

Il faut encore remarquer que la loi belge de même que le code civil se servent de l'expression de *domicile réel*, ce qui se rapporte à la définition que l'article 102 donne du domicile. Ce n'est donc pas à l'habitation que l'on a égard, comme on aurait dû le faire à raison du but que le législateur a en vue, de faire parvenir la signification à la connaissance personnelle de chaque créancier.

N° 5. DE LA SOUMISSION DU REQUÉRANT.

**508.** La surenchère doit contenir « la soumission du requérant de porter le prix à un vingtième en sus de celui stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire ». C'est une condition essentielle requise par la loi pour la validité de la réquisition que peuvent faire les créanciers de mettre l'immeuble aux enchères publiques. La loi n'admet pas la mise aux enchères sans engagement pris par le requérant de porter le prix à un vingtième en sus. Elle a dû concilier les droits du tiers acquéreur et ceux des créanciers. Si ceux-ci ont droit à la valeur véritable de l'immeuble qui leur est hypothéqué, le nouveau propriétaire a droit, de son côté, à conserver la propriété de l'immeuble, s'il l'a acquis au prix courant. Les biens n'ont point de valeur fixe, mathématique; les goûts, les passions de ceux qui achètent jouent un grand rôle dans le montant des prix qu'ils donnent. On ne pouvait donc pas se contenter de la moindre différence que les créanciers prétendraient exister entre la somme offerte et la valeur réelle de l'immeuble; si la différence est peu considérable, le législateur doit maintenir l'acquisition, car c'est dans ce but qu'il a organisé la purge. Quelle est la limite à laquelle la différence est assez grande pour que la somme offerte par le tiers acquéreur ne puisse plus être considérée comme la valeur exacte de l'immeuble? Ce chiffre est nécessairement arbitraire, et, de fait, il a varié. D'après la loi du 11 brumaire an VII, le requérant devait s'engager à porter le prix au moins à un vingtième en sus de la somme offerte par le nouveau propriétaire. Les auteurs du code trouvèrent que ce bénéfice était trop minime pour troubler

l'acheteur et l'évincer; ils élevèrent en conséquence au dixième le montant de la surenchère. Cette innovation a été vivement critiquée; on la considérait comme un des vices de la purge; en tenant compte des frais que le surenchérisseur devenu adjudicataire doit supporter, et de la valeur d'ordinaire modique des biens que l'on purge, on arrivait à une majoration de trente pour cent. C'était trop exiger des créanciers, et, par suite, rendre impossible l'exercice de la surenchère. Il en résultait que la surenchère manquait son but; on favorisait le nouveau propriétaire aux dépens des créanciers. Le législateur belge se décida, en conséquence, pour la limite adoptée par la loi de brumaire (1).

**509.** L'engagement de porter le prix à un vingtième en sus peut être pris par un tiers : c'est celui-ci, dans ce cas, qui fait la soumission et qui sera déclaré adjudicataire s'il ne se présente pas de surenchérisseur. Mais la soumission du tiers enchérisseur n'empêche pas que la mise aux enchères procède du créancier; c'est lui qui doit faire la signification, c'est lui qui doit offrir caution. Le texte est formel sur ce point (art. 115, 5°; code civil, art. 2185, 5°). Ce n'est qu'à cette condition que la loi pouvait permettre au créancier qui requiert la vente aux enchères de présenter un tiers enchérisseur. Le nouveau propriétaire ne connaît que le créancier qui demande la mise de l'immeuble aux enchères; c'est donc lui qui doit répondre de l'acte qu'il requiert.

**510.** Sur quoi doit porter l'augmentation du vingtième? L'article 115 (code civil, art. 2185) dit que l'enchère portera sur le prix principal et les charges. Cela suppose une vente. Si le nouveau propriétaire a acquis la propriété en vertu d'un autre titre, il doit offrir la valeur de la chose, et, dans ce cas, l'enchère porte sur la valeur qu'il a déclarée.

Le montant du prix donne lieu à une légère difficulté. Il est arrivé que le nouveau propriétaire a déclaré un prix supérieur à celui qui se trouvait porté au contrat; la cour

(1) Rapport de la commission spéciale (Parent, p. 61).



de Lyon a annulé cette surenchère, par la singulière raison que l'acquéreur ne pouvait pas surenchérir sur lui-même. En déclarant un prix, l'acquéreur ne surenchère point; il déclare la somme qu'il offre aux créanciers inscrits. Si cette somme est supérieure au prix que porte le contrat, qu'importe aux créanciers? Tout ce qui les intéresse, c'est de calculer s'il y a entre la valeur offerte et la valeur réelle une différence d'un vingtième qui leur donne intérêt à surenchérir; ils ne peuvent donc pas être lésés par une déclaration qui dépasserait le prix (1). On peut objecter que cette interprétation ne se concilie pas avec le texte de la loi belge; l'article 115 dit que le créancier doit s'engager à porter le prix à un vingtième en sus de celui stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire. S'il s'agit d'une vente, il faut, dira-t-on, que l'enchère ait pour base le *prix stipulé* dans l'acte de vente. Tel n'est pas le sens de la loi; si elle oppose le *prix stipulé* au *prix déclaré*, c'est pour marquer la différence entre les divers contrats d'acquisition, dont les uns contiennent une stipulation de prix et les autres n'en contiennent point. S'il y a un prix stipulé, c'est régulièrement sur celui-là que le créancier surenchérira, parce que c'est celui-là que le tiers acquéreur indiquera presque toujours. La loi prévoit donc le cas ordinaire, mais sans entendre exclure le cas où le nouveau propriétaire indiquerait un prix plus élevé.

**511.** L'enchère doit aussi porter sur les charges, c'est-à-dire sur les charges qui font partie du prix, comme le dit l'article 115. Quand les charges s'élèvent à 5,000 francs, et que le prix est de 45,000, le prix total offert par le nouveau propriétaire sera réellement de 50,000 francs, et c'est sur le prix total représentant la valeur de l'immeuble que doit porter la surenchère (2). Nous avons dit plus haut (n° 464) ce qu'il faut entendre par charges faisant partie du prix. Il y a sur l'application du principe à la surenchère une jurisprudence nombreuse; comme elle ne concerne que des questions de fait, il suffira de donner quelques exem-

(1) Martou, t. IV, p. 163, n° 1465. Pont, t. II, p. 624, n° 1363. Comparez Lyon, 7 janvier 1845 (Sirey, 1845, 2, 556).

(2) Grenoble, 19 avril 1852 (Daloz, 1854, 2, 151).

ples. Dans la notification faite aux créanciers, le tiers acquéreur déclare qu'outre le prix porté dans le contrat, il a été convenu verbalement de payer une somme au vendeur à titre de pot-de-vin; la cour de cassation a jugé que le surenchérisseur devait offrir le dixième de cette somme comme du prix stipulé (1). Cela ne présente pas l'ombre d'un doute. Il a encore été jugé, ce qui est tout aussi évident, que l'obligation imposée à l'acquéreur de servir une rente foncière dont l'immeuble était grevé fait partie du prix; qu'en conséquence le surenchérisseur doit offrir le dixième en sus du capital de cette rente, comme du prix payable au vendeur lui-même (2).

**512.** L'enchère doit-elle porter sur les intérêts du prix? Nous avons examiné plus haut (n° 464) la question de principe. Dans notre opinion, et c'est celle qui est consacrée par la jurisprudence belge, le nouveau propriétaire ne doit les intérêts qu'à l'expiration du délai de quarante jours qui est accordé aux créanciers pour surenchérir. Par suite, les intérêts ne font pas partie du prix; le nouveau propriétaire ne doit pas les offrir et le créancier ne doit pas les comprendre dans son enchère (3).

**513.** Il y a une difficulté pour les charges que le nouveau propriétaire n'a pas évaluées dans ses notifications. Sous l'empire du code civil, on décidait que le nouveau propriétaire n'était pas tenu d'en faire l'évaluation, et que, s'il ne le faisait point, le créancier pouvait se borner à s'engager, en termes généraux, à porter l'immeuble à un dixième en sus (4). Notre loi hypothécaire impose au nouveau propriétaire l'obligation d'évaluer les charges (article 110, 1°). En faut-il conclure que le créancier qui surenchère ne doit pas comprendre dans son enchère les charges non évaluées? Il est certain que ce n'est pas lui qui doit en faire l'évaluation; mais, d'un autre côté, une surenchère qui ne porterait pas sur les charges ne répon-

(1) Cassation, 3 avril 1815 (Daloz, au mot *Surenchère*, n° 191, 3°).

(2) Cassation, 25 novembre 1811; Bordeaux, 4 mai 1833 (Daloz, *ibid.*, n° 191, 1°).

(3) Voyez les arrêts cités par Pont, t. II, p. 625, n° 1365, note 3.

(4) Pont, t. II, p. 625, n° 1364.



drait pas au vœu de la loi (1). Il nous semble qu'il faut procéder, comme on le faisait sous l'empire du code civil, en se contentant d'une surenchère sans détermination de somme, pour ce qui regarde les charges non déclarées.

**514.** La loi ajoute que la surenchère ne doit pas porter sur les frais du premier contrat. Nous avons dit, en traitant des notifications, qu'elles doivent comprendre les frais qui, de leur nature, ne sont pas à la charge de l'acquéreur et qui, par conséquent, font partie du prix quand il doit les supporter (n° 463). Les frais du contrat par lequel le tiers acquéreur a acquis l'immeuble sont à sa charge en vertu de l'article 1593; ils ne font donc pas partie du prix, et, par suite, le créancier ne doit pas les comprendre dans sa surenchère (2). C'est de ces frais que parle l'article 115, 2°, en disant que les frais du *premier contrat* restent en dehors de la surenchère.

**515.** L'article 110 dit encore qu'il ne doit être fait aucune déduction préjudiciable aux créanciers inscrits. Cela n'était pas dit dans le code civil, parce que cela va de soi; la surenchère doit comprendre le prix tout entier; si l'on en faisait une déduction quelconque, elle ne s'élèverait plus au vingtième, comme la loi le veut, et, par suite, l'acquéreur se trouverait évincé en dehors des conditions légales, et les autres créanciers ne trouveraient pas dans l'enchère l'avantage qu'ils doivent y trouver, c'est-à-dire la représentation de la véritable valeur de l'immeuble.

La jurisprudence a appliqué le principe à une réserve assez fréquente que faisaient les créanciers surenchérisseurs, celle d'être remboursés de leurs frais de poursuite, et, en cas de contestation, de leurs dépens par privilège sur le montant de l'adjudication; ces réserves étaient annulées sous le code civil, parce que toute réserve, aboutissant à une réduction de l'enchère, contrevenait à la loi; la loi belge a donné force de loi à la jurisprudence (3).

**516.** Il était de jurisprudence, sous l'empire du code

(1) C'est l'avis de Martou, t. IV, p. 134, n° 1468.

(2) Rejet, 26 février 1822 (Dalloz, au mot *Surenchère*, n° 195, 1°).

(3) Voyez les arrêts dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Surenchère*, n° 185. Il faut ajouter Bruxelles, 29 juillet 1846 (*Pastorisie*, 1848, 2, 325).

civil, qu'il n'était pas nécessaire d'indiquer en chiffres le montant de la surenchère, parce que le code ne l'exigeait pas, et qu'en fait de formalités, il faut s'en tenir rigoureusement au texte de la loi. La loi nouvelle a consacré implicitement cette jurisprudence en reproduisant les termes du code Napoléon, sauf quelques modifications qui sont étrangères à notre question. On doit donc admettre que la surenchère serait valable si le créancier s'engageait à porter le prix et les charges à un vingtième en sus (1).

N° 6. DE L'OBLIGATION DE FOURNIR CAUTION.

**517.** La loi ne se contente pas de la soumission du créancier de porter le prix à un vingtième en sus; elle veut qu'il donne caution jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent du prix et des charges. C'est une garantie nécessaire pour les parties intéressées. Le créancier peut être insolvable; si la loi admettait l'enchère sans sûreté aucune, les créanciers insolubles qui n'ont rien à risquer surenchérioraient toujours. Et à quoi auraient abouti ces folles enchères? A des frais frustratoires qui auraient diminué la valeur du gage commun, au préjudice des créanciers. Il résulte du principe même de l'enchère qu'elle doit procurer une augmentation certaine du prix offert par le tiers acquéreur; ce n'est qu'à cette condition que la loi permet de rompre le contrat en vertu duquel le tiers acquéreur est devenu propriétaire, et c'est aussi à cette condition que la surenchère peut profiter aux créanciers.

**518.** Quel doit être le montant du cautionnement? Sur ce point, la loi nouvelle a dérogé au code civil. D'après l'article 2185, le créancier surenchérisseur devait fournir caution jusqu'à concurrence du prix et des charges; d'après la loi belge, le cautionnement est limité à vingt-cinq pour cent du prix et des charges. Quel est le motif de cette innovation? La commission spéciale dit, dans son rapport, que la disposition du code civil avait donné lieu à de justes critiques. Le surenchérisseur ne doit donner caution que jus-

(1) Pont. t. II, p. 625, n° 1367, et les arrêts qu'il cite. Martou, t. IV, p. 137, n° 1471.