

# STATUT JURIDIQUE DE L'EQUIVALENT DU COMMISSAIRE-PRISEUR EN ALLEMAGNE

## Synthèse

### Textes de référence :

- ✓ Code des professions industrielles et commerciales (§34b Gewerbeordnung) issu de la loi du 5 février 1960 (extrait en annexe)
- ✓ Décret d'application du 1er février 1961, modifié par le décret du 7 novembre 1990 relatif à la vente aux enchères.

**1.** Dans le système judiciaire allemand, la vente aux enchères d'un bien meuble ou immeuble ou de toute autre valeur appartenant à autrui relève de la compétence du *Versteigerer*. Si celui-ci exerce des fonctions équivalentes à celles du commissaire-priseur français, il s'en distingue nettement dans la mesure où il ne possède pas la qualité d'officier public ayant un monopole.

Il existe deux sortes de *Versteigerer* :

- ✓ un *Versteigerer* simple chargé d'organiser les ventes aux enchères volontaires (§34b I),
- ✓ un *Versteigerer* que l'on peut qualifier d'assermenté (*öffentliche bestellte Versteigerer*) chargé d'organiser les ventes judiciaires (§34b V).

**2.** Les conditions d'accès à la fonction de *Versteigerer* sont prévues au §34b du Code relatif aux professions industrielles et commerciales.

Pour devenir *Versteigerer*, il faut :

- ✓ être une personne physique,
- ✓ être âgé d'au moins 25 ans,
- ✓ être muni d'une autorisation de vendre aux enchères, après en avoir fait la demande auprès des autorités administratives compétentes (§34b I). Sans cette autorisation, le principe demeure celui de l'interdiction des ventes aux enchères.

La procédure à suivre pour l'obtention de cette autorisation varie selon les *Länder*, mais il faut toujours s'adresser à l'administration.

Afin de garantir le bon déroulement de la vente, cette autorisation ne peut être accordée qu'à des personnes remplissant certaines conditions de moralité : en particulier le candidat ne doit avoir fait l'objet d'aucune condamnation pénale dans les cinq années précédant sa candidature (par jugement passé en force de chose jugée).

Il ne doit pas avoir été frappé de faillite personnelle, ni être enregistré sur le répertoire tenu par le tribunal compétent en matière de liquidation des biens ou par le tribunal chargé de l'exécution forcée (§107 al.2 de la loi relative à la liquidation des biens, §915 du Code de procédure civile).

Il doit justifier d'une connaissance suffisamment précise concernant la transmission des immeubles (§34b IV).

Le *Versteigerer* assermenté est désigné après avis de l'autorité judiciaire de manière générale ou pour certaines spécialités seulement. Il doit remplir toutes les conditions générales et particulières relatives au *Versteigerer* simple, mais il doit aussi posséder des connaissances d'expert (§34b V). Il s'engage à exercer son travail avec conscience et impartialité.

Pour la désignation de ce *Versteigerer*, il faut observer un ordre de priorité en fonction des compétences techniques et des qualités personnelles de chaque candidat.

**3.** Le *Versteigerer* est un professionnel indépendant rémunéré par sa clientèle. Il peut organiser son activité comme il l'entend, sur le fondement du principe de la liberté du commerce et de l'industrie affirmé depuis 1811. Il ne possède pas la qualité d'officier public ayant un monopole.

Même lorsqu'il est désigné par le législateur pour procéder aux ventes judiciaires, le *Versteigerer* assermenté n'a pas la qualité de fonctionnaire public.

**4.** Le *Versteigerer* ne peut vendre aux enchères que sur le fondement d'un contrat écrit, conclu avec le vendeur du bien. Ce contrat devra indiquer les nom et domicile du mandant, les biens concernés par la vente ainsi que le montant de la rémunération due par le mandant. Ces informations devront être communiquées aux Chambres de Commerce et d'Industrie.

Le *Versteigerer* doit procéder aux mesures de publicité nécessaires pour attirer les éventuels acheteurs.

Le §34b VI interdit au *Versteigerer* de vendre ses propres biens ainsi que d'enchérir lors de la vente publique qu'il organise, pour son compte ou pour le compte de parents ou d'employés ou pour le compte d'autrui à moins qu'il n'ait reçu un mandat pour le faire.

**5.** Le *Versteigerer* simple voit sa compétence limitée aux ventes volontaires de biens meubles ou immeubles ; mais même dans ce domaine il ne possède aucun

monopole. Il peut être concurrencé par un autre *Versteigerer* ou par un officier public tel un notaire ou un huissier.

Le *Versteigerer* assermenté n'a pas le monopole de la vente aux enchères. En effet, dans toutes les hypothèses de ventes judiciaires imposées par la loi, il entre en concurrence avec les officiers publics chargés des adjudications (huissier ou fonctionnaire public autorisé à vendre aux enchères).

Les principaux cas de vente judiciaire sont les ventes à la requête d'un bailleur (§§559, 563, 581 BGB), d'un entrepreneur (§§647 BGB), d'un commissionnaire (§§397, 398, 410, 421 du Code de commerce allemand). La loi impose également la vente publique des objets issus d'une faillite, d'une indivision, d'une saisie, ainsi que la vente de biens gagés (§§1235 et 1221 du BGB).

**6.** La compétence du *Versteigerer* n'est pas limitée à une période déterminée, ni à une étendue territoriale précise. Il peut exercer sur l'ensemble du territoire national.

**7.** Au niveau national, il existe une Chambre fédérale des commissaires-priseurs (Bundesverband Deutscher Kunstversteigerer). Mais le regroupement des commissaires-priseurs au sein de cette organisation reste entièrement libre.

**Code des professions industrielles et commerciales (§34b Gewerbeordnung)  
issu de la loi du 5 février 1960**

(...)

(1) Quiconque désire vendre un bien mobilier ou immobilier ou toute autre valeur appartenant à autrui doit obtenir une autorisation particulière de l'autorité compétente. Sont considérés comme bien meubles au sens de la présente disposition les fruits, récoltes, bois, taillis...

(2) (*abrogé*)

(3) L'autorisation de vendre aux enchères peut être accompagnée d'obligations, s'il apparaît nécessaire de protéger le public, le donneur d'ordre ou l'enchérisseur ; toute création, modification et réduction ultérieure de ces obligations est soumise aux mêmes conditions d'autorisation.

(4) La licence professionnelle doit être refusée :

1. lorsqu'il a été constaté que le candidat à la fonction ne présente pas les conditions de sérieux requises pour cette activité ; n'est pas considéré digne de confiance celui qui a été condamné dans les cinq années précédentes (par jugement passé en force de chose jugée) pour crime, vol, abus de confiance, chantage, escroquerie, détournement de fonds, contrefaçon, recel, délit d'usure, délit contre la loi, ou pour concurrence déloyale passible d'une peine d'emprisonnement, ou

2. lorsque le demandeur est dans une situation financière précaire ; tel sera le cas, en principe, s'il est frappé de faillite personnelle ou s'il est enregistré sur le répertoire tenu par le tribunal compétent en matière de liquidation des biens ou par le tribunal chargé de l'exécution (§ 107 al.2 de la loi relative à la liquidation des biens, §915 du Code de procédure civile).

La licence professionnelle doit également être refusée lorsque le postulant ne justifie pas d'une connaissance suffisamment précise concernant la transmission des immeubles.

(5) Sur proposition des autorités compétentes, un commissaire-priseur spécialisé peut être requis comme officier public, sauf s'il s'agit d'une personne morale. Cette nomination aura lieu pour certaines sortes de ventes aux enchères, dès lors qu'il existe une demande particulière d'un service de vente aux enchères. Ces commissaires-priseurs, officiers publics, s'engagent alors à exercer leur travail sérieusement et de manière impartiale.

(6) Il est interdit au commissaire-priseur :

1. d'enchérir lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers et pour son compte lors de la vente aux enchères qu'il organise, ou d'acheter les biens qui lui sont remis et qu'il est chargé de vendre,

2. de permettre à des parents (au sens du §52 al.1 du Code de procédure pénale) ou à ses employés de participer aux enchères qu'il conduit, ou d'acheter les biens qui lui sont remis et qu'il est chargé de vendre,

3. d'enchérir pour le compte d'autrui lors de la vente aux enchères qu'il organise, à moins qu'il agisse sur le fondement d'un mandat écrit émanant de ce tiers,

4. de vendre aux enchères des biens meubles qu'il détient en tant que marchandises de son propre fonds de commerce, sauf si cette pratique est d'usage,

5. de vendre aux enchères

a) des biens grevés d'une sûreté ou

b) des marchandises neuves ou dont l'usage résulte de leur consommation et qui sont mises en vente dans tout magasin public.

(7) Détaillants et producteurs de marchandises ne peuvent réaliser la vente au détail des marchandises qu'ils détiennent dans leur entreprise commerciale et en ayant recours à la vente aux enchères que s'ils ont au préalable obtenu l'autorisation requise pour exercer l'activité de commissaire-priseur ou s'ils donnent à un commissaire-priseur le mandat de vendre.

(8) Afin d'assurer la protection du public ainsi que celle du donneur d'ordre et de l'enchérisseur, le Ministère fédéral de l'économie peut, par décret d'application et sur acceptation du Bundesrat (chambre fédérale), édicter les dispositions relatives

1. à l'étendue des droits et des obligations pour l'exercice de l'activité de commissaire-priseur, notamment celles concernant

a) le lieu et la date de la vente aux enchères,

b) l'entreprise commerciale, notamment sur la prise en charge, le rejet et la conduite de la vente,

c) l'autorisation de vendre aux enchères, l'obligation de procéder aux mesures de publicité, les informations concernant la situation du donneur d'ordre à transmettre aux autorités professionnelles et aux Chambres de commerce et d'industrie.

d) l'interdiction, l'annulation et la suspension de la vente pour manquement aux règles applicables en matière de vente aux enchères,

2. aux dérogations posées aux interdictions du paragraphe (6).

(9) (*abrogé*)

(10) Les paragraphes (1) à (8) sont inapplicables pour

1. Les ventes réservées par la loi aux agents de change ou aux courtiers assermentés,

2. Les ventes réservées à certaines administrations ou certains services,

3. Les ventes pour lesquelles ne peuvent être admises comme enchérisseur que les personnes voulant acquérir les marchandises pour leur propre commerce.

(...)