



16 juin 2023

CEPEJ(2023)11

**COMMISSION EUROPEENNE POUR L'EFFICACITE DE LA JUSTICE
(CEPEJ)**

GUIDE SUR LES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES

Document adopté par la CEPEJ lors de sa 40ème réunion plénière, 15 et 16 juin 2023

TABLE DES MATIÈRES

I INTRODUCTION	3
II PRINCIPES ET OBJECTIFS DE L'EXECUTION	3
III GLOSSAIRE	4
IV DÉFINITION DES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES	5
V AVANTAGES POTENTIELS DES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES.....	6
VI RISQUES POTENTIELS DES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES	6
VII MISE EN ŒUVRE DES PRINCIPALES ÉTAPES DES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES.....	7
1. PUBLICATION DE L'AVIS DE VENTE.....	8
2. SE CONNECTER A LA PLATEFORME NUMERIQUE.....	8
3. RECHERCHE DE BIENS ET SOUMISSION ELECTRONIQUE DE LA DEMANDE	9
4. REALISATION DE L'ENCHERE PAR LE BIAIS DE LA PLATEFORME NUMERIQUE	9
5. ATTRIBUTION, PAIEMENT ELECTRONIQUE DU PRIX ET TRANSFERT DE LA PROPRIETE	10
VIII PRINCIPES ET EXIGENCES EN MATIÈRE DE SYSTÈME POUR LES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES	10
1. ACCES AU SYSTEME	11
2. LA PUBLICITE	12
3. FONCTIONNEMENT	12
4. L'AUTHENTIFICATION	12
5. SPECIFICATIONS DE L'APPEL D'OFFRES.....	13
6. DOCUMENTS D'APPEL D'OFFRES/DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS	13
7. PAIEMENT.....	13
8. GESTION DE LA SECURITE DE L'INFORMATION.....	13
9. INTEROPERABILITE	14
IX BONNES PRATIQUES EUROPÉENNES EN MATIÈRE D'ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES	15
ANNEXE I : CHECKLIST POUR LE CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES	21

Document complémentaire : Etude comparative sur l'utilisation des enchères judiciaires électroniques dans les Etats membres du Conseil de l'Europe

I INTRODUCTION

1. Aujourd'hui, divers services électroniques sont plus présents dans nos vies que nous ne le pensons - et leur utilisation ne cesse de croître. Rendre et appliquer la justice (notamment l'exécution des décisions de justice) ne font pas exception à la règle.

2. Les autorités responsables recherchent des solutions innovantes pour exécuter les décisions de justice d'une manière à la fois efficace et transparente, tout en respectant les droits de l'homme et en réalisant au mieux les actifs des débiteurs. Cet objectif doit être atteint sans compromettre l'efficacité du processus d'exécution. La décision du tribunal perd de son sens si elle ne peut être exécutée rapidement et efficacement, à un coût raisonnable.

3. A cette fin, le Groupe de travail sur la cyberjustice et l'intelligence artificielle (CEPEJ-GT-CYBERJUST) de la Commission européenne pour l'efficacité de la justice (CEPEJ) du Conseil de l'Europe a développé ce guide sur les enchères électroniques judiciaires pour accompagner les membres de la CEPEJ vers la cyberjustice lors de la phase d'exécution des procédures judiciaires.

4. Ce guide¹ fournit un cadre global couvrant les principes et les objectifs de l'exécution, les avantages et les risques associés aux enchères électroniques judiciaires, les principales étapes de l'enchère, les principes et les exigences du système et les bonnes pratiques. Ces lignes directrices sont également complétées par une checklist pour le contrôle de la qualité (annexe I) et par une étude comparative détaillant la mise en œuvre des enchères électroniques judiciaires dans les États membres du Conseil de l'Europe.

5. En Europe, les huissiers de justice, les officiers ministériels et les notaires délégués par des institutions judiciaires et/ou d'autres institutions publiques chargées de l'exécution utilisent ou tentent d'étendre l'utilisation des plateformes d'enchères électroniques aux procédures d'exécution. Il convient néanmoins de prendre en compte et traiter les impacts potentiels sur les droits fondamentaux.

6. La CEPEJ encourage les gouvernements à trouver leurs propres moyens de développer et mettre en œuvre des systèmes d'enchères électroniques judiciaires et assurer leur fonctionnement grâce à des ressources adéquates. Il n'y a pas de solution idéale et les systèmes d'enchères électroniques ainsi mis en place devraient refléter les exigences et les priorités propres à chaque gouvernement. Toutefois, des normes minimales européennes communes et des critères de qualité devraient être identifiés et pris en compte, comme c'est le cas dans les procédures traditionnelles en format papier.

7. Même s'il convient de maintenir des canaux alternatifs pour ceux qui sont volontairement ou par nécessité déconnectés ou pour certains types de procédures, la fourniture de services judiciaires et d'exécution par voie électronique devrait être l'option à privilégier.

8. Ce guide sur les enchères électroniques judiciaires constitue une occasion de revoir les fonctionnalités des enchères existantes, de partager les bonnes pratiques des différents États et, idéalement, d'apporter les changements ou les améliorations nécessaires aux systèmes informatiques nationaux existants.

II PRINCIPES ET OBJECTIFS DE L'EXECUTION

9. La vente aux enchères électronique est actuellement une application importante du commerce électronique. L'utilisation d'une telle forme d'enchère semble présenter une réelle valeur ajoutée en matière judiciaire, et notamment dans le domaine civil, en particulier en matière d'exécution des décisions judiciaires décidant de la vente forcée des biens du débiteur.

10. Ce guide repose sur les principes fondamentaux qui constituent la base de l'exécution judiciaire des décisions de justice, tels que décrits dans les instruments suivants :

- la Recommandation Rec(2003)17 du Comité des Ministres du Conseil de l'Europe

¹ Le guide a été élaboré sur la base d'un projet et d'une recherche préparés par des experts de la CEPEJ : Massimiliano Blasone (Italie) et Dovile Satkauskienė (Lituanie).

aux Etats membres en matière d'exécution des décisions de justice et les Lignes directrices de la CEPEJ pour leur meilleure application²,

- la Recommandation Rec(2003)14 du Comité des Ministres du Conseil de l'Europe aux Etats membres sur l'interopérabilité des systèmes d'information dans le secteur de la justice.

11. Dans sa Recommandation sur l'exécution, le Comité des Ministres du Conseil de l'Europe a souligné l'importance des technologies de l'information pour améliorer l'efficacité du processus d'exécution et les instruments juridiques pertinents du Conseil de l'Europe dans ce domaine, y compris la Recommandation Rec(2003)14 sur l'interopérabilité des systèmes d'information dans le secteur de la justice. Il est recommandé aux gouvernements des États membres de faciliter une exécution efficace et rentable des décisions judiciaires, ainsi que d'autres titres exécutoires judiciaires ou non judiciaires, selon le cas. Il s'ensuit que les procédures d'exécution devraient être aussi efficaces que possible.

12. La Recommandation Rec(2003)17 prescrit que les actifs du débiteur devraient être vendus rapidement tout en cherchant à obtenir la valeur marchande la plus élevée et en évitant les dépréciations coûteuses et inutiles.

13. Les lignes directrices de la CEPEJ sur l'exécution donnent des conseils sur le contrôle de la qualité des procédures d'exécution, exigeant de chaque État membre qu'il suive les normes/critères de qualité européens. Parmi ces normes, les outils de recouvrement électronique tels que la vente des biens du débiteur aux enchères publiques (électroniques) sont recommandés³.

14. Lorsque les biens du défendeur doivent être vendus aux enchères publiques à la suite de leur saisie, les acheteurs potentiels doivent être informés au préalable par des moyens de communication efficaces, garantissant une diffusion rapide de l'information au public le plus large possible, tout en préservant la vie privée du défendeur. Les États membres devraient proposer des normes minimales de diffusion, en tenant compte de la nature des biens, de leur valeur estimée et de la date de la vente.

15. Le cadre législatif européen actuel vise à encourager le développement d'un système judiciaire efficace et prévisible qui sert les intérêts des citoyens. La transition des services publics vers l'espace électronique devrait être basée sur des normes économiques et anti-corruption. Ces normes devraient être une priorité lorsqu'il s'agit de décider de la nécessité de créer et de développer des services électroniques dans le cadre de la procédure d'exécution.

III GLOSSAIRE

16. **Compte** - ensemble de données définissant l'utilisateur ainsi que les ressources de la plateforme qui lui sont attribuées.

17. **Évaluation** - Processus d'estimation de la valeur des biens saisis, souvent effectué par un expert qui doit tenir compte de la valeur marchande actuelle et de l'état du bien pour en déterminer la juste valeur.

18. **Commissaire-priseur** : professionnel, entreprise ou organisme public chargé de l'opération de vente, responsable de la publicité et de la gestion de la procédure d'adjudication pendant la vente aux enchères.

19. **Authentification** - processus électronique qui permet à l'utilisateur d'être identifié dans la plateforme.

20. **Adjudication** - le bien à vendre est adjugé à la personne qui a offert le prix le plus élevé à l'issue d'une vente aux enchères judiciaire.

21. **Prix de base** - valeur des actifs du débiteur (biens immobiliers ou mobiliers) qui ont été saisis par le créancier ou l'autorité compétente.

² CEPEJ (2009)11REV2

³ Voir CEPEJ (2009)11REV2, p. 22

22. **Offre** - offre d'achat d'un bien lors d'une vente aux enchères judiciaire.
23. **Enchérisseur** - l'acheteur potentiel qui a soumis une offre d'achat de l'objet de la vente aux enchères.
24. **Contre-offre / augmentation de l'offre** - une nouvelle offre pour un article faite par une personne/entreprise lors d'une vente aux enchères judiciaire à un prix plus élevé pour tenter de garantir l'achat.
25. **Dépôt de garantie** - normalement, pour participer à une vente aux enchères judiciaire, l'enchérisseur doit verser un dépôt de garantie avant le début de la vente aux enchères. L'enchérisseur récupère le dépôt de garantie à la fin de la vente s'il n'achète pas le bien mis en vente, mais s'il gagne la vente et ne l'achète pas, il le perd.
26. **Bien saisi** - bien du débiteur (bien immobilier ou bien mobilier) saisi par un créancier ou l'autorité compétente si le débiteur ne s'acquitte pas volontairement de sa dette. Pour saisir un bien, le créancier ou l'autorité compétente doit envoyer au débiteur un ordre de saisie. Il s'agit d'un acte par lequel le créancier ou l'autorité compétente identifie le bien qui peut être utilisé pour payer la dette.
27. **Login** - unique et attribué aux données de l'utilisateur utilisées par ce dernier pour s'authentifier sur la plateforme.
28. **Vente aux enchères en ligne/e-auction** : vente aux enchères réalisée par l'intermédiaire d'une plateforme numérique en ligne, qu'elle soit publique ou privée.
29. **Mot de passe** - données confidentielles utilisées par l'utilisateur pour s'authentifier sur la plateforme.
30. **Plateforme** : système informatique basé sur l'internet qui prend en charge les ventes aux enchères publiques électroniques pour la vente d'actifs. Elle est utilisée pour réaliser l'enchère électronique et pour recueillir les offres en ligne, tout en fournissant des informations sur les enchères, leurs règles et les biens à vendre.
31. **Enregistrement** - le processus de création d'un compte sur la plateforme.
32. **Reste du prix** - la part du prix d'achat que le gagnant de l'enchère doit payer, déduction faite du dépôt de garantie déjà versé.
33. **Avis de vente** - publicité de la vente aux enchères. Pour vendre un bien saisi lors d'une vente aux enchères judiciaire, le juge ou son délégué ou l'autorité compétente doit publier un avis de vente, en précisant comment et quand le bien sera vendu. Les enchères judiciaires électroniques peuvent être publiées sur la plateforme et/ou dans les journaux.
34. **Transfert** - acte juridique qui transfère la propriété du bien à vendre du débiteur au gagnant de l'enchère.
35. **Utilisateur** - une personne qui observe les biens en vente sur la plateforme et/ou qui souhaite envoyer une offre et participer à une vente aux enchères.
36. **Visite** - possibilité de voir en avant-première le bien à vendre. C'est l'occasion pour les acheteurs potentiels de voir l'objet en question et son état (soit en personne, soit par une visite virtuelle publiée sur la plateforme).

IV DÉFINITION DES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES

37. Une vente aux enchères judiciaire est une procédure juridique par laquelle une vente aux enchères publique des actifs du débiteur est organisée dans le but de réunir la somme d'argent nécessaire pour satisfaire la créance d'un créancier.

38. Le processus est précédé d'une saisie. Il s'agit de l'acte par lequel le créancier ou l'autorité compétente identifie et saisit les biens propres à satisfaire la créance. La saisie peut porter aussi bien sur des biens immobiliers que sur des biens mobiliers. Elle peut être dirigée par un juge, qui peut confier l'opération de vente à un tiers (un professionnel indépendant ou une société spécifiquement autorisée à effectuer cette tâche). Elle peut également être entièrement gérée par des entités publiques ou privées autorisées selon la législation de chaque pays (par exemple, des agents d'exécution (généralement appelés huissiers de justice), des notaires ou d'autres autorités d'exécution). Une publicité appropriée est généralement requise avant une vente aux enchères judiciaire.

39. Une vente aux enchères judiciaire peut être réalisée par des moyens traditionnels, comme l'obligation pour les enchérisseurs d'être présents ou de le faire par écrit, ou en ligne par le biais d'une vente aux enchères électronique, qui évite aux participants de se présenter personnellement devant le commissaire-priseur. La vente aux enchères électronique est une vente aux enchères réalisée par l'intermédiaire d'une plateforme numérique, publique ou privée, qui est également utilisée pour la publicité des biens saisis mis en vente. Pour participer à une vente aux enchères électronique, l'enchérisseur doit d'abord s'inscrire sur la plateforme et soumettre son offre par voie électronique. Le dépôt de l'offre et le solde du prix doivent être payés par voie électronique, et le processus est géré par des commissaires-priseurs spécialisés.

V AVANTAGES POTENTIELS DES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES

40. Tous les pays qui ont mis en place des ventes en ligne de biens saisis poursuivent les mêmes objectifs. Elles peuvent être résumées comme suit :

- **Maximiser les recettes de la vente** : la possibilité pour les parties intéressées de participer à la vente aux enchères à distance via une plateforme en ligne augmente le nombre d'enchérisseurs potentiels et la concurrence, ce qui permet d'obtenir de meilleurs prix de vente pour les actifs.
- **réduction de la durée des procédures** : en augmentant le nombre de personnes susceptibles de participer à la vente aux enchères, la probabilité que le bien soit adjugé lors de la première tentative de vente est plus élevée, ce qui réduit les délais et permet de distribuer rapidement le produit de la vente aux créanciers.
- **assurer la transparence des opérations de vente et lutter contre la corruption et les perturbations des enchères** : les ventes électroniques sont gérées par un logiciel et les résultats, qui ne peuvent être modifiés, sont publiés sur la plateforme. Cela permet d'éviter les comportements irréguliers des commissaires-priseurs, dont l'activité peut être suivie et contrôlée. L'absence de contact physique entre les enchérisseurs et le débiteur empêche également les activités illicites visant à faire renoncer quelqu'un à l'achat ou à altérer le fonctionnement de l'adjudication par des promesses d'argent ou des menaces. La seule interaction autorisée entre les enchérisseurs et le commissaire-priseur pendant l'adjudication se fait par des moyens électroniques tels que les SMS ou un chat actif pendant la vente, et tous les messages sont enregistrés.

41. En conclusion, l'objectif commun des enchères électroniques est d'améliorer l'efficacité et la qualité des procédures d'exécution dans le meilleur intérêt de toutes les parties, y compris les créanciers et les débiteurs.

VI RISQUES POTENTIELS DES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES

42. Il existe principalement deux types de risques liés à l'utilisation des enchères électroniques pour les ventes forcées.

43. Le premier type de risque concerne l'accès des enchérisseurs aux enchères électroniques, qui pourrait être limité ou empêché pour les raisons suivantes :

- la difficulté de l'identification numérique ;
- des formulaires d'offres compliqués ;
- le manque d'assistance dans la présentation de l'offre ;

- une connexion internet instable pendant la vente aux enchères électronique ;
- l'absence de capacité à rectifier les contre-offres manuelles ;
- l'absence d'installations pour les personnes avec un handicap physique ;
- les limites imposées par la loi à l'enregistrement des soumissionnaires étrangers sur la plateforme, par exemple :
 - les ventes aux enchères se déroulent uniquement dans la langue du pays ;
 - nécessité de désigner un mandataire résident ou d'élire domicile auprès du tribunal d'instance du lieu d'exécution ;
 - nécessité d'un compte bancaire dans le pays de la vente aux enchères ;
 - besoin d'un numéro d'identification fiscale local, d'un numéro de sécurité sociale ou d'un numéro d'identification national ; et/ou
 - pas d'accès à la plateforme pour les utilisateurs connectés depuis l'étranger.

44. Le deuxième risque est que l'ensemble du processus de la vente aux enchères électronique soit contrôlé uniquement par un logiciel, sans intervention humaine.

45. Si la qualité du logiciel permettant la vente aux enchères en ligne est cruciale, il est essentiel que les principaux éléments de la procédure, tels que la vérification des offres, le paiement des cautions, la gestion de l'adjudication, l'attribution du bien et la rédaction des certificats de vente, soient gérés par un agent d'exécution et non confiés à un logiciel, aussi perfectionné soit-il.

46. Les enchères électroniques judiciaires servent non seulement à mener des procédures de manière compétitive et efficace (en maximisant le produit de la vente), mais aussi à protéger les droits des parties concernées, y compris les créanciers, les débiteurs, les enchérisseurs et les gagnants des enchères. À ce titre, il est essentiel que ces droits soient protégés par une personne physique, ou "super partie", soumise au contrôle de l'autorité judiciaire. Elle contribue non seulement à la gestion opérationnelle de la vente aux enchères, mais elle est également garante du bon déroulement de la procédure, en veillant à ce que les droits de toutes les parties concernées soient respectés.

47. Cette sauvegarde des droits des parties est essentielle pour respecter les premier et cinquième principes inscrits dans la "Charte éthique européenne sur l'utilisation de l'intelligence artificielle dans les systèmes judiciaires et leur environnement" adoptée par la CEPEJ en 2018.

48. Le premier principe (respect des droits de l'homme) prescrit que ces droits doivent être respectés dès l'élaboration des instruments d'intelligence artificielle (IA). Le cinquième principe (sous le contrôle de l'utilisateur) exclut une approche prescriptive pour garantir que les utilisateurs sont des acteurs informés et maîtres de leurs choix. Il centre l'IA sur l'être humain, affirmant que les professionnels de la justice devraient, à tout moment, être en mesure de contrôler les décisions judiciaires prises par les technologies de l'information.

VII MISE EN ŒUVRE DES PRINCIPALES ÉTAPES DES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES

49. La pandémie de COVID-19 a eu un impact profond sur les systèmes judiciaires du monde entier : elle a notamment stimulé l'introduction puis le déploiement des ventes aux enchères judiciaires électroniques, ce moyen permettant d'assurer le fonctionnement continu des systèmes judiciaires tout en évitant le contact physique et en limitant la propagation de la contagion. Ainsi, entre 2019 et 2022, le nombre d'États membres du Conseil de l'Europe ayant eu recours au moyen des enchères électroniques a doublé, les nouvelles plateformes prévues à ce titre offrant à la fois une meilleure représentation visuelle, une plus grande facilité d'utilisation et une plus grande intuitivité.

50. En 2022, 27 États membres du Conseil de l'Europe utilisaient les enchères électroniques (Allemagne, Angleterre et Pays de Galles, Arménie, Autriche, Belgique, Croatie, Espagne, Estonie, Finlande, France, Géorgie, Grèce, Hongrie, Italie, Lituanie, Lettonie, Luxembourg, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République tchèque, Serbie, Slovénie, Suède, Suisse, Türkiye, Ukraine). Dans certains pays, l'enchère électronique est la forme obligatoire de vente des biens saisis ; dans d'autres, elle est une alternative à la vente directe, à l'enchère orale publique en présence des parties ou à la vente par l'intermédiaire d'un courtier (voir l'annexe II pour plus de détails).

51. L'analyse des plateformes et des règles adoptées par les différents pays pour réglementer le déroulement des enchères électroniques permet d'identifier plusieurs éléments communs à la plupart des systèmes judiciaires et, par-là, de résumer les étapes principales de la pratique des enchères électroniques.

1. Publication de l'avis de vente

52. Les informations relatives à l'ensemble des biens saisis vendus dans le cadre de la vente aux enchères électronique soient publiées sur une plateforme dédiée. En général, une seule et même plateforme en ligne est utilisée pour la publicité et la réalisation de la vente aux enchères (Allemagne, Arménie, Autriche, Belgique, Croatie, Espagne, Finlande, Géorgie, Grèce, Hongrie, Lettonie, Lituanie, Pologne, Portugal, Serbie, Slovaquie, Suède, Turquie, Ukraine).

53. Les informations publiées contiennent des détails spécifiques relatifs à la vente aux enchères, les actifs et la procédure de vente :

- le numéro de référence de la procédure, l'heure de début et de fin de la vente aux enchères, le prix de base, le dépôt de garantie, l'augmentation de l'offre et le montant des frais de participation à la vente aux enchères, le nom et le prénom du commissaire-priseur (huissier de justice, agent d'exécution, délégué professionnel, notaire), ses coordonnées, la procédure à suivre pour obtenir des informations complémentaires ou inspecter le bien ;
- une brève description des biens, des photographies, une évaluation préparée par un expert, des restrictions de propriété, des informations concernant les droits des tiers associés au bien (par exemple, les locataires, les détenteurs de droits d'usufruit ou de droits de résidence) ;
- les règles d'enregistrement et d'identification électronique de l'utilisateur, les procédures de soumission de l'offre et de paiement électronique du dépôt de garantie, les règles d'adjudication et d'attribution, et les méthodes de transfert de propriété après la vente aux enchères.

54. Dans certains pays, le nom et le prénom du débiteur sont également publiés et certains services supplémentaires sont prévus, comme, par exemple, un lien vers le portail Internet où l'utilisateur peut consulter l'historique de transactions immobilières similaires. Grâce à ces informations relatives aux transactions, les enchérisseurs peuvent tirer des conclusions sur le marché de l'immobilier dans un lieu donné.

55. L'accès à l'information est généralement disponible pour les utilisateurs par une simple connexion à la plateforme. Pour faire une offre et participer à l'enchère, l'utilisateur doit toutefois s'enregistrer et être identifié numériquement (authentifié).

2. Se connecter à la plateforme numérique

56. Pour pouvoir participer à la vente aux enchères, les enchérisseurs doivent s'inscrire sur la plateforme en remplissant un formulaire, puis en se connectant à la vente aux enchères sélectionnée. Le processus d'enregistrement nécessite l'authentification de l'enchérisseur et la création d'un profil sur la plateforme. Seule une personne ayant prouvé son identité par une signature électronique ou en se connectant au système bancaire électronique peut participer à la vente aux enchères. Cette exigence s'applique également aux entreprises.

57. Lors de l'inscription, les utilisateurs doivent fournir des informations personnelles, notamment des coordonnées telles que l'adresse électronique et/ou le numéro de téléphone portable, le lieu de résidence (siège social) et les informations relatives au compte bancaire. Les coordonnées bancaires sont nécessaires pour faciliter la restitution du dépôt d'offre en cas d'offre non gagnante. Si une personne participe à la vente aux enchères par l'intermédiaire d'un représentant, l'obligation de prouver son identité et de fournir d'autres informations incombe au représentant qui doit indiquer son prénom, son nom, son numéro d'identification personnel (nom de la personne morale, code) et la raison de cette représentation.

58. Les données de l'utilisateur connecté sont gérées dans un compte personnel qui peut être utilisé pour accéder à la plateforme (en s'authentifiant avec un nom d'utilisateur et un mot de passe),

et dans le cadre de certaines ventes aux enchères. Si la personne est connectée en tant que personne physique, ses données sont traitées en conséquence. De la même manière, si la personne se connecte en tant que représentant d'une personne juridique, ses données sont traitées en conséquence.

59. L'utilisateur ne pourra s'inscrire sur une plateforme puis participer à une vente aux enchères que si l'ensemble des conditions prévues par la législation de chaque pays sont remplies et si cet utilisateur accepte les conditions d'utilisation du portail et les règles de la vente aux enchères. En règle générale, les pays exigent des participants un dépôt de garantie qui doit être payé à l'avance (entre 5 % et 10 % du prix de base du bien ou de l'offre). Dans certains pays, des faibles frais de participation sont facturés à l'enchérisseur (Grèce, Hongrie, Italie, Lettonie, Lituanie, Serbie) et/ou des faibles frais de publication sont facturés au créancier qui promeut l'exécution (Italie, Portugal, Turquie), ou au gagnant de l'enchère (Ukraine), qui est utilisée pour maintenir et améliorer la fonctionnalité du système.

3. Recherche de biens et soumission électronique de la demande

60. Les informations relatives aux biens saisis et prévus d'être vendus dans le cadre d'enchères électroniques judiciaires sont fournies par des plateformes, généralement dédiées à la fois à la publicité et à la gestion des ventes aux enchères électroniques. Dans certains pays, la publicité est assurée par un site Internet public autre que celui dédié à la réalisation des ventes aux enchères (République tchèque, Estonie, Italie, Suède). Souvent, l'avis de vente d'une vente aux enchères électronique est également publié dans les journaux. Certains pays annoncent à l'avance les ventes aux enchères prévues (Croatie, Belgique, Estonie, Finlande, France, Italie, Lettonie, Pays-Bas, Slovénie, Serbie, Suède, Turquie, Ukraine), tandis que d'autres considèrent le jour de la publication comme étant le début de la vente aux enchères.

61. Les utilisateurs peuvent consulter les biens et obtenir des informations relatives aux ventes aux enchères en cours, notamment le jour et l'heure du début de la vente ainsi que le prix de départ ou l'offre actuelle, ce, sans avoir à s'inscrire sur la plateforme.

62. Dans certains pays, les utilisateurs peuvent, après s'être inscrits, définir des critères de recherche (tels que le type de bien, ses caractéristiques, le prix maximum, la localisation du bien) et activer un service de messagerie (par courriel et/ou smartphone) afin de recevoir des informations relatives aux ventes aux enchères à venir pour les biens correspondant aux critères de recherche sélectionnés (Arménie, Belgique, Finlande, France, Lituanie, Slovénie, Espagne).

63. Aussi, une fois inscrits, les utilisateurs s'authentifient avec leur nom d'utilisateur et leur mot de passe pour participer à une vente aux enchères et placer leurs offres. Souvent, il s'agit de remplir un formulaire avec le prix proposé et de cliquer sur un bouton. Les enchérisseurs voient l'ensemble des offres effectuées sans savoir l'identité de chaque enchérisseur : tous apparaissant anonymement avec un signe unique fourni par le système avec lequel ils participent à l'enchère électronique sélectionnée.

64. Pour participer à une vente aux enchères et pouvoir soumettre des offres les enchérisseurs enregistrés doivent généralement verser un dépôt de garantie par voie électronique, et obtenir l'approbation du logiciel ou du commissaire-priseur.

4. Réalisation de l'enchère par le biais de la plateforme numérique

65. L'enchère débute automatiquement à l'heure indiquée, un compte à rebours de l'heure de l'enchère étant prévu. Les enchérisseurs doivent leurs offres après le début de l'enchère suivant un procédé en deux étapes : ils doivent d'abord renseigner le montant de l'offre, puis la confirmer. Le montant de l'offre doit être égal ou supérieur à l'offre minimale fixée par le commissaire-priseur. Une offre inférieure au montant minimum ne peut pas être confirmée et est considérée comme n'ayant pas été faite. L'enchérisseur doit spécifier le montant par lequel il souhaite augmenter l'enchère la plus élevée ou le montant total de l'enchère. Dans certains pays, les incréments d'enchère sont préétablis. Chaque enchérisseur peut faire une contre-offre à tout moment, à l'exception de l'enchérisseur à l'origine de l'offre la plus élevée.

66. L'appel d'offres se poursuit aussi longtemps que les enchérisseurs présentent des offres, mais pas plus longtemps toutefois que la durée indiquée dans l'avis de vente aux enchères. Si une

soumission est faite au cours des dernières minutes précédant l'échéance prévue de l'enchère, la fin de l'enchère est généralement reportée de quelques minutes (généralement, entre 5 et 10 minutes) à partir de la dernière soumission. Si d'autres soumissions sont faites, la procédure de prolongation de la durée de l'enchère est répétée (Arménie, Belgique, République tchèque, Estonie, Finlande, Géorgie, Grèce, Hongrie, Italie, Lettonie, Lituanie, Portugal, Serbie, Slovénie, Espagne, Suède, Türkiye, Ukraine).

67. Certaines plateformes proposent un système d'enchères spécial en ce qu'il augmente automatiquement l'offre de la personne qui l'utilise dans la fourchette spécifiée jusqu'à ce que cette personne soit à nouveau l'enchérisseur proposant l'offre la plus élevée. Ainsi, dans ces systèmes d'enchères, l'enchérisseur est lié par son offre jusqu'à ce que celle-ci ne soit dépassée par une offre à valeur supérieure (Allemagne, Autriche, Belgique, Estonie, Finlande, France, Lettonie, Lituanie, Suède), étant précisé que l'enchérisseur est tenu de remplir, en amont, un formulaire indiquant d'une part son prix offert initial - qui ne peut être inférieur au prix de base - , le prix offert le plus élevé, et d'autre part, l'intervalle d'augmentation de l'offre, qui ne peut être inférieur à l'augmentation du prix spécifiée dans l'avis de vente. Le prix offert le plus élevé est communiqué à l'agent d'exécution organisateur de la vente aux enchères électronique, aux autres enchérisseurs ou aux tiers.

68. Une fois la période de soumission des offres terminée, il n'est plus possible de déposer d'autres offres et la vente aux enchères est fermée. L'enchérisseur ayant fait l'offre la plus élevée sera désigné enchérisseur gagnant et se verra attribuer le bien.

5. Attribution, paiement électronique du prix et transfert de la propriété

69. À l'issue de l'enchère, le prix proposé par l'adjudicataire devient le prix de vente du bien. La plateforme d'enchères électroniques affiche immédiatement le prix d'adjudication, établit un rapport documentant la vente et adresse une notification électronique à l'adjudicataire, aux autres participants à l'enchère électronique ainsi qu'à l'agent d'exécution/commissaire-priseur.

70. L'adjudicataire est tenu de payer le prix d'achat en respectant un délai (certain nombre de jours suivant la fin de la vente aux enchères), tel que spécifié dans l'avis de vente publié et selon les règles de chaque pays. Le paiement est effectué par voie électronique et le dépôt de garantie est soustrait du montant total du prix. Le non-paiement du prix d'achat dans le délai imparti entraîne une nouvelle mise aux enchères du bien. Le premier acheteur défaillant sera responsable de la différence entre le prix initialement atteint et le nouveau prix, s'il est inférieur.

71. Dans certains pays, si l'adjudicataire ne paie pas le reste du prix, le bien peut être attribué au deuxième meilleur enchérisseur et son dépôt de garantie peut également être conservé. Le deuxième meilleur enchérisseur peut devoir en faire la demande en présentant une requête (Belgique, Lettonie, Slovénie, Espagne), ou le transfert peut se faire automatiquement sans demande (Grèce pour les biens immobiliers, Ukraine).

72. Ce n'est qu'après le paiement de l'intégralité du prix d'achat et des frais que le bien sera remis à l'adjudicataire, et la propriété transférée.

73. L'agent d'exécution ou le commissaire-priseur fournit à l'acheteur un certificat de vente immobilière qui permet, dans le cas d'un bien immobilier, d'enregistrer le transfert dans les registres fonciers publics. Dans certains pays, la plateforme d'enchères électroniques est intégrée aux registres publics des biens immobiliers afin de permettre le transfert automatique de la propriété du débiteur à l'adjudicataire (Lettonie, Lituanie).

VIII PRINCIPES ET EXIGENCES EN MATIÈRE DE SYSTÈME POUR LES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES

74. Un système d'enchères électroniques judiciaires devrait respecter les principes suivants :

1. *Transparence* - pour garantir efficacement la transparence, les informations sur les ventes aux enchères doivent être facilement disponibles, accessibles et diffusées parmi les participants de la plateforme. La transparence peut contribuer à réduire ou à prévenir la

corruption, le clientélisme et l'inefficacité. La transparence va donc de pair avec la *responsabilité*.

2. *Non-discrimination* - le système ne doit pas appliquer des conditions différentes à des transactions similaires ou appliquer des conditions similaires à des transactions différentes (comme la mise en avant (payante) de certains tiers participants par rapport à d'autres).
3. *Égalité d'accès* - Les services électroniques doivent être accessibles à tous les individus, y compris les personnes handicapées, les personnes âgées et les autres groupes vulnérables. Le système doit être conforme aux spécifications d'accessibilité électronique largement reconnues au niveau européen ou international⁴. Le système d'information doit également permettre à des tiers d'agir au nom des individus qui ne sont pas en mesure, de manière permanente ou temporaire, d'utiliser directement les services.
4. *Compétition ouverte* - tous les participants doivent avoir la même possibilité de concourir sur un pied d'égalité. Personne ne doit bénéficier d'avantages indus, par exemple en raison de ses biens, de sa nationalité, de sa localisation ou de sa forme juridique.
5. *Responsabilité* - le système doit permettre une analyse et une surveillance indépendantes en garantissant qu'il est vérifiable. L'administrateur du système doit veiller à ce que les informations soient exactes et documentées dans les rapports du système. Pour ce faire, il peut procéder à des audits périodiques des performances du système.
6. *Sécurité du processus* - il s'agit de protéger l'infrastructure technologique d'un système d'information afin d'empêcher tout accès non autorisé ou toute menace interne à l'égard d'informations sensibles. Les processus de sécurité doivent aller au-delà des mesures préventives visant à garantir la sécurité des données et inclure également une procédure post-attaque ou un plan de réponse aux incidents mis en œuvre en cas de menace contre un système d'information.

75. Le système d'enchères électroniques doit présenter les caractéristiques minimales suivantes:

1. Accès au système

76. L'accès au système doit être également ouvert et sans restriction à tous les enchérisseurs potentiels. Un système d'inscription en ligne devrait être proposé à ceux qui souhaitent soumettre des informations ou recevoir des alertes ou des notifications en ligne concernant des modifications ou des clarifications.

77. Le principe du "single sign-on" devrait s'appliquer pour permettre aux enchérisseurs d'utiliser plusieurs fois le même système électronique pour différentes enchères électroniques.

78. Le système d'enchères électroniques devrait être interopérable avec d'autres produits TIC d'usage courant grâce à des normes ouvertes. Le système devrait être basé sur l'internet et accessible aux utilisateurs par le biais d'un logiciel de navigation couramment utilisé.

79. Les documents téléchargés devraient pouvoir être lus à l'aide de normes ouvertes et d'une gamme de logiciels de bureautique couramment utilisés. Si un logiciel spécialisé est nécessaire, il devrait également pouvoir être téléchargé (par exemple, un logiciel pour lire les documents en PDF) gratuitement et être compatible avec les systèmes et les logiciels de bureautique couramment utilisés. De même, les exigences relatives aux soumissions électroniques, si elles sont prévues, ne devraient nécessiter que des interfaces standard ouvertes avec des logiciels de bureautique d'usage courant, ou le logiciel requis devrait être disponible en ligne.

⁴ Voir également le mandat de normalisation CE n° 376 sur l'élaboration de normes européennes pour les marchés publics de produits et services TIC accessibles.

80. Le principe de non-discrimination entre les informations et les transactions sur support papier et électronique devrait être reflété dans le système. En particulier dans les pays où les enchères électroniques constituent un nouveau système de vente, les autorités responsables devraient mettre en place une option transitoire de procédure sur papier pour les participants à une enchère qui préfèrent ou qui n'ont pas accès au système d'enchères électroniques. Dans certains pays (Belgique, France et Italie), cette option est mise en œuvre au moyen d'une gestion hybride des enchères. Cette pratique permet la participation simultanée à l'appel d'offres d'enchérisseurs connectés via la plateforme, qui effectuent les surenchères par voie électronique, et d'enchérisseurs présents dans une salle de vente, qui effectuent les surenchères d'offre par voie orale. Elle vise à permettre aux personnes de se familiariser progressivement avec les enchères électroniques, en évitant d'exclure la participation de ceux qui sont intéressés mais n'ont pas encore compris comment elles fonctionnent.

2. La publicité

81. L'annonce devrait être publiée sur un site web accessible au public ou sur le site officiel s'il existe, qui est bien connu au niveau national, bien entretenu, fonctionnel et accessible librement et sans restriction. Il est important de veiller à ce que l'annonce publiée en ligne soit cohérente avec les documents papier.

82. En fonction de la législation nationale, il peut être nécessaire de publier l'annonce simultanément sur d'autres sites et médias. La période d'appel d'offres doit être mesurée à partir de la date de publication sur les sites/médias requis. Il est essentiel de tenir un registre sécurisé des entrées à des fins d'audit, le cas échéant.

3. Fonctionnement

83. Le système devrait fonctionner conformément aux spécifications officielles et aux règles approuvées. Le système devrait recueillir des offres électroniques anonymes qu'il devrait classer automatiquement. Il devrait notifier instantanément aux enchérisseurs le(s) nouveau(x) classement(s) au fur et à mesure qu'il(s) se produit(nt), ainsi que le prix offert, ce qui permet aux enchérisseurs de connaître leur classement à tout moment.

84. Pour éviter les perturbations des enchères, l'identité des enchérisseurs ne devrait pas être divulguée ou identifiable par quelque partie que ce soit au cours d'une phase de l'enchère électronique, afin d'éviter la fixation des prix ou l'intimidation.

85. En cas d'offre non valable, l'enchérisseur devrait recevoir une notification immédiate en ligne avec un message expliquant pourquoi l'offre a été rejetée.

86. L'autorité responsable devrait clôturer l'enchère comme annoncé, soit à l'heure et à la date publiées précédemment, soit lorsqu'un délai annoncé précédemment s'est écoulé sans qu'aucune nouvelle offre valable n'ait été présentée. Elle devrait immédiatement informer les enchérisseurs de la clôture de l'enchère électronique, y compris de toute décision de prolonger le délai spécifié. L'enchère électronique ne doit en aucun cas être clôturée avant l'expiration du délai. Le devrait doit prolonger la durée de l'enchère si au moins une offre a été reçue avant la clôture de l'enchère.

87. L'administration responsable doit contrôler et enregistrer toute modification apportée aux procédures, opérations, spécifications ou conditions à des fins d'audit. Le système doit garantir que seules les modifications autorisées peuvent être effectuées.

4. L'authentification

88. Le processus d'authentification doit accepter une signature électronique ou une certification numérique (via les plates-formes bancaires, les e-gateways de l'Etat, les e-ID et autres) délivrée par les autorités de certification du pays de l'enchérisseur. Alternativement, le processus devrait accepter des documents en ligne ou hors ligne pour certifier l'authenticité du représentant de l'enchérisseur, obtenus selon des procédures couramment utilisées dans le pays de l'enchérisseur (par exemple, aucune notariation au consulat ou à l'ambassade ne devrait être exigée). Pour permettre aux

enchérisseurs étrangers de participer à l'enchère électronique, la plateforme doit permettre aux utilisateurs d'utiliser leur système d'identification électronique pendant la phase d'enregistrement.

5. Spécifications de l'appel d'offres

89. Toutes les conditions, les informations techniques et les informations pertinentes concernant la procédure d'enchère électronique, telles que l'événement et le calendrier, les règles de participation, les tranches d'enchères valables et les modalités d'enchère, devraient être facilement et publiquement accessibles.

90. La plateforme devrait également publier les informations qui seront mises à la disposition des enchérisseurs pendant l'enchère électronique, y compris toute autre information pertinente concernant le processus.

6. Documents d'appel d'offres/de vente de biens immobiliers

91. Outre les informations et les documents disponibles en ligne sur la plateforme, l'autorité responsable devrait être tenue d'envoyer des documents (par exemple, un avis de vente ou des documents relatifs aux actifs) par voie électronique, par exemple par courrier électronique ou par SMS, à la demande des parties intéressées. L'utilisation de documents d'appel d'offres/de vente standard est requise. Les documents d'appel d'offres/de vente doivent être fournis dans une langue officielle et, si nécessaire, en version imprimée.

92. Il ne doit pas y avoir de différences entre les versions électronique et imprimée du dossier d'appel d'offres/de vente. Il convient d'éviter de séparer les documents en combinant les parties électroniques et imprimées.

7. Paiement

93. Les bonnes pratiques exigent un accès libre et gratuit à toutes les informations et permettent aux participants de prendre part aux enchères électroniques sans frais. Toutefois, des frais de participation minimes facturés à l'enchérisseur et/ou des frais de publication facturés au créancier ou au vainqueur de l'enchère électronique peuvent être envisagés, mais ils devraient être utilisés pour améliorer la fonctionnalité du système.

94. Les enchérisseurs devraient disposer d'une facilité de paiement électronique, par exemple par chèque électronique ou par carte de crédit, afin d'éviter les situations où les enchérisseurs encourent des frais en ligne mais doivent toujours se rendre dans un bureau pour les payer. Les enchérisseurs fréquents pourraient également être invités à ouvrir un compte et à se voir facturer par le système d'information les frais résultant du nombre de participations aux ventes aux enchères au cours d'une période donnée, par exemple une semaine ou un mois.

8. Gestion de la sécurité de l'information

95. La gestion de la sécurité de l'information est le processus de protection des données et de l'infrastructure des systèmes d'information contre les menaces potentielles. L'autorité responsable devrait développer, maintenir et mettre en œuvre un système de gestion de la sécurité de l'information qui inclut des pratiques communes telles que la sécurité des accès, la sécurité des ressources humaines, la gestion des opérations, les contrôles d'application des procédures, la documentation et l'adéquation et la sécurité des scripts, la sécurité physique et en ligne, la continuité des procédures, la tenue des registres et la conformité.

96. L'autorité devrait indiquer dans la documentation du système les procédures à suivre en cas de défaillance, de mauvais fonctionnement ou de panne du système d'enchères électroniques utilisé pendant la vente aux enchères.

97. Le système de vente aux enchères en ligne et les mesures de sécurité de l'information devrait garantir que toutes les activités sont enregistrées et que chaque processus, procédure, transmission et transaction est consignée en termes de contenu, de personne exécutante et d'autorisations, d'heure

et de date. Ces enregistrements devraient être conservés pendant une période raisonnable après la date de clôture de la vente et être mis à disposition pour un audit sur demande.

9. Interopérabilité

98. Le système devrait assurer l'interopérabilité. L'interopérabilité, c'est-à-dire la capacité des systèmes à échanger et à utiliser des informations, est un élément essentiel de la numérisation actuelle qui permet, dans le secteur public, de renforcer la communication et la confiance entre les administrations publiques, les citoyens et les entreprises. Le cadre européen d'interopérabilité souligne l'importance de prendre en compte tous les niveaux d'interopérabilité - technique, sémantique, organisationnel et juridique - et d'adopter une approche de gouvernance intégrée. 5

99. L'interopérabilité est essentielle pour intégrer pleinement les ventes aux enchères électroniques dans le processus d'exécution et dans le système judiciaire. Les systèmes d'enchères électroniques doivent être conçus pour interopérer avec des systèmes externes afin de garantir une compatibilité maximale au niveau national et d'échanger des données de manière efficace avec d'autres instances, et notamment les systèmes centralisés de gestion des dossiers d'exécution utilisés par les huissiers de justice, les registres fonciers et commerciaux, les autorités chargées de l'application de la loi, sans aucun processus d'interface manuel.

100. De nombreuses normes sont utilisées pour fournir un cadre commun et un ensemble d'exigences concernant les échanges d'informations dans le secteur judiciaire. Afin d'améliorer l'interopérabilité dans le secteur de la justice, la Commission européenne a introduit des normes communes pour les États membres.⁶ Les États membres doivent promouvoir les échanges électroniques entre les systèmes d'information du secteur public de la justice et ceux des organisations privées du secteur de la justice, telles que les avocats et les autres parties prenantes. Ces échanges de données doivent être conformes au droit international et national. Les États membres devraient, dans le même temps, mettre en œuvre des garanties appropriées pour assurer la sécurité de l'information et la protection des données à caractère personnel. Des systèmes de responsabilité devraient être mis en place pour contrôler la manière dont les informations faisant l'objet d'une protection particulière sont traitées.

101. Dans la pratique, les systèmes d'enchères judiciaires en ligne sont fragmentés au niveau national, ce qui a un impact négatif sur la concurrence entre les acheteurs potentiels, sur la valeur des ventes et sur le délai de conclusion des ventes.

102. Cela s'explique tout d'abord par les limites imposées à l'enregistrement sur les plateformes des enchérisseurs étrangers. Dans certains pays, il est nécessaire de désigner un mandataire résident (Grèce) ou d'élire un domicile (Italie, Portugal) auprès du tribunal d'instance du lieu d'exécution. Dans d'autres, il est nécessaire d'avoir un compte bancaire dans le pays de la vente aux enchères (Finlande, Portugal), un numéro d'identification fiscale local (Italie, Portugal, Ukraine), un numéro de sécurité

⁵ Cadre européen d'interopérabilité (**CEI**) : Commission européenne, 23 mars 2017. Le cadre d'interopérabilité européen fait partie de la communication (COM(2017)134) de la Commission européenne. Ce cadre donne des orientations spécifiques sur la manière de mettre en place des services publics numériques interopérables. Il offre aux administrations publiques **47 recommandations concrètes** sur la manière d'améliorer la gouvernance de leurs activités d'interopérabilité, d'établir des relations interorganisationnelles, de rationaliser les processus soutenant les services numériques de bout en bout et de veiller à ce que la législation existante et la nouvelle législation ne compromettent pas les efforts en matière d'interopérabilité. Accès à l'internet : <https://joinup.ec.europa.eu/collection/nifo-national-interoperability-framework-observatory/european-interoperability-framework-detail>.

⁶ Règlement (UE) 2019/818 établissant un cadre d'interopérabilité entre les systèmes d'information de l'UE dans le domaine de la coopération policière et judiciaire, de l'asile et de la migration, Accès à l'internet : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/en/TXT/?uri=CELEX:32019R0818>
Règlement (UE) 2022/0379 Loi sur l'Europe interopérable, Accès à Internet : https://commission.europa.eu/system/files/2022-11/com2022720_0.pdf ; Spécifications et applications de l'Europe interopérable recommandées par le Conseil de l'Europe interopérable.

sociale local (Arménie, Suède) ou un numéro d'identification national (Finlande, Géorgie, Turquie). Dans un pays, les utilisateurs ne peuvent pas se connecter à la plateforme depuis l'étranger (Portugal).

103. Il existe en second lieu un manque de connexion entre les systèmes juridiques. Les règles régissant les procédures de vente aux enchères diffèrent considérablement et sont principalement axées sur les intérêts nationaux, étant donné que les plateformes annoncent et gèrent généralement des ventes aux enchères électroniques d'actifs provenant uniquement de leurs pays respectifs. En outre, la plupart des plateformes ne sont disponibles que dans la langue locale, sont indexées différemment par les moteurs de recherche et n'offrent pas une présentation ou des critères de recherche uniformes. Actuellement, le seul cas de connexion transfrontalière entre systèmes nationaux - dans le monde - est celui de l'Autriche et de l'Allemagne, qui utilisent la même plateforme pour les ventes aux enchères électroniques de biens mobiliers. La plateforme allemande a été créée à l'origine et, depuis 2015, elle a été adaptée pour accueillir les ventes aux enchères des deux pays (voir l'annexe II).

104. Si ces lignes directrices peuvent contribuer au débat sur l'interopérabilité des systèmes d'enchères électroniques entre les pays, leur objectif premier est de promouvoir l'outil, de fournir des exemples d'application réussie et, en fin de compte, d'améliorer l'harmonisation des normes européennes d'exécution et de protection juridique au sein des États membres du Conseil de l'Europe.

IX BONNES PRATIQUES EUROPÉENNES EN MATIÈRE D'ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES JUDICIAIRES

105. Le terme "bonne pratique" est défini dans le "Guide de bonnes pratiques sur l'exécution des décisions de justice" adopté lors de la 26^{ème} session plénière de la CEPEJ les 10 et 11 décembre 2015. Le mot "pratique" est utilisé au sens large pour se référer à diverses sources de droit, y compris les lois, les règlements et la jurisprudence, et pas seulement aux pratiques professionnelles. Associé à l'adjectif "bon", il désigne les approches adoptées dans un ou plusieurs États membres qui sont satisfaisantes en termes de respect des intérêts privés (notamment ceux des créanciers et des débiteurs) et des intérêts généraux (tels que la sécurité juridique, l'efficacité, l'ordre public et la prospérité économique). Plus précisément, le terme "bonnes pratiques" se réfère aux approches nationales qui s'alignent sur les principes et les objectifs des Lignes directrices sur l'exécution ("Lignes directrices pour une meilleure mise en œuvre de la recommandation existante du Conseil de l'Europe sur l'exécution"), adoptées par la CEPEJ lors de sa 14^e réunion plénière, à Strasbourg, les 9 et 10 décembre 2009. Ces lignes directrices visent à renforcer l'efficacité des systèmes nationaux d'exécution tout en promouvant les valeurs qui sous-tendent le Conseil de l'Europe.

106. Dans le contexte des enchères électroniques judiciaires, les bonnes pratiques sont celles qui renforcent le droit à une justice efficace conformément à la Convention européenne des droits de l'homme et/ou améliorent la protection des droits des parties (y compris les créanciers, les débiteurs, les enchérisseurs et les gagnants) au cours de la procédure d'enchères.

107. L'analyse des systèmes juridiques des 27 pays du Conseil de l'Europe qui ont adopté les enchères électroniques judiciaires a permis d'identifier de nombreuses pratiques qui peuvent être considérées comme bonnes. Ces pratiques sont notamment les suivantes :

- 1) L'existence d'une **seule plateforme par État** pour la publicité et la gestion des enchères électroniques (Arménie, Autriche, Belgique, Croatie, Finlande, Allemagne, Géorgie, Grèce, Hongrie, Lettonie, Lituanie, Pologne, Portugal, Serbie, Slovénie, Espagne, Suède, Turquie, Ukraine).

Pour que les utilisateurs puissent rechercher efficacement les biens mis en vente lors d'une vente aux enchères judiciaire, ils devraient avoir accès à une vue d'ensemble de toutes les ventes aux enchères en cours. Les utilisateurs devraient savoir avec certitude sur quelle plateforme effectuer la recherche. La présence de plusieurs plateformes dans un même pays, utilisées à des moments différents par les huissiers de justice ou les juges de l'exécution, peut être source de confusion pour les soumissionnaires et faire manquer des opportunités. Une publicité adéquate

des plateformes est nécessaire pour augmenter la participation des soumissionnaires et promouvoir la concurrence lors du processus de vente aux enchères.

2) **L'affichage clair des règles relatives au processus d'enchères sur la plateforme** (Arménie, Autriche, Belgique, République tchèque, Croatie, Angleterre et Pays de Galles, Estonie, Finlande, France, Géorgie, Allemagne, Grèce, Hongrie, Italie, Pologne, Portugal, Serbie, Slovaquie, Espagne, Suède, Turquie, Ukraine).

Cette approche permet aux enchérisseurs de comprendre le processus et d'éviter les erreurs qui pourraient invalider leurs offres. À cette fin, les plateformes devraient fournir un résumé des règles régissant l'enchère et aider l'utilisateur à l'aide d'un didacticiel vidéo et d'une série de questions et réponses prédéfinies (Q&R).

3) **L'accès facilité à la plateforme** (Allemagne, Autriche, Lettonie, Lituanie, Slovaquie, Suède, Turquie).

L'accessibilité facilitée signifie que tout le monde, y compris les personnes handicapées et les personnes âgées, peut mieux percevoir, comprendre, naviguer et interagir avec les plateformes dédiées aux enchères électroniques judiciaires. Elle permet à un plus grand nombre de personnes de participer à la vente aux enchères électronique, y compris celles qui risqueraient autrement d'être exclues des ventes aux enchères numériques. Pour les États membres de l'UE, les plateformes devraient respecter la directive de l'UE sur "*l'accessibilité des sites web et des applications mobiles des organismes du secteur public*"⁷ qui est entrée en vigueur le 26 octobre 2016, également connue sous le nom de directive sur l'accessibilité du web (DAW), pour les sites web et les applications mobiles des organismes du secteur public. La directive peut également inspirer les pays non-membres de l'Union européenne. La directive exige que quatre principes soient respectés :

- la perceptibilité, c'est-à-dire que le fait que les informations et les composants de l'interface utilisateur doivent être présentés aux utilisateurs de manière à ce qu'ils puissent les percevoir ;
- l'opérabilité, c'est-à-dire le fait que les composants de l'interface utilisateur et la navigation doivent être utilisables ;
- la compréhensibilité, c'est-à-dire le fait que les informations et le fonctionnement de l'interface utilisateur doivent être compréhensibles ;
- la robustesse, c'est-à-dire le fait que le contenu doit être suffisamment robuste pour être interprété de manière fiable par un large éventail d'agents utilisateurs, y compris les technologies d'assistance.

Les mesures concrètes pour garantir l'accessibilité sont les suivantes et impliquent l'utilisation :

- d'un langage simple ;
- d'un langage des signes vidéo ;
- d'options de couleurs contrastées ;
- de taille de police réglable ;
- de versions alternatives en couleur grise et/ou avec un ton plus foncé ;
- d'un affichage du texte sans images ; et
- d'une mise au point réglable.

4) La reconnaissance des normes existantes pour **l'enregistrement des utilisateurs sur la plateforme (par exemple eIDAS)** (Slovaquie, Estonie)

Pour permettre aux enchérisseurs étrangers de participer à la vente aux enchères électronique, chaque plateforme devrait permettre aux utilisateurs d'utiliser leurs systèmes d'identification électronique pendant la phase d'enregistrement, mettant ainsi en œuvre le principe de la

⁷ Directive 2016/2102/EU

reconnaissance mutuelle de l'identification pour les services en ligne conformément au règlement (UE) n° 910/2014 ("*règlement eIDAS*"), applicable aux États membres de l'UE.

5) La **description des actifs, les enchères et les règles de la plateforme sont disponibles dans la langue maternelle et dans d'autres langues** (Belgique, Croatie, Estonie, Grèce, Lituanie, Slovaquie).

En fournissant une description des biens, des données sur les enchères et des règles dans des langues autres que la langue maternelle, notamment en anglais, la plateforme permet aux utilisateurs étrangers de participer au processus d'enchères, ce qui favorise une concurrence accrue et génère des revenus plus élevés des ventes.

6) L'existence d'une **carte des biens** (immobiliers) en vente publiée sur la plateforme (Arménie, Portugal Espagne, Portugal, Italie, Lituanie, Pays-Bas, Portugal, République tchèque, Slovaquie).

Le fait de savoir exactement où se trouve un bien en vente, et un bien immobilier saisi, favorise sa commercialisation, suscitant l'intérêt et la participation aux ventes aux enchères de personnes vivant dans des villes ou des pays différents.

7) La **notification à l'utilisateur enregistré des différents types de ventes** (Arménie, Belgique, Finlande, France, Lituanie, Pays-Bas, Slovaquie, Espagne).

L'utilisateur inscrit sur la plateforme peut définir des critères de recherche (c'est-à-dire le type de bien, ses caractéristiques, le prix maximum, le lieu où le bien est situé) et activer un service de messagerie (par courrier électronique et/ou smartphone) visant à fournir des informations sur les ventes aux enchères à venir concernant les biens qui correspondent aux critères de recherche sélectionnés. Cette pratique permet d'augmenter la publicité des biens mis en vente, le nombre d'enchérisseurs et donc l'efficacité de la procédure.

8) L'offre d'un **service d'assistance professionnelle et technique ("helpdesk")** à l'utilisateur/enchérisseur, par téléphone, courriel et/ou chat (Arménie, Autriche, Belgique, République tchèque, Croatie, France, Géorgie, Allemagne, Grèce, Hongrie, Italie, Pays-Bas, Slovaquie, Suède, Turquie, Ukraine).

Le fonctionnement du service d'assistance aux utilisateurs est important pour deux raisons : il permet aux utilisateurs de demander des informations immédiates sur l'enchère ou sur l'appel d'offres en cours et de signaler les dysfonctionnements de la plateforme qui pourraient entraîner la suspension ou la répétition de l'enchère.

9) L'existence d'une **visite virtuelle** d'un bien immobilier en vente téléchargée et publiée sur la plateforme (Italie).

Une visite virtuelle des biens immobiliers saisis en vente peut être publiée sur la plateforme. Cela permet aux personnes intéressées de visiter les appartements à distance et de participer à la vente aux enchères même sans les avoir visités dans la vie réelle. C'est particulièrement utile si les enchérisseurs n'habitent pas dans la localité où se trouve le bien.

10) Une **plateforme d'enchères en tant que source principale d'information** afin de réduire les coûts de la procédure (Lituanie, Ukraine).

La publicité pour les ventes aux enchères dans les journaux peut être coûteuse. La promotion de la plateforme d'enchères comme source principale d'information sur les biens à vendre permet de réduire la nécessité de publier dans les journaux, et donc les coûts de la procédure d'enchères.

11) La précision du **statut du bien immobilier en vente** : il s'agit ici de savoir si le bien immobilier en vente est libre ou occupé par le débiteur ou par un tiers et s'il est en accord avec le propriétaire/débiteur (Finlande, Hongrie, Italie, Lettonie, Lituanie).

Cette pratique permet non seulement de fournir aux acheteurs potentiels des informations précises et complètes sur le statut juridique du bien immobilier, mais aussi de sauvegarder les droits des occupants à rester dans le bien après la vente aux enchères, par exemple ceux qui sont liés par un contrat de bail. Pour la même raison, les plateformes devraient inclure dans le règlement de la vente aux enchères des dispositions précisant les procédures et le calendrier de l'expulsion forcée du débiteur du bien après l'adjudication.

12) La **promotion de la collaboration avec le débiteur**. Si la personne en possession d'un bien immobilier saisi accepte que le bien soit vérifié par les enchérisseurs et coopère activement, le débiteur peut demander une réduction de la dette jusqu'à 2 % du prix final de la vente (Espagne).

La recherche de coopération avec le débiteur par l'agent d'exécution est toujours une bonne pratique qui mérite d'être signalée même si, comme dans ce cas, elle n'est pas étroitement liée aux ventes aux enchères électroniques. Les plateformes qui téléchargent des visites virtuelles de biens immobiliers saisis peuvent faciliter les vérifications et réduire l'obligation du débiteur de coopérer lors des visites physiques. Un comportement obstructif pendant la visite (par exemple, refuser d'ouvrir la porte, ne pas fournir d'informations sur l'état du bien ou intimider les visiteurs) peut dissuader les enchérisseurs potentiels et, par conséquent, ce comportement devrait être empêché et sanctionné.

13) La **protection des données du débiteur** dans l'avis de vente : confidentialité prévue par la loi (Belgique, Finlande, Italie), confidentialité prévue par les règles des maisons de vente aux enchères (Angleterre et Pays de Galles, France, Pays-Bas).

La vente aux enchères électronique est par nature une procédure susceptible d'affecter la confidentialité des données concernant le débiteur, en particulier pendant la phase de publication, lorsque ses données personnelles peuvent être communiquées sur la plateforme ou dans l'avis de vente, généralement téléchargé en ligne avec d'autres documents. Il est donc nécessaire de trouver un équilibre entre la vente forcée, qui vise à protéger le droit du créancier, et la protection de la dignité du débiteur, qui peut être confronté à des difficultés économiques temporaires et qui a tout intérêt à ce que sa situation reste confidentielle. Le traitement des données personnelles du débiteur doit donc avoir pour seule finalité la conduite de la procédure de vente et doit être évité dans tous les autres cas. Ainsi, si la publication des données personnelles du débiteur n'est ni cruciale pour l'exécution du droit du créancier, ni pertinente pour l'efficacité de la procédure, la confidentialité doit être maintenue et les données personnelles ne doivent être révélées qu'à l'adjudicataire de l'enchère.

14) La **programmation simultanée de la première et de la deuxième enchère (potentielle)**. Il s'agit ici d'établir dans l'avis de vente la date et la durée de la première et de l'éventuelle deuxième enchère, qui doit être tenue en cas d'absence d'offres lors de la première enchère (Turquie).

Cette pratique permet de réduire la durée de la procédure d'enchères. L'établissement simultané de la date de la première enchère et, en cas d'absence d'offres, d'une enchère ultérieure, permet de limiter le temps et les coûts de publication sur la plateforme, ce qui favorise l'efficacité de la procédure.

15) La **prolongation de l'enchère** dans le cas où au moins une offre a été reçue à proximité de l'heure de clôture de l'enchère (Arménie, Belgique, République tchèque, Estonie, Finlande, Géorgie, Grèce, Hongrie, Italie, Lettonie, Lituanie, Portugal, Serbie, Slovénie, Espagne, Suède, Turquie, Ukraine).

L'introduction de la possibilité d'une prolongation améliore l'efficacité de la procédure. La durée de la période de prolongation (généralement 5 minutes) n'est pas aussi importante que la possibilité de continuer à enchérir jusqu'à ce qu'il n'y ait plus d'offres. Cela augmente la probabilité de générer un revenu plus important de la vente, ce qui profite à toutes les parties, y compris les créanciers et les débiteurs.

16) La mise en place d'un **système d'enchères automatiques** dans lequel l'enchérisseur bénéficie d'une plus grande commodité en présélectionnant à la fois le montant de l'enchère et

la somme maximale qu'il est prêt à offrir. Une fois que la somme maximale a été atteinte grâce à l'enchère automatique, le système permet toujours au participant de continuer à enchérir manuellement (Allemagne, Autriche, Belgique, Estonie, Finlande, France, Lettonie, Lituanie, Pays-Bas, Suède).

17) La **sauvegarde du deuxième meilleur enchérisseur** : si l'adjudicataire ne paie pas le solde du prix, le bien peut être adjugé au deuxième meilleur enchérisseur et son dépôt peut également être conservé. Cette procédure peut être déclenchée à la demande du deuxième meilleur enchérisseur (Slovénie, Espagne - *reserva de postura* - Belgique, Lettonie), ou automatiquement (Grèce pour les biens immobiliers, Ukraine).

Cette mesure permet d'améliorer l'efficacité de la procédure en réduisant les délais et les coûts. Si l'adjudicataire ne paie pas le prix, le bien n'est pas remis en vente, ce qui évite les coûts supplémentaires liés à la publicité et à la prolongation de la procédure. Au lieu de cela, le deuxième meilleur enchérisseur peut acquérir le bien au prix qu'il a proposé. Cette approche permet également d'empêcher les débiteurs d'utiliser des tactiques pour entraver ou retarder la vente du bien. On a signalé des cas où des débiteurs ont désigné un mandataire pour enchérir en leur nom, avant de manquer à leur obligation de paiement, ce qui a nécessité une nouvelle vente aux enchères.

18) L'**existence d'une faible commission de participation** facturée à l'enchérisseur (Grèce, Hongrie, Italie, Lettonie, Lituanie, Pays-Bas, Serbie) et/ou une faible commission de publication facturée au créancier qui promeut l'exécution (Italie, Portugal, Turquie), ou au gagnant de l'enchère électronique (Ukraine), devrait être utilisée pour améliorer la fonctionnalité du système.

La création et la maintenance de la plateforme entraînent des coûts pour chaque pays. Une source de financement par le biais de faibles contributions économiques prélevée auprès des utilisateurs, y compris les enchérisseurs et/ou les créanciers. En générant des revenus par ces moyens, la plateforme peut mieux gérer ses coûts et maintenir un flux constant de ressources financières à investir dans l'amélioration des services offerts par la plateforme.

19) La **publication de l'avis de vente quelques jours avant le début de la vente aux enchères** favorise une plus grande participation des enchérisseurs (Croatie, Belgique, Estonie, Finlande, France, Italie, Lettonie, Luxembourg, Pays-Bas, Slovénie, Serbie, Suède, Türkiye, Ukraine).

Il est recommandé de prolonger la publication des enchères sur la plateforme afin de maximiser l'exposition aux enchérisseurs potentiels. Il est essentiel que les parties intéressées disposent d'un délai suffisant pour examiner les actifs, évaluer la faisabilité économique d'un achat et examiner les règles de participation à la vente aux enchères.

20) La possibilité d'un **enregistrement et d'une participation à l'enchère même après son début** (Lituanie, Finlande, Belgique, France, Géorgie, Hongrie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Turquie).

Un plus grand nombre de participants peut conduire à une plus grande concurrence et, en fin de compte, à un prix final plus élevé. Toutefois, il est important d'équilibrer cette pratique par des contrôles appropriés, tels que la vérification automatique des dépôts de garantie et de l'éligibilité des enchérisseurs (la participation du débiteur est généralement exclue), et le respect des réglementations de chaque pays en matière de participation à l'appel d'offres.

21) **Permettre l'enregistrement et la participation de l'enchérisseur à plusieurs ventes aux enchères en même temps** (Lettonie, Lituanie, Portugal, Slovénie).

Cela améliore l'efficacité de la procédure en permettant au même enchérisseur d'effectuer plusieurs attributions dans le cadre de différentes ventes aux enchères.

22) **Permettre au commissaire-priseur d'identifier l'enchérisseur avant le début des enchères** afin de vérifier si sa participation est autorisée (Allemagne, Autriche, Belgique, Grèce, Hongrie, Italie, Lettonie, Luxembourg, Pays-Bas, Serbie, Slovénie, Turquie).

Cela réduit le risque d'invalidation de l'adjudication en raison de la disqualification d'un adjudicataire (par exemple, le débiteur ou, dans certains pays, le conjoint), ce qui nécessiterait de répéter l'adjudication et d'augmenter les coûts et les pertes de temps.

23) **Prime pour le premier enchérisseur en cas d'attribution** du bien : un petit pourcentage de réduction du prix d'achat (Belgique).

Dans certains cas, les enchérisseurs peuvent retarder la soumission de leurs offres jusqu'au dernier moment afin d'évaluer la faisabilité économique de l'enchère. Lorsque cela est possible, l'enchérisseur attend de vérifier le nombre de participants et le montant de leurs offres. Inciter les enchérisseurs à présenter leurs offres en temps voulu, en offrant une petite réduction de prix au premier enchérisseur qui remporte le bien, peut permettre d'éviter les retards et d'encourager la présentation rapide des offres.

24) **Forme hybride de gestion des enchères** (Italie, Belgique, France).

Cette pratique permet la participation simultanée à l'appel d'offres d'enchérisseurs connectés par l'intermédiaire de la plateforme, qui effectuent les augmentations d'offre par voie électronique, et d'enchérisseurs présents dans une salle d'enchères, qui effectuent les offres par voie orale. Cela peut aider les individus à se familiariser avec les enchères électroniques et à garantir qu'ils peuvent y participer, quelle que soit leur compréhension des enchères électroniques.

25) **Transfert automatique** des données relatives à la propriété immobilière vers les registres publics (Lettonie, Lituanie).

L'intégration de la plateforme d'enchères aux registres immobiliers publics permet le transfert automatique de la propriété à l'adjudicataire après la fin de l'enchère. L'acheteur peut ainsi devenir propriétaire du bien en peu de temps, sans avoir à se rendre physiquement dans d'autres bureaux.

26) Promouvoir le **professionnalisme des commissaires-priseurs** (Estonie, Italie, Lettonie, Lituanie, Slovaquie) :

- procédure de sélection concurrentielle,
- la tenue d'un registre des commissaires-priseurs qualifiés,
- la formation et l'actualisation des compétences,
- une définition claire des tâches et des responsabilités,
- le contrôle de leur activité.

La promotion du rôle du commissaire-priseur/agent d'exécution est essentielle pour garantir la qualité et la légalité du processus et pour éviter que l'ensemble du processus de vente aux enchères électronique ne soit contrôlé par un logiciel, sans intervention humaine.

27) Créer, auprès du ministère de la justice ou d'une autre autorité publique, une **base de données pour les ventes aux enchères électroniques judiciaires de biens immobiliers**, contenant les rapports d'évaluation, le prix d'adjudication, les données d'identification des enchérisseurs et le compte bancaire ou postal utilisé pour payer le dépôt d'offre et le reste du prix (Italie).

Cela facilite le contrôle de l'efficacité des enchères en permettant de comparer les prix d'achat des enchères électroniques avec ceux de biens immobiliers similaires vendus sur le marché libre dans la même région. En outre, elle permet une vérification efficace de l'acheteur, contribuant ainsi à la prévention du blanchiment d'argent.

ANNEXE I : CHECKLIST POUR LE CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DES ENCHÈRES ÉLECTRONIQUES

108. Cette checklist (liste de contrôle) devrait permettre aux organes judiciaires, aux professionnels, aux décideurs politiques et aux gestionnaires de projets informatiques de mieux contrôler la qualité des ventes aux enchères électroniques dans le cadre d'une stratégie globale de numérisation de l'exécution. Elle sert également d'outil complémentaire pour aider à interpréter les concepts énoncés dans les présentes lignes directrices.

109. La checklist est divisée en trois domaines thématiques. Elle prend en compte trois degrés d'importance possibles, et le champ d'application pratique est indiqué. Dans la mesure du possible, une référence aux bonnes pratiques identifiées est donnée.

Domaines thématiques couverts par la checklist :

- **Gouvernance et développement** : ils concernent l'orientation réglementaire et organisationnelle à adopter pour le développement des enchères électroniques judiciaires.
- **Aspects opérationnels des plateformes** : ils concernent la structure et le fonctionnement de la plateforme d'enchères électroniques.
- **Aspects organisationnels des enchères électroniques** : ils concernent les règles de gestion des soumissions et des offres.

Niveaux de signification :

- Les exigences libellées « doit être satisfait » : sont indispensables à la réussite de la mise en œuvre de la vente aux enchères électronique.
- Les exigences libellées « devrait être satisfait » : sont importantes mais ne sont pas nécessaires à la livraison. Bien que les exigences « devraient être satisfaites » puissent être aussi importantes que les exigences "doivent être satisfaites", elles ne sont souvent pas aussi critiques en termes de temps ou il peut y avoir un autre moyen de satisfaire l'exigence de sorte qu'elle puisse être reportée à une livraison ultérieure.
- Les exigences libellées « peut être satisfait » : sont souhaitables mais pas nécessaire et susceptibles d'améliorer l'expérience ou la satisfaction de l'utilisateur à un coût minimal. Elles sont généralement incluses si le temps et les ressources le permettent.

Champ d'application pratique :

- **Mesures législatives** : concernent ou nécessitent l'intervention du législateur compétent.
- **Mesures liées à la gouvernance ou à l'organisation** : liées à la gestion de la plateforme d'enchères électroniques judiciaires.
- **Mesures informatiques ou exigences du système** : concernent ou nécessitent des interventions techniques informatiques.

Mesures	L'évaluation		Champ d'application pratique			Référence à une bonne pratique
	Niveau de signification	Conformité	Mesures législatives	Gouvernance / organisation	TIC/exigences du système	
Partie I - Indicateurs de gouvernance et de développement						
Existe-t-il une stratégie globale sur la numérisation de la justice et/ou la transformation de l'exécution des décisions de justice qui prenne en compte les ventes aux enchères électroniques ?	devrait être satisfait		Oui	Oui	-	-
Si oui, est-elle développée en conformité avec les stratégies nationales et/ou européennes existantes sur la numérisation des tribunaux ?	doit être satisfait		-	Oui	-	-
Existe-t-il une loi nationale spécifique sur l'exécution et/ou les ventes aux enchères judiciaires, intégrant leur dématérialisation et le principe d'efficacité ?	doit être satisfait		Oui	-	-	-
Si oui, prévoit-elle la protection des droits des parties concernées ?	doit être satisfait		Oui	-	-	-
Si oui, existe-t-il une procédure de révision et d'évaluation régulières de la législation en ce qui concerne les besoins existants et/ou les progrès technologiques ?	devrait être satisfait		Oui	-	-	-
Les règles abordent-elles la période de transition et la mise en œuvre progressive des enchères électroniques obligatoires introduites par la loi ?	devrait être satisfait		Oui	Oui	Oui	IX.24
Des formes hybrides d'enchères (en personne et en ligne) sont-elles autorisées pendant cette période de transition, et des mesures successives ont-elles été mises en place pour faciliter l'adoption de la nouvelle exigence en matière d'enchères électroniques ?	devrait être satisfait		Oui	Oui	Oui	IX.24

Existe-t-il des indicateurs de performance permettant de contrôler l'efficacité de la plateforme dédiée à la gestion des enchères électroniques ?	devrait être satisfait		-	Oui	Oui	IX.27
Existe-t-il des indicateurs de performance appropriés pour contrôler l'efficacité des commissaires-priseurs/agents d'exécution qui réalisent les ventes aux enchères électroniques ?	devrait être satisfait		-	Oui	-	IX.26
Existe-t-il une loi nationale spécifique pour promouvoir le professionnalisme des commissaires-priseurs et/ou des agents d'exécution qui réalisent les ventes aux enchères électroniques ?	devrait être satisfait		Oui	Oui	-	IX.26
Existe-t-il une pratique de gestion du changement et/ou un ensemble de mesures permettant de suivre les besoins des parties prenantes en matière d'enchères électroniques ?	peut être satisfait		-	Oui	-	-
Les enchères électroniques sont-elles l'option par défaut pour vendre les biens saisis ?	devrait être satisfait		Oui	Oui	Oui	-
Si oui, d'autres canaux sont-ils ouverts pour ceux qui sont déconnectés par choix ou par nécessité (par exemple, des représentants pour soumettre des offres électroniques, des bureaux publics/points de contact pour aider à la soumission d'offres électroniques) ?	doit être satisfait		Oui	Oui	Oui	IX.8
Les enchères électroniques sont-elles annoncées en ligne par d'autres sites web en plus de la plateforme d'enchères ?	peut être satisfait		Oui	Oui	-	X.10
La plateforme d'enchères électroniques judiciaires est-elle connectée à des plateformes d'autres pays pour annoncer les biens saisis mis en vente et/ou pour permettre la soumission d'offres transfrontalières ?	peut être satisfait		Oui	Oui	Oui	VIII.b)
Si la plateforme n'est pas connectée à celles d'autres pays, des solutions temporaires ont-elles été mises en place pour garantir la participation des citoyens d'autres pays aux enchères électroniques ?	peut être satisfait		Oui	Oui	Oui	IX.4
Existe-t-il des systèmes de contrôle des enchérisseurs aux enchères électroniques et de leurs comptes bancaires à des fins de lutte contre le blanchiment d'argent, en particulier en ce qui concerne les biens immobiliers ?	doit être satisfait		Oui	Oui	Oui	iX.27

Mesures	L'évaluation		Champ d'application pratique			Référence à une bonne pratique
	Niveau de signification	Conformité	Mesures législatives	Gouvernance/organisation	TIC/exigences du système	
Partie II - Aspects opérationnels des plateformes						
Existe-t-il une seule plateforme dédiée à la fois à la publicité et à la gestion des enchères électroniques ?	doit être satisfait		Oui	Oui	Oui	IX.1
Si oui, fait-elle l'objet d'une publicité spécifique et continue de la part de l'État ou de la société/chambre de professionnels chargée de sa gestion ?	doit être satisfait		-	Oui	-	IX.1
La plateforme permet-elle de soumettre des offres à partir de n'importe quel appareil et sans nécessiter l'installation d'un logiciel supplémentaire ?	doit être satisfait		-	Oui	Oui	-
La plateforme est-elle accessible aux personnes handicapées ?	doit être satisfait		Oui	Oui	Oui	IX.3
La plateforme annonce-t-elle clairement les règles de la procédure d'enchères ?	doit être satisfait		-	-	-	IX.2
Existe-t-il un tutoriel vidéo disponible sur la plateforme pour expliquer le fonctionnement des enchères ?	peut être satisfait		-	-	Oui	IX.8
Un service d'assistance professionnelle et technique ("helpdesk") est-il proposé aux utilisateurs/offrants, par chat et/ou par téléphone et/ou par courrier électronique ?	devrait être satisfait		-	-	Oui	IX.8
La plateforme permet-elle aux utilisateurs étrangers d'utiliser leur système d'identification électronique pendant la phase d'enregistrement ?	devrait être satisfait		Oui	Oui	Oui	IX.4

Les règles et la description des biens et des ventes aux enchères sont-elles disponibles en anglais en plus de la langue maternelle ?	devrait être satisfait		-	-	Oui	IX.5
La plateforme fournit-elle une carte des biens immobiliers en vente ?	peut être satisfait		-	-	Oui	IX.6
Les utilisateurs enregistrés peuvent-ils effectuer une recherche efficace par critères (type de bien, caractéristiques, prix maximum, lieu où se trouve le bien) et activer un service de messagerie/alarme (par courrier électronique et/ou smartphone) visant à fournir des informations sur les ventes aux enchères à venir concernant les biens qui correspondent à certains critères de recherche sélectionnés ?	devrait être satisfait		-	-	Oui	IX.7
La plateforme permet-elle de télécharger et de publier la visite virtuelle des biens à vendre ?	Peut être satisfait		-	-	Oui	IX.9
Le statut du bien immobilier en vente est-il précisé sur le portail (libre/occupé par le débiteur ou par un tiers, avec ou sans contrat) ?	devrait être satisfait		-	-	-	IX.11
Les résultats des ventes aux enchères sont-ils accessibles au public ?	devrait être satisfait		Oui	Oui	Oui	-
Les données des débiteurs sont-elles protégées sur la plateforme ?	doit être satisfait		Oui	Oui	Oui	IX.13
Les données des enchérisseurs sont-elles protégées sur la plateforme ?	doit être satisfait		Oui	Oui	Oui	VII.c)
Existe-t-il des solutions d'anonymisation automatiques ou semi-automatiques pour résoudre les problèmes de protection de la vie privée ?	doit être satisfait		Oui	Oui	Oui	VII.c), IX.13, IX.22
La plateforme résiste-t-elle à d'éventuelles interruptions temporaires ?	devrait être satisfait		-	-	Oui	-

La plateforme est-elle suffisamment protégée contre les cyberattaques ?	doit être satisfait		-	Oui	Oui	-
Des tests de vulnérabilité sont-ils effectués périodiquement, conformément aux normes établies ?	devrait être satisfait		-	Oui	Oui	-

Mesures	L'évaluation		Champ d'application pratique			Référence à une bonne pratique
	Niveau de signification	Conformité	Mesures législatives	Gouvernance/organisation	TIC/exigences du système	
Partie III - Aspects organisationnels des enchères électroniques						
L'avis de vente est-il publié de manière adéquate avant le début de la vente aux enchères ?	doit être satisfait	<input type="checkbox"/>	Oui	-	-	IX.19
L'identification de l'enchérisseur est-elle possible par une signature électronique qualifiée (ou un service équivalent) ?	doit être satisfait		Oui	Oui	Oui	VII.b)
Les paiements en ligne des dépôts d'offres et des reliquats du prix ("e-paiements") sont-ils disponibles ?	doit être satisfait		Oui	Oui	Oui	VII.c) VII.e)
Si une solution de paiement électronique est en place, est-elle conçue et mise en œuvre de manière à garantir la sécurité du transfert d'argent tout au long du processus ?	doit être satisfait		Oui	Oui	Oui	-

Si une solution de paiement électronique est en place, prévoit-elle un calcul automatique du solde du prix et des frais à payer par le gagnant de l'enchère ?	peut être satisfait		-	Oui	Oui	-
L'enchère électronique peut-elle être prolongée si au moins une offre a été reçue avant la clôture de l'enchère ?	doit être satisfait		Oui	-	Oui	IX.15
Y a-t-il une programmation simultanée de la première et de l'éventuelle deuxième vente aux enchères ?	peut être satisfait		Oui	-	-	IX.14
Existe-t-il un système d'enchères automatiques ?	peut être satisfait		Oui	-	Oui	IX.16
L'inscription et la participation à la vente aux enchères électronique sont-elles autorisées même après le début de la vente ?	doit être satisfait		Oui	-	Oui	IX.20
L'inscription et la participation de l'enchérisseur à plusieurs enchères électroniques en même temps sont-elles autorisées ?	devrait être satisfait		Oui	-	Oui	IX.21
Le commissaire-priseur est-il autorisé à identifier l'enchérisseur avant le début des enchères pour vérifier si sa participation est autorisée ou interdite ?	devrait être satisfait		Oui	-	Oui	IX.22
Si le vainqueur de la vente aux enchères électronique ne paie pas le solde du prix, le bien peut-il être adjugé à l'enchérisseur suivant et son dépôt peut-il être conservé ?	doit être satisfait		Oui	-	Oui	IX.17
Existe-t-il une prime pour le premier enchérisseur en cas d'attribution du bien (c'est-à-dire une petite réduction en pourcentage du prix d'achat) ?	peut être satisfait		Oui	-	-	IX.12
La collaboration du débiteur, qui est en possession du bien immobilier pendant les visites ou l'expulsion, est-elle favorisée par une réduction de la dette ou une pénalité en cas de défaut de paiement ?	peut être satisfait		Oui	-	-	IX.23
Existe-t-il un transfert automatique des données relatives à la propriété immobilière vers les registres publics ?	devrait être satisfait		Oui	Oui	Oui	IX.25