

# Table des matières

<b>Introduction</b>	5
<b>Lexique</b>	13
<b>1. Des différentes ventes publiques immobilières</b>	29
Généralités et types de ventes publiques	31
Intervention du juge de paix	34
Mode de vente et procédure	35
Opérations de vente	35
Autres prescriptions	35
Formalités de procédure	37
Vente de gré à gré	37
<b>2. Dispositions communes à toutes les ventes publiques immobilières</b>	39
Quel est le rôle du notaire ?	41
Comment effectuer la publicité pour la vente ?	44
Généralités	44
Mécanisme	46
Qu'est-ce qu'un cahier des charges ?	48
Comment se déroule une adjudication ?	53
Que signifie une élection de command ?	63
Qu'entend-on par faculté de surenchère ?	65
Le paiement du prix et des frais	69
Qu'est-ce qu'une folle enchère ?	72
Quels sont les événements et diligences postérieurs à l'adjudication ?	74
Quels sont les éventuels incidents de la procédure ?	77
La folle enchère	77

La subrogation	77
La surséance	77
Concours entre saisie et faillite	77
<b>3. Examen d'un cahier des clauses, charges et conditions générales d'adjudication et d'un cahier des clauses, charges et conditions spéciales d'adjudication</b>	<b>79</b>
<b>4. La vente publique volontaire et la vente publique amiable à forme judiciaire</b>	<b>129</b>
Préambule	131
Qu'est-ce qu'une vente publique « vraiment » volontaire ?	133
Qu'est-ce qu'une vente amiable à forme judiciaire ?	138
Quelles sont les formalités accompagnatrices de l'adjudication en cas de vente amiable à forme judiciaire ?	140
Quand a-t-on recours à la vente de gré à gré ?	141
Que savoir de la réception, de la répartition et du placement du prix ou de la partie du prix revenant à la personne protégée ?	146
Quels sont les incidents particuliers et de procédure ?	149
<b>5. La vente judiciaire contentieuse</b>	<b>155</b>
Le partage	157
Principes	157
Les formes du partage	158
Partage amiable	158
Partage successoral	158
Partage amiable à forme judiciaire	159
Licitation amiable à forme judiciaire	160
Partage judiciaire	161
La vente à défaut de partage	162
Attribution après divorce	164
<b>6. La vente sur saisie</b>	<b>165</b>
Généralités	167

Quelles sont les conditions d'une saisie ?	172
Quels sont les biens saisissables ?	180
Qu'est-ce qu'une saisie conservatoire ?	185
Caractéristiques générales	185
La saisie immobilière conservatoire	185
La saisie-arrêt conservatoire	187
Qu'est-ce qu'une saisie-exécution ?	188
Caractéristiques générales	188
La saisie-arrêt exécution	190
La saisie-exécution immobilière	190
<b>7. La vente sur faillite</b>	215
Introduction	217
Quelles sont les principales notions à connaître ?	218
Quel est le sort des ventes d'immeubles conclues par le futur failli avant le jugement déclaratif de faillite ?	221
Comment s'effectue la vente des immeubles du failli après le jugement déclaratif de faillite ?	230
Qui peut diligenter la vente des immeubles ?	230
Le choix entre la vente publique et la vente de gré à gré	237
Quelles sont les formalités et les procédures préalables à la vente publique ?	238
Quelles sont les formalités accompagnatrices de la vente publique ?	241
Quand a-t-on recours à la vente de gré à gré ?	250
Formalités et procédures préalables à la vente de gré à gré	250
Les formalités accompagnatrices de la vente de gré à gré	257
Quels sont les honoraires et frais du curateur en cas de vente d'immeuble dépendant d'une masse faillie ?	261
De quelques incidents en cas de vente d'immeubles dépendant d'une masse faillie	263
Quelles sont les sanctions en cas de non-respect des dispositions légales ?	265
Quel est le sort des immeubles dont le failli devient propriétaire après la clôture de la faillite ?	266

<b>8. La vente publique mobilière</b>	269
Généralités	271
Quelles sont les ventes publiques mobilières prévues par le code des droits d'enregistrement ?	273
Qu'appelle-t-on « ventes aux enchères » ?	280
Introduction	280
Garanties	280
Régime fiscal	281
Frais de vente	281
Que peut-on acheter en salle de ventes ?	282
Pourquoi acheter ?	283
Comment acheter ?	283
La vente et ses suites	284
Dans la peau du vendeur	287
Le Mont-de-Piété	288
Conseils d'un expert	292
Vente aux enchères sur internet	292
Vente publique d'œuvres d'art	295
Définitions	295
Droits intellectuels attachés aux œuvres d'art: le droit d'auteur	295
Détenion et transmission d'œuvres d'art: aspects civils	296
Détenion et transmission d'œuvres d'art: aspects fiscaux	296
Droit de suite	299
<b>Conclusion</b>	301
<b>Bibliographie</b>	305
<b>Annexes</b>	309
Mentions obligatoires dans les actes d'aliénation d'immeubles imposées par les législations régionales urbanistiques et/ou environnementales (vente de gré ET vente publique)	311
Formule exécutoire insérée dans les actes d'affectation hypothécaire	320
Charges taxées fiscalement	321
Barèmes en EUR – Ventes par notaires	323
Barèmes en EUR – Ventes par huissiers de justice	326

Tableau des délais en matière de saisie-exécution immobilière	330
Frais préliminaires (à charge du vendeur) : exemple de calcul	331
A) Tableau reprenant un exemple de frais liés à une première séance	331
B) Tableau récapitulatif de frais incombant au vendeur à l'issue d'un dossier de vente publique	332
Intérêt légal	334
<b>Index</b>	<b>335</b>

