



aap_{pe}

les Ateliers d'échanges

MARDI 17 MAI 2022

**À VOS VENTES, PRÊTS...
PUBLIEZ !**

AVOVENTES.FR : Mode d'emploi
de la plateforme nationale
des ventes judiciaires par avocats

Intervenant : David SARDA
Avocat au barreau de CARCASSONNE
Administrateur de l'AAPPE



Le site Avoventes.fr a été lancé par le Conseil National des Barreaux en juillet 2020.

Il s'agit d'une plateforme en ligne qui recense les biens immobiliers mis en vente lors d'enchères judiciaires en France.

Cette plateforme s'adresse :

- aux avocats praticiens des ventes judiciaires,
- aux avocats à la recherche de biens pour leurs clients,
- au grand public qui pourra consulter les offres disponibles en ligne.





Tables des matières



I – Etat des lieux de la publicité des ventes aux enchères immobilières

- A. Les règles actuelles de la publicité
- B. Le constat

II - Avoventes.fr

- A. Les points forts d'Avoventes
- B. La démonstration

III - Perspectives/Enjeux



I – Etat des lieux de la publicité des ventes aux enchères immobilières

A. Les règles actuelles de la publicité

1. La publicité imposée
2. La publicité aménagée

a/ L'aménagement judiciaire de la publicité

b/ L'aménagement de la publicité sans autorisation du juge

B. Le constat

1. Un régime obsolète
2. L'activité des sites marchands





I - Etat des lieux de la publicité des ventes aux enchères immobilières



Cette publicité est strictement encadrée par les **articles R 322-30 à R 322-37 du Code des Procédures Civiles d'Exécution**.

A. Les règles actuelles de la publicité

1. La publicité imposée

Le principe découle de l'**article R 322-30 du Code des Procédures Civiles d'Exécution** :

« *La vente forcée est poursuivie après une publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible dans les conditions prévues à la présente section* ».



I - Etat des lieux de la publicité des ventes aux enchères immobilières

La publicité imposée consiste en deux avis (**article R 322-31 du Code des Procédures Civiles d'Exécution**) :

L'*avis détaillé* va être publié :

- dans un journal d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi ;
- dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public ;

L'*avis simplifié* va être apposé sur l'immeuble saisi et publié dans des journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.





I - Etat des lieux de la publicité des ventes aux enchères immobilières

Cas particulier de la procédure de surenchère :

Article R 322-34 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« (...) un extrait du procès-verbal d'audience, avec mention du prix d'adjudication et des frais taxés, est affiché par le greffe à la porte de la salle d'audience pendant le délai au cours duquel la surenchère peut être exercée ».

Article R 322-35 du Code des Procédures Civiles d'Exécution : en cas de surenchère ou de réitération des enchères, la nouvelle vente est précédée de la publicité de droit commun.





I - Etat des lieux de la publicité des ventes aux enchères immobilières

2. La publicité aménagée

a/ L'aménagement judiciaire de la publicité

Article R 322 37 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« Le juge de l'exécution peut être saisi par le créancier poursuivant, l'un des créanciers inscrits ou la partie saisie d'une requête tendant à aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité prévues aux **articles R. 322-31 à R. 322-35 [...]** ».





I - Etat des lieux de la publicité des ventes aux enchères immobilières

b/ L'aménagement de la publicité sans autorisation du Juge



L'article R 322-36 du **Code des Procédures Civiles d'Exécution** offre une certaine liberté puisqu'il dispose que « *Le créancier poursuivant ou les créanciers inscrits peuvent, sans avoir à recueillir l'autorisation du juge, recourir à tous moyens complémentaires d'information à l'effet d'annoncer la vente. Ces moyens ne doivent ni entraîner des frais pour le débiteur ni faire apparaître le caractère forcé de la vente ou le nom du débiteur.* »

C'est notamment l'utilisation des sites internet des cabinets d'avocats.



I - Etat des lieux de la publicité des ventes aux enchères immobilières

B. Le constat

1. Un régime obsolète :

Le régime obligatoire de la publicité des ventes aux enchères est largement obsolète.

De nos jours, l'accès à l'information se fait très largement par internet et quasiment plus personne ne lit les journaux d'annonces légales.

La publicité des ventes judiciaires par avocats, telle qu'elle est faite aujourd'hui, permet uniquement de satisfaire aux prescriptions légales mais pas de trouver des acquéreurs.

Elle ne remplit plus le but visé par le législateur de permettre l'information « *du plus grand nombre d'enchérisseurs possible* » (R322-30 CPCE).





I - Etat des lieux de la publicité des ventes aux enchères immobilières

2. L'activité des sites marchands

Les sites marchands ont compris depuis longtemps que la publicité légale était dépassée et ne parvenait plus à remplir son objectif.

Ils ont répondu de manière éparse, empirique et lacunaire aux attentes des potentiels enchérisseurs en reprenant des informations collectées dans des journaux d'annonces légales (tout en mentionnant prudemment parfois, par exemple, « *Annonce non-officielle - Contenu non certifié* »).





I - Etat des lieux de la publicité des ventes aux enchères immobilières

Si ces sites sont parfois choisis par les poursuivants, le plus souvent ils opèrent :

- sans le consentement des avocats qui poursuivent la vente,
- sans le consentement des créanciers poursuivants.

Cette absence de consentement induit l'impossibilité pour ces sites de mettre en ligne des pièces importantes du dossier (Procès-verbal descriptif, Cahier des Conditions de la Vente, diagnostics, certificats d'urbanisme, baux, etc.).

Ainsi, face aux limites des règles de la publicité actuelle et à un marché qui lui échappait, il était nécessaire que la profession d'avocat initie la création d'une plateforme nationale : c'est AVOVENTES.FR





II - Avoventes.fr

A. Les points forts d'Avoventes

1. L'atout de la création d'Avoventes pour la profession d'avocat
2. Les avantages d'Avoventes pour les acteurs de la procédure

B. La démonstration

*Film démonstratif
Echanges*



II - Avoventes.fr



- **Caractéristique :**

Plateforme simple et sûre offrant une diffusion efficace des offres à un plus large public sur l'ensemble du territoire, cette diffusion venant s'ajouter aux traditionnelles annonces légales dans les journaux et à l'affichage dans les tribunaux.

- **Objectif :**

Faciliter et moderniser la publicité des ventes aux enchères judiciaires.



II - Avoventes.fr

A. Les points forts d'Avoventes

1. L'atout de la création d'Avoventes pour la profession d'avocat

Création de la plateforme AVOVENTES en juillet 2020 à l'initiative du Conseil National des Barreaux qui avait obtenu du ministère de la Justice que soit retirée du projet de réforme de la Justice, une disposition qui visait à la déjudiciarisation de l'audience de vente.

En contrepartie, le ministère avait invité le Conseil National des Barreaux à présenter des propositions de réforme de cette procédure en insistant sur la nécessité d'une amélioration et d'une modernisation pour obtenir de meilleurs prix.





II - Avoventes.fr



Le Conseil National des Barreaux a tenu son engagement, créant la plateforme AVOVENTES et montrant au ministère de la Justice que la profession d'avocat savait se moderniser.

A défaut, le risque était grand de voir les ventes judiciaires confiées à des officiers ministériels, notaires ou commissaires de justice, ce qui aurait eu :

- un impact sur de nombreux cabinets d'avocats ;
- le dépôt des prix d'adjudication à la Caisse des Dépôts et Consignation et non plus à la CARPA, avec les conséquences financières qui en auraient découlé pour les barreaux.



II - Avoventes.fr

2. Les avantages d'Avoventes pour les acteurs de la procédure

AVOVENTES est un site récent.

Mais il est confronté au **poids des habitudes anciennes prises dans les cabinets** pour le traitement des publicités en matière de ventes judiciaires.

Au-delà de **l'intérêt pour la profession** toute entière d'utiliser cette plateforme, il est nécessaire pour les avocats de s'emparer de cet outil qui présente des avantages :

➤ Pour les avocats

- outil conçu spécialement pour les avocats qui, depuis le 25 avril 2022, se connectent avec leur Clé E-dentitas ;





II - Avoventes.fr



- site simple d'utilisation qui permet la mise en ligne de pièces de procédure en les anonymisant :
 - ❖ a minima :
 - avis détaillé,
l'insertion de l'affiche est nécessaire pour pouvoir créer l'annonce sur le site.
 - ❖ de manière complémentaire :
 - inclus dans la coût de l'annonce :
 - ★ cahier des conditions de la vente
 - ★ procès-verbal descriptif
 - ★ des photos
 - ★ un lien renvoyant vers une vidéo



II - Avoventes.fr



→ en supplément avec un surcoût de 0,50 € HT par page :

★ toutes pièces utiles à l'information des enchérisseurs, telles que par exemple :

- , les diagnostics,
- , les certificats d'urbanisme,
- , les baux,
- , etc.

- la plateforme offre la possibilité de renvoyer vers le site internet du cabinet de l'avocat poursuivant les personnes intéressées par une vente, ce qui induit un double gain de temps :
 - ❖ l'avocat n'a plus à adresser les documents aux enchérisseurs potentiels ;
 - ❖ l'avocat n'a plus à recevoir à son cabinet les personnes qui souhaitent consulter le cahier des conditions de la vente.



II - Avoventes.fr



- le site permet d'effectuer une publicité du cabinet qui dépose l'annonce, avec mention de son logo et indication d'un lien renvoyant vers le site du cabinet.
- les documents joints à l'annonce sont anonymisés par AVOVENTES dès la création de l'annonce ; l'avocat ne perd donc pas de temps pour rendre anonymes les documents.
- les documents ainsi anonymisés peuvent être intégrés dans les annonces publiées sur le site du cabinet.
- Il existe un module qui permet l'affichage sur le site internet du cabinet des annonces parues sur AVOVENTES (concernant les ventes aux enchères à venir dans les barreaux auxquels le cabinet en question est rattaché).



II - Avoventes.fr

➤ Pour les clients créanciers poursuivants et pour les débiteurs

Une publicité diffusée sur internet augmente le nombre de personnes susceptibles de participer aux enchères et ainsi obtenir de meilleurs prix, ce qui est dans l'intérêt tant du créancier poursuivant que du débiteur saisi.

Les Juges de l'Exécution ont retenu la pertinence de cet élément puisque, en pratique (et sauf de très rares exceptions), ils taxent les frais inhérents à la publicité sur AVOVENTES.

Au surplus, le coût des annonces est peu élevé :

- , 120,00 € HT pour un dépôt manuel ;
- , 180,00 € HT pour un dépôt rapide.





II - Avoventes.fr



- Pour les potentiels enchérisseurs
 - La plateforme correspond à un **moyen actuel de communication**.
 - Elle apporte la **sécurité** et la **fiabilité des données** figurant sur un site officiel de la profession d'Avocat.
 - Le site AVOVENTES permet de toucher un plus grand nombre d'enchérisseurs potentiels.
 - Le public intéressé peut créer une alerte en renseignant les critères de son choix :
 - ❖ Le type de bien ;
 - ❖ La (les) juridiction(s) où il entend porter les enchères ;
 - ❖ Le minimum et le maximum des mises à prix susceptibles de l'intéresser.



II - Avoventes.fr



- Le site permet d'avoir de nombreuses ventes judiciaires réunies sur un seul site, avec la possibilité de filtrer les recherches.
- AVOVENTES met à la disposition du public de multiples informations :
 - ❖ divers documents accessibles : affiche, PV descriptif, cahier des conditions de vente, photos, lien vers une vidéo, diagnostics, baux, etc.
 - ❖ calcul des frais inhérents à la vente ;
 - ❖ précisions sur le sort de la vente à l'issue de l'audience (retirée, adjugée, surenchère).



II - Avoventes.fr

➤ Pour le greffe

L'utilisation du site AVOVENTES induit également un gain de temps pour le greffe.

De fait, le greffier n'a plus à recevoir au Palais les personnes qui souhaitent consulter le cahier des conditions de la vente.





2. Avoventes.fr

B. La démonstration

[CLIQUER ICI](#)

pour accéder au film démonstratif

Annexes :

[L'essentiel à connaître !](#)

[Notice connexion E-dentitas](#)

[Notice d'intégration](#) des annonces avoventes sur votre site internet





les Ateliers d'échanges

À VOS VENTES, PRÊTS... PUBLIEZ !
Mode d'emploi de la plateforme avoventes.fr

David SARDA
Avocat au barreau de Carcassonne



III - Perspectives/Enjeux



III - Perspectives/Enjeux



Nécessité pour la profession d'avocat de faire du site AVOVENTES **le site de référence** des ventes aux enchères publiques en mettant en avant plusieurs points :

- Un site développé par la profession d'avocat au service de la profession d'avocat ;
- La publicité légale actuelle est d'un autre temps ;
Il est donc nécessaire de s'inscrire dans la perspective d'une réforme de cette publicité légale qui ne manquera pas d'arriver ;
- L'importance de démontrer au législateur le bon fonctionnement de ce site, le rendre incontournable afin de parvenir à l'imposer comme un outil de référence qui a fait ses preuves.



III - Perspectives/Enjeux



- Rappelons que la création du site AVOVENTES avait pesé dans les négociations avec le ministère de la Justice pour le retrait du projet de déjudiciarisation des ventes aux enchères en 2020.
En cas de nouvelle réforme à venir, l'utilisation généralisée d'AVOVENTES par les avocats ne pourrait pas nuire à la défense des intérêts de la profession.
- Outil qui est bénéfique pour tous les acteurs du procès, et notamment pour le greffe : le législateur ne sera pas insensible au fait que cette plateforme numérique permettra d'alléger le travail des juridictions.



III - Perspectives/Enjeux



Dès lors, compte tenu des avantages procurés par AVOVENTES, il est nécessaire pour les cabinets d'avocats de changer les habitudes et donc :

- d'utiliser massivement ce site ;
- de promouvoir AVOVENTES notamment en le mentionnant sur les affiches de la publicité et en diffusant sur les réseaux sociaux les annonces publiées sur la plateforme.



les **Ateliers** d'**échanges**

À VOS VENTES, PRÊTS... PUBLIEZ !
Mode d'emploi de la plateforme avoventes.fr

David SARDA
Avocat au barreau de Carcassonne

A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 21 juin 2022
pour le prochain atelier.