

LE STATUT DU COMMISSAIRE-PRISEUR OU LE REGIME DE LA VENTE PUBLIQUE AUX ENCHERES EN ESPAGNE

Synthèse

Introduction

En France, le Commissaire-priseur est un officier ministériel qui est compétent pour l'estimation et la vente amiable ou forcée de biens meubles corporels. Il est également celui qui organise et mène les ventes publiques aux enchères.

En Espagne, la fonction du Commissaire-priseur n'existe pas en tant que telle, le législateur national n'a pas prévu de dispositions spécifiques mettant en place son équivalent. Dans cette situation, il est nécessaire dans un premier temps de vérifier s'il existe dans le droit espagnol une profession spécifique compétente en matière d'estimation des biens meubles, notamment les oeuvres d'art et qui sont compétents pour les ventes privées. Par ailleurs, il est intéressant dans un second temps de connaître la procédure applicable à la vente publique aux enchères.

A. L'ESTIMATION PROFESSIONNELLE DES BIENS

Il n'existe pas dans la législation espagnole de dispositions spécifiques applicables aux professionnels chargés de réaliser l'estimation de biens meubles corporels vendus aux enchères publiques. A contrario, si dans le domaine des biens meubles le législateur ne s'est pas prononcé, il résulte autrement pour ce qui est des biens immeubles¹.

Dans la pratique, l'estimation économique des biens matériels (biens meubles ou immeubles) est en règle générale du ressort des experts en estimation, appelés « peritos-tasadores ». Ils sont chargés d'estimer le prix d'un bien corporel en se fondant sur divers éléments et barèmes. Les critères d'estimation de la valeur d'un bien sont très larges, ce qui permet de dire que l'évaluation d'un bien matériel par un expert est une activité très subjective, qui dépend du type et de la nature du bien à estimer. Dans l'évaluation de la valeur du bien, l'expert examine les faits, applique ses connaissances professionnelles en la matière (oeuvres d'art, joaillerie, peinture, immobilier, etc.) et élabore un rapport où il exprime son opinion quant à l'estimation du bien.

¹ Dans le domaine des biens immeubles, il existe une législation spécifique qui met en place les règles applicables quant à leur estimation ou évaluation.

Voir l'Ordonnance du 30 novembre 1994.

Comme il ne s'agit pas d'une profession spécifique, il n'existe pas une formation universitaire spéciale, ni des conditions précises exigibles pour l'accès et l'exercice d'un tel métier. Dans cette absence, il est logique que ne soient pas mises en place de règles d'accès et d'organisation de la profession. L'exemple illustrant le mieux la situation de tels experts en Espagne est celui des spécialistes en oeuvres d'art (tableaux, sculptures, meubles, bijoux, etc). Afin de pouvoir justifier et exercer professionnellement dans l'expertise des oeuvres en oeuvres d'art², il n'existe pas de règles particulières. Simplement il ressort de la pratique, qu'en règle générale ce type de spécialistes ont suivi une formation universitaire en Histoire et Géographie, avec une spécialisation et sont généralement titulaires de l'équivalent d'une maîtrise en Histoire de l'art (bac + 4). Quant à l'exercice de la profession d'expert, l'expérience dans le monde de l'art est beaucoup plus appréciée et compte d'avantage que la simple formation académique, ainsi que les diplômes universitaires.

Il existe aussi un Ordre professionnel dans leur domaine, néanmoins pour l'exercice de l'expertise, il n'est pas nécessaire d'y être inscrit. En règle générale, les experts dans l'estimation d'oeuvres d'art exercent leur profession dans des sociétés privées spécialisées.

Les experts en estimation ou « peritos -tasadores » sont donc les professionnels compétents pour l'estimation de biens, et pour leur vente privée aux enchères. Les maisons spécialisées en vente aux enchères privées d'oeuvres d'art dont la réputation est la meilleure en Espagne sont respectivement les maisons DURAN et ANSORENA et elles ont des succursales dans les grandes villes, notamment à Madrid et Barcelona.

B. Les ventes publiques aux enchères

En Espagne en général, les ventes publiques aux enchères (subasta pública) ont lieu dans une salle ou bureau du Tribunal où sont présents le Juge qui les préside, il est accompagné d'un agent judiciaire, ainsi que du greffier.

Toute personne qui est intéressée par les enchères publiques doit être identifié à travers la présentation du document national d'identité (D.N.I.) ou tout autre document équivalent et présenter à l'agent judiciaire le certificat du dépôt. A ce titre, il faut savoir qu'en Espagne, toute personne désirant participer à une vente publique aux enchères, de manière personnelle ou par intermédiaire d'une « d'enveloppe fermée » est dans l'obligation absolue de consigner, préalablement au jour de la vente, le certificat de dépôt. Il s'agit d'une somme d'argent équivalent à 20 à 25 % de la valeur de l'objet. Ce dépôt est donc une condition nécessaire pour la participation aux enchères, la somme est entièrement restituée à ceux qui n'ont pas remporté les enchères.

En ce qui concerne les modalités d'information des biens vendus aux enchères publiques en Espagne, il faut savoir qu'elles ont lieu en général au sein des tribunaux de chaque province et qu'il existe deux moyens d'être informé :

- ✓ l'abonnement aux journaux officiels de chaque communauté autonome, ainsi que celui au journal officiel de l'Etat³;

² Les experts en oeuvres d'art sont appelés « peritos-tasadores en obras de arte ».

³ Cette solution est coûteuse, aussi bien le prix de l'abonnement peut être élevé, mais également la recherche d'informations intéressantes parmi la masse de données peut prendre énormément de temps, donc la recherche de biens vendus aux enchères publics peut être coûteuse en temps et en argent.

- ✓ l'abonnement à la revue « Enchères publiques »⁴ qui est à l'heure actuelle la seule publication qui couvre l'ensemble du territoire national et qui recueille l'ensemble des enchères publiques publiées. Ces informations sont classées selon la nature du bien, le lieu de la vente, le prix.

Les manières de participation aux ventes aux enchères publiques sont diverses.

En effet, toute personne intéressée par un bien mis en vente peut participer personnellement et aller au Tribunal où a lieu la vente. Dans ce cas, les ventes publiques aux enchères font l'objet de 3 convocations, lors de la première mise aux enchères, le prix du bien mis en vente correspond à la valeur de l'estimation faite par l'expert, dans ce cas, la personne intéressée devra offrir la somme correspondant à l'estimation de départ faite par l'expert, le bien est vendu à celui qui fait la meilleure offre. Lors de la seconde mise aux enchères, le prix de départ correspond à 75% de la valeur du bien lors de la première convocation, les enchères peuvent aussi monter ou au contraire aucune offre peut ne être proposée. dans cette hypothèse, la troisième convocation est organisée et les enchères ont lieu sans prix minimum de départ du bien, ici les personnes intéressées offrent la somme qu'ils désirent.

La seconde possibilité de participer à une vente publique aux enchères est celle de faire une proposition par le biais d'une enveloppe fermée adressée au tribunal. L'intéressée doit indiquer ses coordonnées personnelles ou celles de son entreprise, exprimer par écrit son souhait de participer aux enchères et indiquer la somme en chiffres et en lettres pour le bien qu'il désire acquérir.

L'adjudication du bien est la déclaration par laquelle le juge attribue au plus offrant le bien mis en vente aux enchères. L'adjudicataire dispose alors d'un délai de huit jours pour apporter la différence entre le dépôt ou franchise et le prix réel de l'adjudication, cette somme devra être déposée sur le compte du Tribunal. Aussi, l'adjudicataire se voit reconnaître la possibilité de se présenter au tribunal aux termes du délai de huit jours en compagnie d'un tiers, qui versera la différence et au nom duquel le juge prononcera l'acte d'adjudication. dans l'hypothèse où à l'issue du délai, le plus offrant ne se présente pas devant le juge avec la différence, il perd la somme déposée au départ (dépôt ou caution) et l'adjudication est alors accordée au meilleur offrant en seconde position aux enchères.

Dans tous les cas, une fois que les délai est terminé, le Juge est en mesure de dicter deux types de déclarations dont la nature dépend du bien faisant l'objet de la vente publique aux enchères, à savoir :

- ✓ la première déclaration intervient toujours et concerne la reconnaissance du nouveau propriétaire du bien;
- ✓ la seconde concerne l'annulation d'une hypothèque ou des dettes de l'ancien propriétaire, lorsqu'il s'agit de biens saisis.

⁴ Cette revue est hebdomadaire, elle est aussi accessible par le réseau Internet.