

tion lui donnerait le droit d'exiger la radiation des inscriptions des crédi-rentiers et autres créanciers éventuels (1).

ARTICLE 2187.

En cas de revente sur enchères, elle aura lieu suivant les formes établies pour les expropriations forcées, à la diligence soit du créancier qui l'aura requise, soit du nouveau propriétaire.

Le poursuivant énoncera dans les affiches le prix stipulé dans le contrat, ou déclaré, et la somme en sus à laquelle le créancier s'est obligé de la porter ou faire porter.

SOMMAIRE.

- 960 bis. Mode de procéder en cas de revente sur enchères. Nécessité d'une vente publique.
- 960 ter. Rapports et différences entre pareille vente et la vente par expropriation forcée.
961. En matière d'adjudication, à la suite de réquisition de surenchère sur vente volontaire, il n'y a pas lieu à la surenchère du quart.
- 961 bis. Le contrat de vente volontaire sert de cahier des charges. Mais il y a des cas où le surenchérisseur n'est pas tenu de tenir toutes les charges portées au contrat, par exemple, lorsque des créanciers hypothécaires viennent absorber la portion du prix déléguée à des créanciers chirographaires.
- 961 ter. On peut vendre par lots l'immeuble sur lequel se poursuit la surenchère. Dissentiment avec un arrêt de Rouen.

COMMENTAIRE.

960 bis. Lorsque le créancier requérant a fait son enchère du dixième en sus du prix stipulé dans le contrat

(1) *Suprà*, n° 720. M. Tarrible, Saisie immobil., p. 314, col. 2.

ou déclaré par le nouveau propriétaire, il ne doit pas s'en tenir là ; il doit provoquer d'autres enchères pour voir si la sienne sera ou non couverte, c'est-à-dire qu'il doit requérir la vente publique de la chose, conformément à ce qui est prescrit pour les expropriations forcées. Le nouveau propriétaire a également droit à poursuivre la revente. Car il peut vouloir couvrir l'enchère qui vient d'être faite, et se porter adjudicataire. D'ailleurs, il a intérêt à ne pas rester sous le coup de la surenchère, et à faire marcher les choses avec célérité (1). Enfin, s'il y a négligence de la part du créancier requérant et du nouveau propriétaire, chaque créancier inscrit poursuivra l'adjudication (art. 2190).

960 ter. Mais à quel point doit-on commencer à suivre la procédure pour expropriation forcée ?

Il est évident que les premières formalités de l'expropriation forcée ne peuvent convenir à la revente par surenchère. Il ne faut ni commandement, ni dénonciation, ni autres formalités qui se rattachent à ces deux points capitaux de la procédure.

Le poursuivant doit seulement commencer par l'apposition des affiches. Ces placards doivent contenir : 1° le prix stipulé dans le contrat ou déclaré, et la somme en sus à laquelle le créancier s'est obligé de la porter ou faire porter (art. 2187) ; 2° les formalités prescrites par les art. 696 et 699 du Code de procédure civile ; 3° l'indication du jour de la première publication, qui ne peut avoir lieu que quinze jours après apposition (art. 836 du Code de procédure civile).

L'application des placards est constatée conformément à l'art. 699.

Le procès-verbal en est notifié au nouveau propriétaire,

(1) Delvincourt, 5, p. 372, n° 2. Souvent, par le fait, il serait exposé à y rester longtemps. V. l'espèce d'un arrêt de Bordeaux du 17 mars 1828 (Dal., 28, 2, 104).

si c'est le créancier qui poursuit, et au créancier surenchérisseur, si c'est l'acquéreur (857 Code de procédure civile).

Le public étant ainsi averti, on a voulu, dans la procédure en expropriation forcée, qu'il fût dressé un cahier des charges contenant l'énonciation du titre en vertu duquel la saisie est faite, la désignation des objets saisis, les conditions de l'adjudication et une mise à prix, et que ce cahier des charges fût déposé au greffe pendant quinzaine avant la première publication, afin que toute partie intéressée eût la faculté d'en prendre connaissance (690 Code de procédure civile). C'est à la suite de la mise à prix et sur le cahier des charges que les diverses publications et adjudications doivent être mises, en sorte que le cahier des charges sert de minute à cet égard (art. 694 Code de procédure civile).

Dans la procédure pour revente sur enchères, il ne doit pas être dressé de cahier des charges. Le contrat d'aliénation en tient lieu; c'est sur le contrat d'aliénation que doivent être mises les diverses publications et adjudications; en un mot, c'est lui qui sert de minute d'enchères, d'après l'art. 838 du Code de procédure civile, et le prix porté dans l'acte et la somme de surenchère tiennent lieu de mise à prix (même article).

Ce contrat d'aliénation doit donc être déposé au greffe par l'acquéreur, non pas seulement pour qu'on le consulte, mais pour qu'il y serve de minute.

Si l'acquéreur ne déposait pas son contrat au greffe, M. Pigeau pense avec raison qu'on pourrait faire déclarer la notification comme non avenue, et le poursuivre comme tiers détenteur qui ne fait pas purger (1).

Quinzaine après l'apposition des placards, on procède à la première publication (art. 836 Code de procédure civile, 694 du même Code).

Enfin, le reste de la procédure, pour parvenir à l'ad-

(1) T. 2, p. 437, n° 7.

judication, se suit comme pour l'expropriation forcée (1).

961. Puisque l'adjudication sur enchères est assimilée à celle qui se fait sur saisie immobilière, peut-on faire la surenchère du quart permise par l'art. 710 du Code de procédure civile (aujourd'hui du sixième d'après le nouvel art. 708).

L'art. 710 du Code de procédure civile porte ce qui suit :
 « Toute personne pourra, dans la huitaine du jour où l'adjudication aura été prononcée, faire au greffe du tribunal, par elle-même, ou par un fondé de procuration spéciale, une surenchère, pourvu qu'elle soit du quart au moins du prix principal de la vente. »

Cet article est sous le titre des saisies immobilières. Il introduit un droit exorbitant : il permet de détruire une adjudication définitive faite avec toutes les garanties de publicité. Mais un motif puissant dominait le législateur. Il est possible que des manœuvres aient été pratiquées pour écarter les enchérisseurs. Le saisi n'a pas toujours les moyens de prévenir ces inconvénients, puisque la vente est forcée. Il fallait donc que toute personne pût, dans ce cas, faire tomber l'adjudication définitive en faisant une surenchère du quart.

Mais peut-on dire que le même droit existe, lorsqu'il y a eu adjudication définitive à la suite d'une procédure d'enchère sur vente volontaire ? Peut-on troubler l'adjudicataire définitif par une surenchère du quart (2) ?

Quelques personnes ont opiné pour l'affirmative (3).

(1) V. sur tout ceci MM. Pigeau, t. 2, p. 437 et suiv. ; Carré, t. 3, p. 182 ; Tarrible, Répert., Transcript., p. 123 ; Delvincourt, t. 3, p. 176 ; Grenier, t. 2, n° 466.

(2) La question est aujourd'hui sans objet en présence de l'article 838 du Code de procédure, modifié par la loi du 2 juin 1841, lequel, sanctionnant la doctrine et la jurisprudence qui avaient prévalu, contient une disposition formelle aux termes de laquelle l'adjudication par suite de surenchère sur aliénation volontaire, ne pourra être frappée d'aucune autre surenchère.

(3) Lepage, Quest., p. 562. Cour de Grenoble, 11 février 1818.

Mais c'est confondre la forme avec le fond : l'art. 2187 du Code Napoléon ne renvoie aux expropriations forcées *que pour la forme*. Or, la surenchère du quart n'est pas une forme de procéder : c'est un droit qui touche au fond, et un droit tout à fait exorbitant et insolite. Il ne faut donc pas l'étendre d'un cas à un autre, d'autant plus qu'on ne trouve pas ici les mêmes motifs que pour l'expropriation forcée. Le vendeur ne peut se plaindre de ce que la surenchère du quart n'a pas lieu, car il a lui-même vendu la chose pour un prix inférieur au taux de l'adjudication. Les craintes des créanciers seraient aussi sans fondement ! Ils pouvaient faire une surenchère plus forte que du dixième ; s'ils ne l'ont pas faite, c'est qu'ils ont considéré l'immeuble comme étant porté à sa véritable valeur.

C'est du reste en ce sens que la Cour de cassation s'est prononcée par arrêt du 22 juin 1819, portant cassation d'un arrêt de Grenoble (1). Cette décision importante est appuyée sur des motifs de la plus grande force, et devrait mettre fin à une controverse qu'on est étonné d'avoir vue s'élever (2). Cependant M. Delvincourt ne se rend pas à l'autorité de cet arrêt, et il pense que la surenchère du quart est inadmissible (3). Mais on regrette de voir cet auteur éclairé persister dans une si grande aberration.

961 *bis*. J'ai dit au numéro antépénultième que le contrat d'aliénation sert de cahier des charges. Il est dès lors inutile d'en dresser un, à moins que ce ne soit pour expliquer des clauses du contrat ; l'on ne devrait pas admettre un cahier des charges qui imposerait des charges nouvelles, ou contrarierait et éteindrait celles qui résultent du contrat (4).

(1) Den., 19, 1, 520.

(2) La doctrine consacrée par la Cour de cassation est conforme à celle de M. Pigeau, t. 2, p. 458, n° 11 ; de M. Grenier, t. 2, p. 180 et 181 ; de M. Carré, t. 3, p. 183, n° 2856.

(3) T. 3, p. 373, note 5.

(4) M. Carré, t. 3, p. 185.

Voilà le principe général. Cependant on peut demander ici s'il n'y a pas quelques cas où le surenchérisseur n'est pas tenu de remplir toutes les charges contenues dans le contrat d'aliénation volontaire.

Un exemple fera sentir l'importance de cette question.

Pierre vend une maison à Bruno pour le prix de 20,000 francs, à charge de payer en sus une somme de 10,000 francs à des créanciers délégués non hypothécaires.

Par là, Bruno a acquis pour 30,000 francs une maison qui en vaut au moins 35,000, et il a cru faire une affaire d'autant meilleure qu'il n'a vu qu'un seul créancier hypothécaire, Primus, inscrit pour une somme de 20,000 francs.

Bruno transcrit, et notifie à Primus.

Mais pendant la quinzaine de la transcription, plusieurs inscriptions, inconnues jusque-là, arrivent ; Secundus s'inscrit pour 5,000 francs, Tertius pour pareille somme, et Quartus pour 8,000 francs, de telle sorte que voilà 38,000 francs hypothéqués sur la maison acquise par Bruno : Tertius, qui veut être payé de son dû, et qui ne le serait pas si les choses restaient dans l'état où la vente volontaire a mis le prix, requiert une surenchère du dixième, offrant de faire porter le prix à 33,000 fr. Mais devra-t-il offrir en même temps d'acquitter la charge imposée à l'acquéreur au profit des délégués ?

Telle est la question (1).

On doit la résoudre pour la négative. En effet, Bruno, acquéreur direct, ne s'était chargé de payer 10,000 fr. aux créanciers chirographaires, que parce qu'il supposait que ces 10,000 francs ne seraient pas arrêtés dans ses mains par des créanciers hypothécaires toujours préférables. Mais dès l'instant que ceux-ci apparaissent et font une sorte de saisie-arrêt pour le montant des délégations et au delà, il doit être déchargé de ces délégations.

(1) Je n'ai pas vu que nos nouveaux auteurs l'aient examinée.

tions, car il ne peut être tenu de payer deux fois. Ecoutons Bourjon : « L'acquéreur est obligé de payer les » créanciers délégués, parce qu'il est par son contrat » obligé envers eux. Mais il n'est obligé envers eux que » conditionnellement et à cause de son acquisition et de » son prix seulement. En effet, si les créanciers délégués » étaient postérieurs en hypothèque aux opposants, la délégation ne leur donnerait aucune action contre lui. Il ne » serait tenu de rien envers eux, l'action personnelle » contre lui n'étant qu'accessoire à l'hypothèque. Ainsi, » le prix étant absorbé par des créanciers antérieurs, ces » créanciers délégués n'ont plus aucune action contre » l'acquéreur. Il reste donc constant que ce dernier n'est » tenu envers eux, en conséquence des délégations, » qu'autant que les créanciers délégués priment les autres opposants au décret par la force de l'hypothèque. » C'est cette priorité d'hypothèque qui décide, tant par » rapport à l'acquéreur, contre lequel l'action est plus » réelle que personnelle, que par rapport aux créanciers (1).

Ceci, étant admis à l'égard de l'acquéreur, doit l'être à plus forte raison à l'égard du surenchérisseur, qui n'agit que pour se procurer son paiement, et pour faire porter l'immeuble à son juste prix. Il n'est donc tenu d'accomplir les charges qu'à la condition qu'il y aura des fonds suffisants et non absorbés par les créanciers hypothécaires; il n'est pas obligé de payer des délégataires dont la place se trouve prise par des créanciers préférables. La clause de la délégation contenue dans le contrat de vente se trouve donc modifiée, ou même paralysée : c'est avec ce tempérament raisonnable qu'il faut admettre le principe que le contrat sert de cahier des charges. On voit que par le fait il n'est pas toujours vrai de dire que le surenchérisseur est obligé de satisfaire à toutes les charges du contrat.

(1) Droit commun, t. 2, p. 753, col. 2, n° 35.

961 ter. On a demandé si l'on peut diviser par lots l'adjudication des immeubles soumis à la surenchère.

Un arrêt de la cour de Rouen, du 15 juillet 1807, a décidé négativement cette question (1). Elle a considéré que le droit de surenchérir n'est pas celui de dénaturer le contrat, mais seulement d'en débattre le prix; que là où il n'y a qu'un seul contrat de vente, il ne peut y avoir qu'une seule et même adjudication; qu'admettre la division par lots, ce serait forcer l'acquéreur primitif à abandonner son acquisition ou à n'en retirer que des lambeaux, et exposer le vendeur à des recours de l'acquéreur.

Cette décision est désapprouvée avec raison par les auteurs qui ont écrit sur la procédure civile (2). En effet, la vente par lots peut procurer un grand bénéfice aux créanciers. Dans l'espèce jugée par la cour de Rouen, l'adjudication par lots avait excédé de 174,000 fr. le prix stipulé dans le contrat volontaire. Or, la surenchère a été établie pour tirer de la chose le plus grand avantage possible dans l'intérêt des créanciers. Cet intérêt passe évidemment avant celui de l'acquéreur, qui est ici tout à fait secondaire, et que le droit de surenchère a pour but de faire plier entièrement à la supériorité du droit de suite. D'ailleurs, si cet acquéreur tient à con-

(1) Sirey, 7, 2, 171.

(2) Demiau, p. 518. Carré, t. 3, p. 187. — Je lis dans le Code annoté de M. Gilbert, art. 2087, n° 2, que quelle que soit l'opinion que l'on dût adopter avant la modification introduite dans le Code de procédure par la loi du 2 juin 1841, il semble que l'opinion consacrée par l'arrêt de Rouen du 15 juillet 1807, dont je combats la doctrine, doit être préférée en présence du nouvel art. 837, portant que l'acte d'aliénation tiendra lieu de minute d'enchère. M. Gilbert n'a pas fait attention que ce n'est pas là une modification faite par la loi du 2 juin 1841; cette même disposition existait dans l'ancien texte, seulement elle était dans l'art. 838, et non pas dans l'art. 837 où elle est aujourd'hui. La question reste donc après la loi de 1841 ce qu'elle était avant, et je persiste à regarder comme inexacte la solution qu'elle a reçue de la cour de Rouen.

server l'immeuble par lui acquis, il n'a qu'à se porter dernier et plus offrant enchérisseur pour chaque lot mis en vente. Quant à l'intérêt du vendeur, il est singulier que la cour de Rouen le trouve en opposition avec la vente par lots. Car quel est son plus grand intérêt, si ce n'est à voir ses immeubles vendus au plus haut prix possible, afin de mieux désintéresser ses créanciers?

ART. 2188.

L'adjudicataire est tenu, au delà du prix de son adjudication, de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la transcription sur les registres du conservateur, ceux de notification, et ceux faits par lui pour parvenir à la revente.

SOMMAIRE.

962. Lorsque l'acquéreur est dépossédé, il doit être indemnisé, par l'adjudicataire, des frais, loyaux coûts, impenses et améliorations.
963. L'adjudicataire n'est pas tenu de transcrire.

COMMENTAIRE.

962. Notre article suppose que le nouveau propriétaire n'a pas voulu ou n'a pas pu se rendre adjudicataire, et qu'il s'est laissé supplanter par un autre.

Alors il est dépossédé, et son contrat est résolu, de manière qu'il est tout à fait déchargé vis-à-vis de son vendeur, et que les hypothèques qu'il a constituées pendant son acquisition sont et demeurent éteintes (1).

(1) On peut consulter un arrêt de la Cour de cassation du 12 novembre 1834, rapporté par M. Dalloz, 35, 1, 23.

C'est parce qu'il y a résolution complète du contrat primitif que notre article exige que l'adjudicataire paye au précédent propriétaire dépossédé, les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de transcription, ceux de notification et ceux qu'il peut avoir faits pour la revente (1). L'acquéreur évincé doit sortir absolument indemne (2). Il faut même dire que l'adjudicataire doit rembourser à l'acquéreur les impenses et améliorations qui ont donné une plus-value à l'immeuble (3). Sur quoi je dois faire observer qu'un arrêt de la cour de Paris, du 10 mars 1808 (4), a décidé que l'acquéreur qui prétendait avoir des répétitions à exercer contre l'acquéreur pour le montant de cette plus-value, devait en déterminer la quotité avant l'adjudication, attendu que, pour favoriser les enchères, il importait de lever d'avance toute incertitude.

963. L'adjudicataire doit-il faire transcrire son contrat d'adjudication?

On pourrait penser l'affirmative par un argument *à contrario*, tiré de l'art. 2189 du Code Napoléon. Mais l'on sait que l'argument *à contrario* est souvent vicieux.

M. Tarrible soutient, par des raisons qui paraissent

(1) On sait que, d'après l'art. 1593 du Code Napoléon, ces frais sont à la charge de l'acquéreur. Voyez mon Commentaire sur le titre de la Vente, n° 164. J'y expose les raisons de ce point de droit. — Mais l'acquéreur évincé, à moins de clause expresse contraire, ne doit les intérêts de son prix d'adjudication qu'à compter de cette adjudication et non à partir de la date du contrat primitif d'aliénation. Cassation, 14 août 1833 (Sirey, 33, 1, 609). Paris, 15 juillet 1837 et 3 août 1844 (Sirey, 58, 2, 131 et 45, 2, 563).

(2) M. Delvincourt, t. 3, p. 375, note 8. — Et les fruits qu'il a perçus depuis le jour du contrat primitif jusqu'au jour de l'adjudication sont sa propriété exclusive. Bordeaux, 11 juin 1842 (Sirey, 42, 2, 496).

(3) Conf., t. 2, p. 256. MM. Grenier, t. 2, n° 471. Carré, t. 3, p. 185. *Junge* Bordeaux, 14 décembre 1843 (Sirey, 44, 2, 530). V. aussi Paris, 7 juin et 11 juin 1834 (Sirey, 35, 2, 53). V. *suprà*, n° 838 et suiv., plusieurs questions applicables ici.

(4) Sirey, 15, 2, 200.