

Vers la modernisation de la procédure de saisie immobilière : Avoventes.fr, la plateforme nationale des ventes judiciaires par avocats

Vous en rêviez, le Conseil national des barreaux l'a fait : une plateforme nationale regroupant les ventes judiciaires par avocats et contenant toutes les informations utiles tant pour le justiciable que pour les avocats

Au printemps 2018, le CNB a obtenu de la Chancellerie que soit retirée du projet de réforme de la justice, une disposition qui visait à la déjudiciarisation de l'audience de vente sur saisies immobilières.

Si la Chancellerie a entendu les arguments du CNB, elle insistait sur le fait que dans un but de simplification mais aussi afin de favoriser la vente dans les meilleures conditions de prix, la procédure de saisie immobilière devait être modernisée.

En contrepartie, la Direction des affaires civiles et du Sceau (DACS) a invité le CNB 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.

C'est dans ces conditions qu'en avril 2018, dans les délais très courts imposés (moins de deux mois) par la DACS, que le CNB adressait à Madame le Garde des Sceaux des propositions précises et détaillées.

Parmi les nombreux axes de réformes proposés, l'un des engagements forts de la profession d'avocat afin de favoriser une vente au meilleur prix en attirant le plus grand nombre d'enchérisseurs possible, était la création d'un site national, la proposition étant ainsi libellée :

« Création d'un site internet national administré sous l'égide du Conseil national des barreaux dispensant une information claire, impartiale et complète sur les ventes aux enchères et recensant l'ensemble des biens susceptibles d'être acquis par l'intermédiaire des avocats, permettant la consultation en ligne des cahiers des conditions de ventes et des annexes, le calcul d'une estimation des frais en fonction du prix envisagé.

Ainsi, la publicité pourrait être assurée sur le site national des avocats, sur le site de l'avocat poursuivant, avec photos obligatoires.

Les publicités sur le site d'un journal d'annonces légales et sur des sites type « Le bon coin » devront contenir un lien renvoyant au site national des avocats et au site de l'avocat poursuivant.

Le site national des avocats et le site de l'avocat poursuivant mettront à disposition le cahier des conditions de vente, le procès-verbal descriptif et tous documents d'information utiles ainsi qu'un outil permettant aux intéressés d'établir un devis estimatif.

Toute personne intéressée aura la possibilité de recevoir automatiquement des informations sur les prochaines ventes. Ces informations pourront être également relayées sur les réseaux sociaux. Enfin, le site Internet national unique et le site de l'avocat poursuivant pourront relayer ces ventes sur les réseaux sociaux pour assurer une diffusion étendue. »

Le projet adressé par le CNB à la Chancellerie comportait ainsi des propositions de modifications des articles R.322-5, R.322-11, R.322-21, R.322-32, R.322-33, R.322-34 du code des procédures civiles d'exécution, visant la plateforme dédiée du Conseil national des barreaux comme parcours indispensable et obligatoire à la procédure.

Si à ce jour, les propositions de modernisation, de simplification et d'amélioration de la procédure de saisie immobilière n'ont, à ce jour, reçu qu'un écho timide de la part de la Chancellerie¹, les autres propositions sont toujours « en examen », de son côté le CNB a respecté l'engagement qu'il avait pris : la création d'une plateforme nationale des ventes judiciaires par avocats : c'est le site « Avoventes », qui est entrée en fonction dès juin 2020 pour les premiers testeurs, puis en juillet 2020 pour tous les avocats.

Cette plateforme dédiée aux ventes immobilières judiciaires se devait d'être opérationnelle car, à défaut, la Chancellerie aurait pu, à juste titre considérer que la profession d'avocat n'était pas capable de se moderniser contrairement peut-être à d'autres professions avec le risque de voir les ventes judiciaires confiées à des officiers ministériels, notaires ou commissaires de justice avec pour corolaire, outre la déconfiture de nombreux cabinets, le dépôt des prix d'adjudication à la Caisse des Dépôts et Consignation et non plus à la CARPA, avec les conséquences qui en découleraient.

C'est dans ce contexte à la fois d'urgence mais aussi de réflexion que d'avril 2018 à décembre 2019, le CNB s'est mis au travail et, Madame le Bâtonnier Dominique de Ginestet, président de la commission Règles et usages du CNB a présenté un rapport lors de l'assemblée générale du CNB des 13 et 14 décembre 2019, assemblée à la suite de laquelle a été voté l'acquisition d'une plateforme².

Aujourd'hui cette plateforme est opérationnelle, c'est un outil formidable tant pour les avocats poursuivants, que pour tous les avocats, qui peuvent également être mandatés pour acquérir aux enchères et ainsi renseigner utilement et efficacement leurs clients, mais également pour les justiciables qui peuvent désormais accéder aux documents (anonymisés) relatives à ces ventes : cahier des conditions de vente, photographies, procès-verbal de description, date et lieu de la vente et faire le calcul du coût de l'acquisition envisagée.

Il appartient désormais aux avocats de s'emparer de cet outil.

Mais quel est le mode d'emploi ?

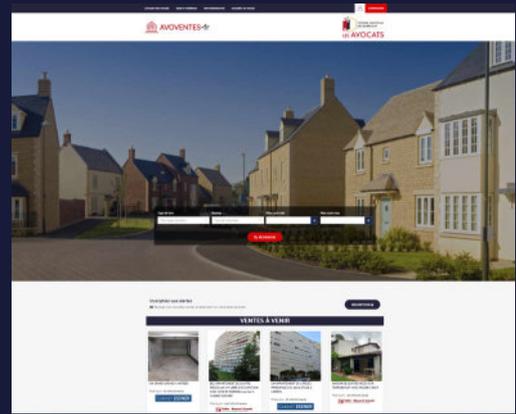
1 Avec l'ajout d'un alinéa 2 à l'article L.322-1 du code des procédures civiles d'exécution issu de l'article 14 de la Loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2019 et de réforme pour la justice permettant désormais la vente amiable même lorsque la vente forcée a été ordonnée qui était une demande de la profession d'avocat parmi les nombreuses propositions adressées en avril 2018

2 Voir le rapport du groupe de travail saisie immobilière de la commission Règles et usages, La plateforme de ventes immobilières judiciaires, assemblée générale du CB des 13 et 14 décembre 2019

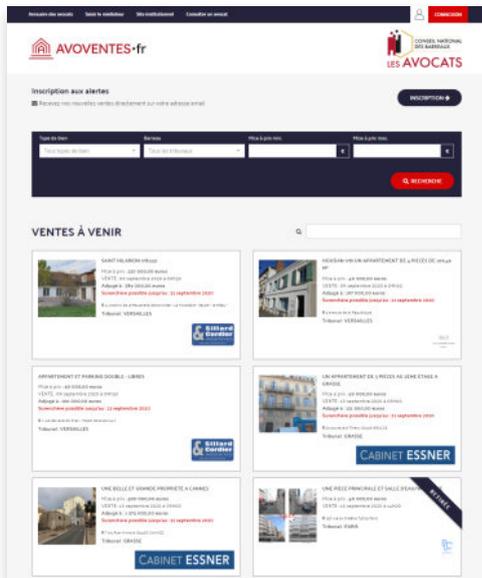
PRÉSENTATION DE LA PLATEFORME AVOENTES.FR

La Plateforme Avoentes.fr a été conçue autour de trois exigences principales :

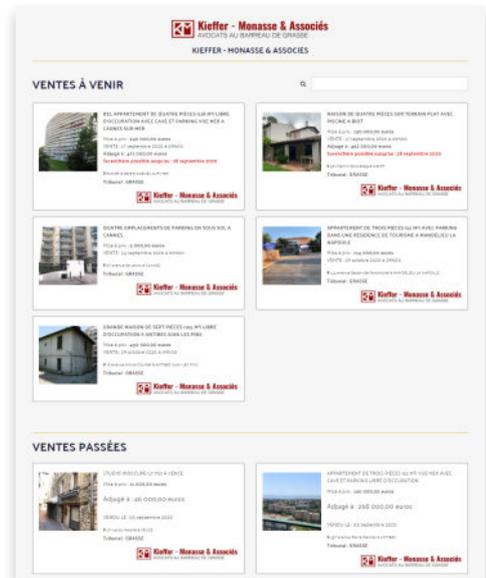
- Proposer au grand public un outil de consultation complet et intuitif de toutes les ventes aux enchères immobilières.
- Permettre aux avocats de diffuser rapidement leurs annonces de ventes via une interface d'administration personnalisée.
- Offrir un outil aux cabinets non poursuivants pour diffuser, sur leur propre site, toutes les annonces déposées sur la plateforme Avoentes.fr.



Un outil de recherche multicritères



Une page pour chaque cabinet poursuivant



Une recherche multi-critères permet aux visiteurs de consulter les annonces par type de bien, tribunal et montants de mise à prix. Il est aussi possible de créer une alerte pour être informé par email dès qu'une nouvelle vente est mise en ligne.

Chaque cabinet dispose désormais d'une page dédiée qui présente l'ensemble de ses ventes à venir et passées.

Chaque annonce dispose d'une fiche descriptive complète.

RÉSEAUX SOCIAUX

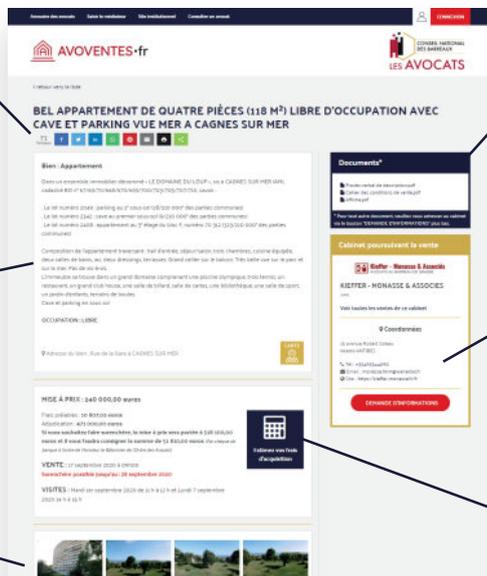
Partages de l'annonce sur les réseaux sociaux.

DESCRIPTION

Informations sur la vente : description, adresse, date de la vente, date des visites, mise à prix...

PHOTOGRAPHIES

Consultez les photos du bien grâce à une visionneuse plein écran.



DOCUMENTS

Les documents anonymisés relatifs à la vente sont consultables en ligne.

AVOCAT POURSUIVANT

Les coordonnées de l'avocat poursuivant la vente ainsi qu'un formulaire de contact permettent aux visiteurs d'obtenir plus d'informations sur la vente.

CALCULATRICE

Calculez, en direct, les frais d'acquisition de ce bien.

Le dépôt d'annonce n'a jamais été aussi simple.

En premier lieu, il convient de contacter l'assistance téléphonique Avoventes.fr au **09 80 40 58 08**, muni de votre numéro CNBF. Une équipe dédiée vous assistera dans la création de votre compte et vous présentera l'ensemble des fonctionnalités de la plateforme Avoventes.fr.

Dès création de votre compte, vous pourrez en moins d'une minute déposer vos premières annonces grâce au dépôt rapide. Il suffit alors de déposer l'affiche, le cahier des conditions de vente et le procès verbal de description et une équipe se charge de créer l'annonce, anonymiser tous les documents et mettre en ligne la vente à venir. Un mode de dépôt manuel permet également de créer vous-même votre annonce de vente.

Après sa mise en ligne, l'annonce de vente est alors accessible immédiatement sur la plateforme Avoventes.fr et tous les sites des avocats ayant intégré le module d'affichage. L'annonce est également envoyée par email à tous les visiteurs s'étant inscrits aux alertes.

Ces prestations sont facturées 180€ TTC pour un dépôt rapide et 120 € TTC pour un dépôt manuel.

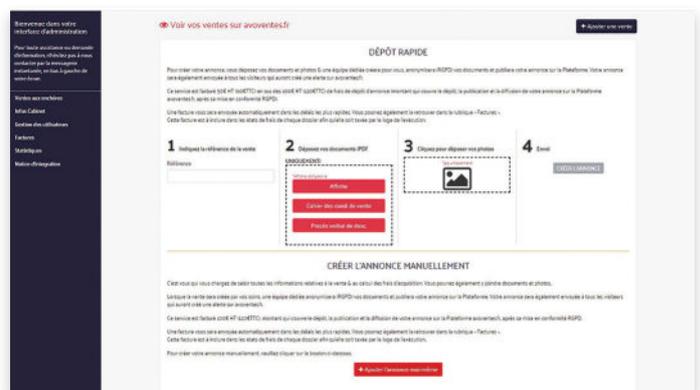
Après règlement des frais de publication via une plateforme bancaire sécurisée, une facture est émise et envoyée par email au cabinet dépositaire. Cette facture peut alors être jointe aux états de frais pour être taxée par le Juge de l'Execution.

Création guidée de votre compte



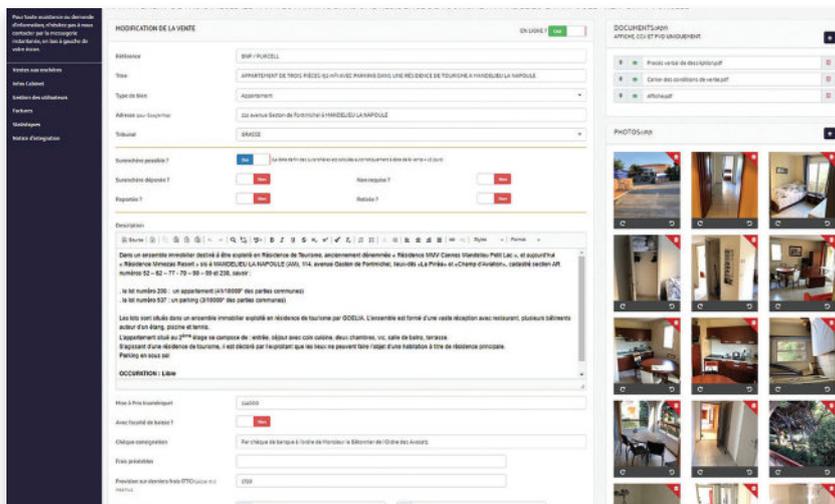
Création de votre compte d'accès en quelques minutes, accompagné de l'assistance téléphonique Avoventes.fr au 09 80 40 58 08

Dépôt rapide assuré



La section «Dépôt rapide» permet de mettre en ligne votre vente en quelques clics.

Dépôt manuel



Vous pouvez également créer vous-même votre annonce en indiquant toutes les informations relatives à la vente.

Des zones de téléchargement vous permettent d'ajouter les photos et documents qui seront affichés sur l'annonce.

Bien sûr, la mise en place de ce nouveau vecteur de communication destiné à permettre de toucher un plus grand nombre d'amateurs et ainsi d'obtenir de meilleurs prix va générer des questions.

Les premières questions récurrentes qui se posent, malgré la modicité du coût (entre 120 et 180 euros TTC) sont celles de savoir si cette publicité doit être autorisée par le juge de l'exécution et si elle peut être taxée.

En effet, en la matière, la publicité est strictement encadrée par les articles R.322-30 à R.322-37 du code des procédures civiles d'exécution.

En ce qui concerne les textes qui encadrent la publicité, ils prévoient une publicité légale obligatoire qui doit paraître dans un journal d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble et dans un délai prescrit à peine de caducité (article R322-31) et deux avis simplifiés ou sommaires (R.322-32). A la demande du créancier poursuivant, le juge de l'exécution, saisi par requête, peut aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité (R.322-37).

Cependant, l'article R.322-36 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 ».

Aussi, une annonce de la vente sur la nouvelle plateforme « avoventes.fr » créée par le CNB correspond bien à un moyen complémentaire d'information qui n'entraîne aucun frais pour le débiteur et doit être considérée comme régulière si elle respecte les conditions posées : ne faire apparaître ni le caractère forcé de la vente, ni le nom du débiteur.

Il est important de préciser que cette annonce est gratuite et que seule l'anonymisation des documents rendue obligatoire, notamment par le RGPD est payante.

Le CNB s'efforcera de se rapprocher de la DGCCRF pour obtenir l'insertion de ce coût dans le tarif.

Dans l'immédiat, il est suggéré d'en faire état dès l'assignation à l'audience d'orientation et de l'évoquer avec le juge de l'exécution pour que ces frais soient taxés ; ils seront alors à la charge de l'adjudicataire et non du débiteur.

D'ores et déjà que dans plusieurs juridictions, les juges de l'exécution ont émis un avis favorable pour taxer le coût de cette anonymisation qui permet par l'annonce de la vente sur le site « avoventes.fr » une visibilité nationale des biens à vendre.

Il n'est pas inutile de rappeler l'objectif de la publicité qui est de permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible (article R.322-20) et l'utilisation de la plateforme répond à cet objectif sous les réserves évoquées : pas de frais pour le débiteur, pas d'indication du caractère forcé de la vente et anonymisation.

Il faut enfin rappeler pour être complet que dans les rapports entre la chancellerie et le CNB, un projet de modernisation de la procédure de saisie immobilière a été adressée à la Direction des affaires civiles et du Sceau en avril 2018.

Dans ce projet, le CNB s'était engagé à la création d'un site nationale des ventes aux enchères par avocats et le site « avoventes.fr » répond à l'un des engagements pris par le CNB.

Cet outil existe, il appartient désormais aux avocats de s'en emparer pour démontrer que l'avocat du XXIème siècle n'a rien à envier aux autres professions du droit et qu'il sait être moderne et efficace.