

# STATUT JURIDIQUE DE L'EQUIVALENT DU COMMISSAIRE-PRISEUR (AUCTIONEER) AUX Etats-Unis

## Synthèse

### Introduction

Aux Etats-Unis, l'*auction* (adjudication) est une forme de vente de biens dans un forum public par des enchères ouvertes et compétitives. L'*auction* est conduite par un professionnel appelé *auctioneer* dont les fonctions sont proches de celles du commissaire-priseur en France. Cette vente publique a lieu par voie d'échanges oraux ou écrits entre l'*auctioneer* et le public qui compose son audience, au cours de laquelle des biens sont vendus à la personne qui présente l'offre la plus importante ou la plus avantageuse.

Dans l'histoire, l'adjudication (*Auction*) ont été considérée comme la méthode du dernier ressort pour vendre des biens. Toutefois, les adjudications sont actuellement utilisées comme des moyens fondamentaux pour disposer de toute chose.

Aux Etats-Unis, le statut de l'*auctioneer* est régi par les réglementations de chaque Etat dont nombre ont mis en place un régime de licence ou d'autorisation.

En principe, l'*auctioneer* ne peut intervenir que dans les ventes aux enchères générales et n'a pas vocation à participer aux ventes forcées telles que l'adjudication de biens par les autorités gouvernementales suite à non-paiement des taxes (*Tax Sale*); ou des ventes aux enchères organisées sous la responsabilité d'un administrateur ou liquidateur judiciaire ou d'autres auxiliaires de justice au cours des procédures collectives (*trustee's sale* par exemple).

### A. L'Auctioneer (commissaire-priseur)

Aux Etats-Unis, les ventes aux enchères se tiennent en général sous la direction d'un intermédiaire souvent titulaire d'une licence ou dûment autorisé par la loi, connu sous le nom d'*auctioneer*.

Dans la plupart des cas, l'*auctioneer* est mandaté par le vendeur légitime pour diriger, conduire ou prendre en charge une vente aux enchères en contrepartie d'une commission ou d'une rémunération. Le rôle de l'*auctioneer* se limite à la vente de biens, il ne peut pas les acheter (à la différence du *broker*); par ailleurs, les ventes auxquelles participent les *auctioneers* sont toujours publiques, ils ne peuvent pas organiser des ventes privées.

Aux Etats-Unis, le métier d'*auctioneer* remonte à plusieurs centaines d'années. La première adjudication date de 1662 à New York. Depuis, elle s'est répandue vers l'Ouest, notamment celle d'esclaves et du tabac.

Les *auctioneers* sont connus pour la conduite d'adjudication de charité qui est une méthode rapide et efficace pour lever des capitaux. Aujourd'hui, beaucoup d'objets peuvent être vendus aux enchères publiques : automobiles, immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial, objets de collection, bétail, immeubles ruraux, équipements, armes, tabac, jouets, biens commerciaux, objets d'art, bijouterie, animaux, avions...

L'*auctioneer* représente le vendeur, et la première obligation consiste à adjuger les biens du vendeur au meilleur prix du marché au moment de la vente aux enchères. Toutefois, il doit posséder assez de savoir-faire pour pouvoir travailler à la fois avec l'acheteur et le vendeur et essayer de faire en sorte que l'affaire profite aux deux parties.

L'*auctioneer* a pour rôle de :

1. vendre les biens objets de l'adjudication aux acheteurs les offrants ;
2. recevoir le paiement en espèces, sauf si les objets de la vente sont habituellement adjugés à crédit ;
3. élaborer les règles et conditions générales de la vente;
4. délivrer l'objet vendu contre paiement du prix;
5. encaisser le prix ;
6. faire tout ce qui est nécessaire ou habituel dans les affaires pour réaliser l'objectif des ventes aux enchères.<sup>1</sup>

## **B. Qualification de l'*auctioneer***

En principe, l'*auctioneer* doit être titulaire d'un baccalauréat. Toutefois, on constate que de plus en plus de *auctioneers* ont suivi des études supérieures; la plupart des *auctioneers* suivent régulièrement des cours auprès d'une école d'auction.

En effet, certaines qualités professionnelles sont nécessaires pour exercer la profession d'*auctioneer* : une voix puissante est un atout déterminant, de même qu'un sens d'humour peut aider l'*auctioneer* à maintenir la vente dans une bonne ambiance ; la capacité de prononcer des discours devant le public ainsi qu'une habilité intellectuelle sont également indispensables pour travailler face à la foule...

En, outre, l'*auctioneer* doit connaître la valeur des biens qu'il est chargé d'adjuger que ce soit des immeubles, du bétail ou des équipements. Le vendeur a souvent besoin de l'*auctioneer* pour connaître la valeur des biens. Les *auctioneers* sont donc souvent appelés pour estimer les biens de tout genre. Si l'*auctioneer* n'est pas en mesure de se prononcer, il

---

<sup>1</sup> Civil code of Californie, SECTION 2362.

doit alors prendre contact avec ses collègues pour déterminer conjointement la valeur de l'objet.

Afin d'augmenter le rendement des ventes aux enchères, l'*auctioneer* doit les faire connaître à un large public, il va donc faire des études de marketing et de la publicité. Une bonne connaissance de la radio locale, de la TV, des journaux et des imprimeries est d'une importance vitale pour le succès d'un *auctioneer*, car il doit trouver le média le plus efficace pour faire la publicité avec des moyens limités.

Enfin, l'*auctioneer* doit collaborer étroitement avec le vendeur pour préparer les biens destinés à l'adjudication : la réparation, le nettoyage et le placement des objets font partie intégrante du travail de l'*auctioneer*.

La plupart des *auctioneers* commencent leur carrière par vendre des objets de valeur peu importante; ce n'est qu'après nombre de pratiques qu'ils arrivent à se faire une réputation et à conduire des ventes importantes.

### **C. La structure de l'exercice professionnel**

L'*auctioneer* titulaire est souvent entouré d'autres personnes qui travaillent sous sa responsabilité : l'*apprentie auctioneer*, l'*auctioneer subcontractor*, le cleric, etc.

L'*apprentie auctioneer* est un *auctioneer* en stage de formation sous la surveillance d'un commissaire-priseur titulaire d'une licence ou expérimenté.

L'*auctioneer subcontractor* est un *auctioneer* invité et rémunéré par l'*auctioneer* principal.

Le cleric est un employé de l'*auctioneer* ou une société d'*auctioneers* dont les fonctions consistent à enregistrer les objets vendus, le nom de l'acquéreur et le prix de la vente...

### **D. La rémunération**

Les *auctioneers* salariés et les *auctioneers* contractuels sont assez rares, seul un petit nombre d'*auctioneers* travaille comme employés dans des compagnies d'adjudication régionales.

La majorité des *auctioneers* sont donc des commerçants indépendants, souvent assistés par des membres de leur famille.

La plupart des *auctioneers* indépendants travaillent à la commission. La commission est à la charge du vendeur pour les services rendus par l'*auctioneer*. Habituellement, la commission représente un pourcentage du prix de la vente brut des biens, et le pourcentage est stipulé dans le contrat signé antérieur à la vente aux enchères.

D'autres, comme les *auctioneers* spécialisés en adjudications d'automobiles, de cheptel, ou de tabac, travaillent sur contrats et rémunérés sur une base journalière en fonction des services rendus.

## E. La licence

Dans nombre d'Etats américains, l'exercice de la profession d'*auctioneer* est soumis à un régime de licence.

Les réglementations de la licence varient d'un Etat l'autre. La plupart des Etats exigent une licence immobilière (*real estate license*) pour les ventes aux enchères d'immeubles.

Certains Etats exigent examen et/ou un apprentissage des candidats.

D'autres demandent la suivie d'une formation permanente annuelle, ou au diplôme délivré par une école d'*auction*.

A New York, la licence est requise uniquement pour les ventes aux enchères de voitures (licence délivrée par le Département des Véhicules à moteur), les vente de bétail / chevaux (licence délivrée par le Département de l'Agriculture) et les ventes aux enchères d'immeubles.

En Californie, le code civil<sup>2</sup>, la demande de licence doit contenir les informations suivantes :

- ✓ le nom, le domicile et l'adresse professionnelle du candidat ;
- ✓ la durée désirée de la licence ;
- ✓ les informations liées à l'existence d'une licence que le candidat peut éventuellement obtenir auprès d'un autre Etat ou municipalité, ou des autorités gouvernementales ;
- ✓ une déclaration sur passé judiciaire du candidat ainsi que le nom de deux résidents garantissant la bonne conduite et le sens de responsabilité professionnelle du candidat ...

Avant d'accorder la licence, la municipalité peut demande à la police de diligenter une enquête concernant la moralité et la responsabilité professionnelle. On peut demander au candidat de déposer une garantie financière et de souscrire une assurance.

Dans les cas suivants, la licence peut être révoquée, et la demande de renouvellement de la licence peut être refusée par les autorités qui l'ont délivrée:

- ✓ le candidat ou le titulaire de la licence n'est pas un individu digne d'une bonne moralité ou de la responsabilité professionnelle, ou
- ✓ la demande contient de fausses informations et d'informations frauduleuses, ou

---

<sup>2</sup> Civil code of Californie, SECTION 5.16.

- ✓ le candidat ou le titulaire de la licence a été l'auteur de fausses déclarations ou de déclarations frauduleuses au cours d'une vente aux enchères, ou
- ✓ le candidat ou le titulaire de la licence a perpétré une fraude envers une personne, même si la fraude n'est pas liée à une vente aux enchères, ou
- ✓ le candidat ou le titulaire de la licence a enfreint les réglementations en matière des ventes aux enchères ou de *l'auctioneer*, ou
- ✓ le candidat a été reconnu coupable d'un crime ou des comportements indignes, ou
- ✓ le candidat ou le titulaire de la licence a conduit une vente aux enchères d'une manière illégale, ou de telle façon à constituer des troubles de l'ordre ou de santé publique.

Le titulaire de la licence ou, s'il s'agit d'une société d'*auctioneers*, un des dirigeants de la société titulaire de la licence, doit assurer sa présence permanente aux ventes aux enchères.

La licence ne peut pas faire l'objet de cession, de location ou d'utilisation par autres personnes que le titulaire.

## **F. Organisations professionnelles d'*auctioneers***

Les *auctioneers* sont organisés dans des associations professionnelles (*Auctioneers Associations*) : une association d'*auctioneers* est un groupement ayant pour objectif de promouvoir les intérêts mutuels de ses membres; de formuler et de maintenir les normes d'éthique pour la profession; de promouvoir l'application des réglementations relatives aux ventes aux enchères; de faire connaître au public les avantages des ventes aux enchères; et d'une manière générale, d'améliorer les conditions d'exercice de la profession.

A New York, la "*New York State Auctioneers Association, Inc.*" (NYSAA) fut fondée en 1955. C'est une association d'*auctioneers* individuels qui remplissent les conditions d'adhésion, et qui ont été acceptés au sein de l'association par le comité et le conseil d'administration de l'association.

La mission principale de la NYSAA est de promouvoir la méthode de marketing des ventes aux enchères, et l'éthique, en proposant une formation permanente et coopération entre ses membres.

La "*New York State Auctioneers Association, Inc.*" offre à ses membres des opportunités de formation par le biais d'une convention annuelle et des séminaires. La NYSAA publie en outre un magazine professionnel destiné à ses membres.

La "*New York State Auctioneers Association, Inc.*" a élaboré un code d'éthique professionnelle.

## G. Les responsabilités de l'*auctioneer*

Chaque *auctioneer* exerçant les activités à titre individuel, et les associés et dirigeants de société lorsqu'il s'agit d'une société d'*auctioneers* (*auction company*), sont responsables des infractions commises par l'*auctioneer* ou par les employés de la société dans l'exercice de leurs activités.<sup>3</sup>

L'*auctioneer* et les « *auction company* » doivent, sous peine d'amendes :

- ✓ déclarer le nom et le nom commercial, le numéro de téléphone, et le numéro du bon de garantie dans toutes les publicités des ventes aux enchères ;
- ✓ poser une affiche d'une certaine dimension à l'entrée principale de la salle des ventes qui indique les réglementations selon lesquelles la vente est régie;
- ✓ distribuer au public les conditions de la vente, les restrictions, et les procédures de l'adjudication ;
- ✓ notifier au Secrétaire d'Etat tout changement d'adresse dans les 30 jours ;
- ✓ notifier au Secrétariat d'Etat tout changement de dirigeant de société dans les 30 jours ;
- ✓ notifier au Secrétariat d'Etat tout changement d'activités ou du nom commercial de l'*auctioneer* ou de la *auction company* dans les 30 jours ;
- ✓ conserver à l'adresse de l'*auctioneer* ou de la *auction company*, l'enregistrement complet et correct et les comptes liés aux activités de l'*auctioneer* ou de la *auction company* pendant période supérieure à deux ans. Ces enregistrements doivent comprendre le nom et l'adresse du propriétaire et de l'acheteur des biens de toutes les ventes aux enchères auxquelles participent l'*auctioneer* ou la *auction company* ; la description des objets, les conditions de ventes, tous les contrats par écrit signés avec le propriétaire, et les sommes encaissées et payées ;
- ✓ fournir, ou se faire fournir, dans les 30 jours ouvrés de la transaction, un compte au propriétaire de tous les objets exposés à la vente aux enchères ;
- ✓ payer ou se faire payer, dans les 30 jours ouvrés de la vente des biens, toutes sommes dues au propriétaire des objets exposés à la vente aux enchères ;
- ✓ séparer les fonds des propriétaires, des acheteurs et d'autres clients des fonds propres de l'*auctioneer* ou la *auction company* ;
- ✓ avant de proposer les objets pour la vente, l'*auctioneer* doit déclarer au public l'existence et le montant de toutes sûretés et d'autres charges grevant les objets ;
- ✓ dans les deux jours ouvrés après une vente aux enchères, l'*auctioneer* doit rendre le chèque ou le dépôt de chaque acheteur qui n'a pas acheté d'objet à la vente...<sup>4</sup>

Sont également passibles d'amendes les pratiques suivantes :

---

<sup>3</sup> Civil code of Californie, SECTION 1812.606

<sup>4</sup> Civil code of Californie, SECTION 1812.607.

- ✓ la vente de biens avant que l'*auctioneer* ou la *auction company* en charge ait signé avec le propriétaire un contrat par écrit stipulant les termes et conditions de la vente;
- ✓ faire des offres ou laisser faire des offres par toute personne à la vente dans le seul but de d'augmenter l'enchère sur un bien à vendre par l'*auctioneer* ;
- ✓ présenter de manière infidèle la nature des biens, les termes et conditions de la vente ou les procédures.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Civil code of Californie, SECTION 1812.608.