

1. Ogłoszenia oraz wycena na potrzeby sprzedaży zajętych składników aktywów

A. Działania przygotowawcze w związku z przymusową sprzedażą

Przymusowa sprzedaż nieruchomości jest przedmiotem obowiązkowego ogłoszenia z inicjatywy wierzyciela:

przez wywieszenie w miejscu dostępnym dla publiczności w gmachu sądu obwieszczenia, które powinno zawierać oznaczenie zajętej nieruchomości, jej skrócony opis (charakter nieruchomości, informacje o ewentualnych użytkownikach oraz wszelkie znane informacje szczegółowe dotyczące jej powierzchni), a także wskazanie ceny wywoławczej.

przez wywieszenie uproszczonego obwieszczenia przy wejściu do sprzedawanej nieruchomości,

przez obwieszczenie publikowane w dzienniku urzędowym o zasięgu lokalnym.

Wierzyciel może na własną odpowiedzialność lub za zgodą sądu dokonać dodatkowego ogłoszenia.

Przymusową sprzedaż ruchomości ogłasza się w drodze obowiązkowego obwieszczenia wywieszanego w urzędzie gminy, w której zamieszkuje dłużnik, oraz w miejscach sprzedaży.

Dodatkowego ogłoszenia o sprzedaży może dokonać podmiot prowadzący sprzedaż na własnej stronie internetowej lub – w przypadku licytatorów – na właściwych stronach internetowych: <https://www.interencheres.com/> lub <https://www.interencheres.com/>, przez ogłoszenie w prasie, publikację w materiałach reklamowych lub w katalogach. Ogłoszenie takie może zawierać opis przedmiotów i oszacowanie ich wartości.

Ruchomości przeznaczone na sprzedaż w drodze licytacji publicznej są prezentowane podczas sprzedaży przez licytatora lub upoważniony podmiot, który przeprowadza sprzedaż. Istnieje możliwość zorganizowania wcześniejszych oględzin.

Zajętą nieruchomość można obejrzeć w terminach i godzinach ustalonych przez sędziego [art. R. 322-26 kodeksu cywilnego postępowania egzekucyjnego (Code des procédures civiles d'exécution, CPCE)], przy czym oglądającym towarzyszy komornik sądowy (*huissier de justice*). Ze specyfikacją sprzedaży (*cahier des conditions de vente*), które zawierają między innymi opis sprzedawanych przedmiotów sporządzony przez komornika sądowego oraz główne warunki sprzedaży, można się swobodnie zapoznać w kancelarii sądu powszechnego właściwego dla danej sprzedaży lub, na określonych warunkach, w kancelarii prawnika, który dokonał zajęcia (*avocat poursuivant*).

B. Cena wywoławcza i przebieg licytacji:

W sprawach dotyczących zajęcia nieruchomości składający wniosek wierzyciel odpowiada za sporządzenie specyfikacji sprzedaży. Określa się w nich cenę wywołania, którą dłużnik może zakwestionować – w tym przypadku sędzia wydaje postanowienie po przeprowadzeniu postępowania wstępnego (*audience d'orientation*).

W przypadku zajęcia ruchomości podmiot prowadzący sprzedaż ustala swobodnie cenę wywoławczą sprzedaży, tj. cenę początkową. W razie potrzeby podmiot prowadzący sprzedaż może powołać biegłego w celu oszacowania wartości składnika majątku.

Jeżeli chodzi o licytację, w przypadku ruchomości przybicia udziela się na rzecz licytanta, który ostatecznie zaoferował najwyższą cenę. Należy zauważyć, że licytacje nie są ograniczone w czasie, a przybicia można udzielić dopiero po trzykrotnym obwieszczeniu ostatnio zaoferowanej ceny. Do udziału w licytacji nie jest wymagane złożenie zabezpieczenia ani kaucji.

W sprawach dotyczących zajętych nieruchomości stosuje się system kwot postąpienia, zgodnie z którym każda nowa oferta musi być wyższa od poprzedniej; licytacja zostaje zakończona po upływie 90 sekund od ostatniego obwieszczenia zaoferowanej ceny (czas ten jest mierzony metodą wizualno-dźwiękową, która sygnalizuje uczestnikom upływ każdej sekundy).

Osoby zainteresowane uczestnictwem w licytacji muszą złożyć na ręce swojego adwokata nieodwołalną gwarancję bankową lub przekazać mu czek bankowy płatny na rzecz zarządcy sądowego (*séquestre*) lub Kasy Depozytowo-Konsygnacyjnej (*caisse des dépôts et consignations*) w wysokości 10% ceny wywoławczej (kwota ta nie może być niższa niż 3000 euro). Kwota ta zostaje zwrócona licytantowi po zakończeniu licytacji, jeżeli nie uzyska on przybicia.

2. Osoby trzecie, które mogą przeprowadzić sprzedaż

Licytatorzy, notariusze, licencjonowani maklerzy giełd towarowych oraz komornicy sądowi są jedynymi podmiotami upoważnionymi do organizacji publicznych licytacji sądowych ruchomości (w szczególności zajętych ruchomości).

Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji jest prowadzona wyłącznie przed sędzią egzekucyjnym (*juge de l'exécution*) sądu powszechnego.

3. Rodzaje licytacji, do których te zasady mogą nie mieć w pełni zastosowania

W sprawach dotyczących ruchomości można dokonać dobrowolnej sprzedaży w drodze licytacji publicznej. Zasady takiej sprzedaży są dużo bardziej elastyczne niż w przypadku licytacji sądowych. Zastosowanie mają art. L. 321-1 i nast. oraz R. 321-1 i nast. kodeksu spółek handlowych. Dobrowolna sprzedaż nie wchodzi w zakres przymusowego postępowania egzekucyjnego, które jest postępowaniem sądowym.

W sprawach dotyczących nieruchomości sprzedaż w drodze licytacji może zostać zarządzona w ramach podziału między współwłaścicieli lub przez sędziego-komisarza (*juge commissaire*) w ramach postępowania zbiorowego wszczętego przeciwko właścicielowi. W obu przypadkach warunki sprzedaży określa postanowienie sądu nakazującego sprzedaż.

4. Informacje dotyczące krajowych rejestrów aktywów

W sprawach dotyczących nieruchomości w rejestrze nieruchomości, będącym dokumentem administracyjnym i podatkowym, wierzyciel może znaleźć informacje dotyczące nieruchomości posiadanych przez dłużnika w danej gminie oraz ich części składowych (budynków już wybudowanych lub w trakcie budowy, powierzchni działek oraz przeznaczenia każdego z lokali). Ponadto służby zajmujące się rejestrowaniem nieruchomości [służby administracyjne Dyrekcji Generalnej ds. Finansów Publicznych (Direction Générale des Finances Publiques)] prowadzą dla każdej gminy wykaz nieruchomości, który zawiera listę wyciągów z opublikowanych dokumentów, pod nazwiskiem każdego z właścicieli i w odniesieniu do każdej nieruchomości, oraz prezentuje stan prawny każdej nieruchomości.

Jeżeli chodzi o ruchomości, system rejestracji pojazdów (Système d'Immatriculation des Véhicules, SIV) zawiera informacje dotyczące stanu cywilnego posiadaczy dowodów rejestracyjnych pojazdów silnikowych i pojazdów dwukołowych oraz numeru rejestracyjnego i cech charakterystycznych danego pojazdu. Istnieją krajowe rejestry, w których należy dokonać rejestracji statków wodnych (obecnie trwają prace nad odpowiednimi dekretemi), łodzi (rejestr

cyfrowy prowadzony przez Ministerstwo Transportu) oraz statków powietrznych (rejestr prowadzony przez ministerstwo właściwe ds. lotnictwa cywilnego). Prawa własności intelektualnej są wpisywane do krajowego rejestru, do którego wierzycielom przysługuje bezpośredni dostęp i który jest prowadzony przez Krajowy Instytut Własności Intelektualnej (Institut national de la propriété intellectuelle – INPI). Tytuły filmów przeznaczonych do publicznej projekcji we Francji są wpisywane do publicznego rejestru kinematograficznego i audiowizualnego (*registre public du cinéma et de l'audiovisuel*) zarządzanego przez urzędnika administracji podatkowej, a tytuły dzieł literackich z opcją kupna prawa do adaptacji wpisywane są do rejestru opcji (*registre des options*). Jeżeli chodzi o nieruchomości,

każda gmina prowadzi rejestr nieruchomości, który obejmuje szereg dokumentów (mapę ewidencyjną, wykaz wyodrębnionych działek, rejestr katastralny), spośród których jedynie mapa ewidencyjna jest prowadzona w formie elektronicznej. Rejestr nieruchomości prowadzą służby zajmujące się rejestrowaniem nieruchomości mieszczące się w okręgu każdego sądu wielkiej instancji (*tribunal de grande instance*). Nie istnieje rejestr krajowy.

Jeżeli chodzi o pojazdy silnikowe, każda prefektura prowadzi jeden rejestr, przy czym w ramach systemu rejestracji pojazdów prowadzi się również krajową bazę danych.

Jeżeli chodzi o łodzie, ich elektroniczny rejestr prowadzi Ministerstwo Transportu; jeżeli chodzi o statki wodne, istnieje sześć różnych rejestrów, które również prowadzi Ministerstwo Transportu.

Rejestr statków powietrznych prowadzony przez ministerstwo właściwe ds. lotnictwa cywilnego jest dostępny elektronicznie dla osób, które chcą z niego skorzystać w celach informacyjnych.

Informacje dotyczące poszczególnych praw własności intelektualnej przechowywane są na szczeblu centralnym przez jeden podmiot – Krajowy Instytut Własności Intelektualnej (Institut national de la propriété industrielle – INPI), który na swojej stronie internetowej zapewnia dostęp do różnorodnej dokumentacji.

Niektóre usługi związane z rejestrem nieruchomości są dostępne online. Wyświetlić można jednak jedynie mapę ewidencyjną; nie można się zapoznać z rejestrem katastralnym, który dostarcza informacji dotyczących właścicieli nieruchomości w podobny sposób jak system rejestracji pojazdów, francuski międzynarodowy rejestr statków wodnych zarejestrowanych we Francji oraz rejestry prowadzone przez Krajowy Instytut Własności Intelektualnej.

Co do zasady większość publicznie dostępnych rejestrów podlega przepisom kodeksu stosunków między obywatelami a organami administracji (*code des relations entre le public et l'administration*), który stanowi, że dostęp do dokumentów administracyjnych można uzyskać nieodpłatnie – w przypadku zapoznania się z dokumentami na miejscu, po uiszczeniu opłaty równej kosztom powielenia dokumentów, jeżeli wydawana jest ich kopia, lub nieodpłatnie – w przypadku wysłania dokumentu wiadomością elektroniczną, jeżeli jest on dostępny w formacie cyfrowym.

5. Informacje dotyczące baz danych przeznaczonych dla wierzycieli i służących do identyfikowania aktywów dłużników lub przysługujących im należności

Zgodnie z art. L. 152-1 CPCE komornicy sądowi mogą uzyskać informacje o adresie dłużnika, tożsamości i adresie jego pracodawcy lub wszelkich osób trzecich, u których znajdują się wierzytelności dłużnika, lub wszelkich depozytariuszy należnych lub wymagalnych kwot pieniężnych oraz o częściach składowych jego nieruchomości od państwowych, regionalnych, departamentalnych i gminnych organów administracji oraz instytucji lub podmiotów publicznych nadzorowanych przez organ administracji.

Komornicy sądowi mogą wystąpić z wnioskiem bezpośrednio do krajowej bazy danych rachunków bankowych i rachunków powiązanych (*Fichier national des comptes bancaires et assimilés – FICOBA*), aby uzyskać informacje na temat istnienia ewentualnych rachunków bankowych otwartych na nazwisko dłużnika oraz instytucji, które prowadzą tego rodzaju rachunki.

Mogą się oni również zwrócić o udzielenie informacji do kasy ubezpieczenia zdrowotnego i kasy ubezpieczenia od utraty pracy.

Zgodnie z art. L. 152-2 CPCE banki mają obowiązek poinformować upoważnionego przez wierzyciela komornika sądowego, czy dłużnik otworzył na swoje nazwisko rachunek bankowy lub większą ich liczbę, a także, jaka instytucja prowadzi te rachunki, ale nie mają obowiązku udzielania innych informacji.

System rejestracji pojazdów, do którego komornik sądowy upoważniony przez wierzyciela może uzyskać dostęp, zawiera informacje dotyczące stanu cywilnego posiadacza dowodów rejestracyjnych pojazdów silnikowych i pojazdów dwukółowych oraz numeru rejestracyjnego i cech charakterystycznych danego pojazdu.

Wierzyciel nie ma dostępu do tych baz danych bezpośrednio, lecz może uzyskać taki dostęp za pośrednictwem komornika sądowego upoważnionego do przeprowadzenia egzekucji przymusowej.

6. Informacje na temat licytacji sądowych przez internet

We Francji istnieją dwa rodzaje licytacji online w przypadku licytowania ruchomości:

częściowo skomputeryzowane licytacje z transmisją na żywo: sprzedaż fizycznie odbywa się w określonym miejscu i jest transmitowana online na stronie internetowej podmiotu lub osoby prowadzącej sprzedaż lub na jednej z właściwych stron internetowych dostępnych dla zawodowych licytatorów (<https://www.interencheres.com/> lub <https://www.drouotonline.com/en>). Prowadzenie tego rodzaju licytacji sądowych jest dopuszczalne, jeżeli nie istnieją ku temu żadne przeszkody. Tego rodzaju licytacje stają się coraz bardziej popularne.

w pełni skomputeryzowane licytacje online: sprzedaż odbywa się wyłącznie online, bez fizycznej obecności w określonym miejscu. Tego rodzaju sprzedaż nie jest dopuszczalna w postępowaniu sądowym zgodnie z obowiązującymi przepisami (choć jest dopuszczalna w przypadku sprzedaży dobrowolnej) w związku z technicznymi przeszkodami sądowymi.

Przeprowadzenie (częściowo) skomputeryzowanych licytacji jest możliwe wyłącznie w przypadku ruchomości.

Podmioty prowadzące sprzedaż mogą o niej poinformować poza granicami Francji; oferty mogą składać wszyscy licytanci, niezależnie od ich miejsca pobytu lub obywatelstwa oraz niezależnie od tego, czy dana licytacja jest transmitowana na żywo (istnieją również procedury zdalnego uczestnictwa w licytacji, obejmujące między innymi składanie ofert pisemnie lub drogą telefoniczną).

Aby dana osoba (potencjalny licytant) mogła wziąć udział w skomputeryzowanej licytacji, nie musi ona składać swojego podpisu. W zamian podmiot prowadzący sprzedaż może zażądać podania danych jej karty kredytowej. Podmiot ten prowadzi rejestrację, której co do zasady można dokonać w dowolny sposób, przy czym najpopularniejszym sposobem jest rejestracja za pośrednictwem strony internetowej, na której licytacja będzie transmitowana. Pisemne oferty można składać na dowolnych nośnikach. Podmiot prowadzący sprzedaż określa dopuszczalne sposoby płatności.

Zdalni licytanci nie muszą uczestniczyć w licytacji osobiście (ale mogą, jeżeli wyrażą taki zamiar).

Mogą oni śledzić na żywo przebieg licytacji i składać oferty w czasie rzeczywistym. Mogą również zarejestrować jedną ofertę lub ich większą liczbę przed sprzedażą. W takich przypadkach wysokość ofert będzie wzrastała stopniowo przy jednoczesnym uwzględnianiu od samego początku złożonej oferty.

Podczas licytacji co do zasady możliwy jest również kontakt telefoniczny.

Możliwość tłumaczenia zależy od podmiotu prowadzącego sprzedaż oraz jego asystentów, ponieważ nie wprowadzono w tej dziedzinie przepisów szczególnych.

Biorąc pod uwagę konfigurację stron internetowych służących do przeprowadzania licytacji, jedynie osoby, które zarejestrowały się do uczestnictwa w licytacji online, mogą uzyskać do niej dostęp za pośrednictwem jednostronnej strony internetowej. Każda osoba może jednak uczestniczyć w sprzedaży w miejscu, w którym się ona faktycznie odbywa.

Ostatnia aktualizacja: 05/01/2022

Za wersję tej strony w języku danego kraju odpowiada właściwe państwo członkowskie. Tłumaczenie zostało wykonane przez służby Komisji Europejskiej. Jeżeli właściwy organ krajowy wprowadził jakieś zmiany w wersji oryginalnej, mogły one jeszcze nie zostać uwzględnione w tłumaczeniu. Komisja Europejska nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w odniesieniu do danych lub informacji, które niniejszy dokument zawiera, lub do których się odnosi. Informacje na temat przepisów dotyczących praw autorskich, które obowiązują w państwie członkowskim odpowiedzialnym za niniejszą stronę, znajdują się w informacji prawnej.