehtoinen huutokauppa voidaan toteuttaa myös pelkästään verkossa).

(Osittain) verkossa toteutettavassa huutokaupassa voidaan myydä vain irtainta omaisuutta.

Huutokaupantoinittajat voivat ilmoittaa huutokaupasta myös Ranskan ulkopuolella. Tarjouksen voi tehdä kuka tahansa riippumatta olinpaikasta tai kansalaisuudesta ja siitä, tapahtuuko myynti verkossa vai ei (käytössä on myös etähuutokauppanenettelyjä, joissa tarjoukset tehdään kirjallisesti tai puhelimitse).

Asiakkaan (mahdollisen tarjoajan) ei tarvitse toimittaa allekirjoitustaan voidakseen osallistua verkossa toimitettavaan huutokauppaan. Huutokaupantoinittaja voi kuitenkin vaatia katevarauksen tekemistä. Huutokaupantoinittaja hoitaa tarvittavan rekisteröinnin. Se voidaan periaatteessa tehdä miten tahansa, yleisimmin verkkosivustolla, jonka kautta huutokauppa lähetetään. Tarjouksia voi esittää myös kirjallisesti riippumatta siitä, millä tavoin huutokauppa toteutetaan.

Huutokaupantoinittaja määrittää käytössä olevat maksutavat.

Etätarjoajien ei tarvitse osallistua huutokauppaan henkilökohtaisesti (mutta he voivat halutessaan tehdä niin). He voivat seurata huutokaupaa suorana ja tehdä tarjouksia reaaliaikaisesti. He voivat myös rekisteröidä yhden tai useita tarjouksia ennen myyntiä. Tällaisissa tapauksissa etukäteen tehty tarjous otetaan huomioon alusta alkaen. Huutokaupan aikana on yleensä tarjolla myös puhelinyhteys.

Mahdollinen tulkkaus riippuu huutokaupantoinittajasta ja hänen avustajistaan, koska tästä ei ole annettu erityisiä säännöksiä.

Huutokauppasivustojen teknisen rakenteen vuoksi internetissä pidettävään huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Huutokauppa on kuitenkin yleisölle avoin varsinaisessa myyntipaikassa.

Päivitetty viimeksi: 05/01/2022

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät asianomaiset jäsenvaltiot. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Euroopan komissio ei ole vastuussa tässä asiakirjassa esitetystä tai mainituista tiedoista. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion tekijänoikeussäännöt.