

coltes (2); — Que si elles étaient recueillies par le sieur. . . . ., les créanciers seraient exposés à voir ces récoltes perdues en totalité ou en partie; qu'il y a donc lieu de prendre, pour la conservation desdites récoltes, les mesures autorisées par l'art. 681, C. p. c.; — Au principal, voir les parties renvoyées à se pourvoir, et cependant dès à présent et par provision, voir dire et ordonner que lesdites récoltes seront coupées à leur maturité, sous la surveillance du garde champêtre de la commune de . . . . ., et par les ouvriers choisis par ce dernier, lesquels seront payés immédiatement sur le produit de la vente par l'officier ministériel qui l'aura opérée; — Voir dire que lesdites récoltes seront vendues aux enchères publiques sur les lieux où elles se trouveront après leur coupe, par le ministère du sieur. . . . ., huissier à . . . . ., qui sera commis à cet effet, après l'accomplissement des formalités voulues par la loi, pour le prix de ladite vente être déposé à la caisse des dépôts et consignations comme valeur immobilière, et être distribué avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque, conformément à l'art. 682, C. p. c.; ce qui sera exécuté par provision, nonobstant appel et sans y préjudicier;

Je lui ai, audit domicile, etc.

(Signature de l'huissier.)

DÉCOMPTE. — (Voir la formule précédente.)

Remarque. — Quand la récolte est de peu d'importance, et qu'il y a lieu de craindre que le prix de la vente soit absorbé ou considérablement réduit par les frais, on conclut à être autorisé à vendre les récoltes à l'amiable, d'après le prix des mercuriales, pour le prix en être consigné par l'acquéreur.

On peut conclure aussi à être autorisé à vendre la récolte sur pied, pour éviter les embarras de la coupe. Voy. tome 1<sup>er</sup>, formule n° 524 et les notes.

### 585. ASSIGNATION au saisi en paiement de dommages-intérêts à raison de coupes de bois ou de dégradations par lui faites.

CODE Pr. civ., art. 683. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 561.]

Cette assignation se rédige dans la même forme que les ajournements ordinaires (Voy. tome 1<sup>er</sup>, formule n° 556); elle est donnée au saisi à la requête du saisissant, à jour fixe, en ayant soin d'observer le délai de huitaine, à l'audience des criées.

Si le saisi a constitué avoué, la demande en dommages-intérêts (1) peut être formée par simples conclusions, signifiées avec avenir à la plus prochaine audience (Voy. tome 1<sup>er</sup>, formule n° 480).

DÉCOMPTE.

Le coût de l'exploit d'assignation est le même que celui des autres ajournements (6 f. 40 c.).

immobilière n'a pas pour effet d'attribuer au créancier les fruits non échus (Voy. tome 1<sup>er</sup>, p. 577, note 1<sup>re</sup>) avant cette transcription (Q. 2277).

(2) Tous les créanciers qui ont le droit de saisir, qu'ils soient ou non inscrits, peuvent demander la dépossession et la vente des fruits pendants par racines (Q. 2275).

Par fruits pendants par la racine, on entend les récoltes annuelles (Q. 2272).

(1) La conséquence de ces expressions de

l'art. 683 : sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées par les art. 400 et 434, C. pén., est d'indiquer que la poursuite en dommages-intérêts est indépendante de la réparation du délit ou du crime, réparation à laquelle le saisi est tenu, qu'il soit ou non séquestre judiciaire (Q. 2280; Suppl. alph., v° Saisie immobilière, n. 517 et s.).

Ces peines sont toujours applicables, que le saisi ait fait une coupe de bois irrégulière ou régulière (Q. 2278).

### 586. ASSIGNATION en nullité d'un bail qui n'a pas date certaine antérieure au commandement.

CODE Proc. civ., art. 684. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 565; — TARIF de 1844, art. 3; RIVOIRE, p. 4; — BONNESŒUR, p. 277, § 5.]

Cette assignation est donnée au locataire et au saisi bailleur, à la requête du saisissant, ou de tout créancier hypothécaire, après la dénonciation du cahier des charges, dans la forme ordinaire des assignations (Voy. tome 1<sup>er</sup>, formule n° 556), à l'audience des criées (1), et au délai de huitaine, à moins d'abréviation par ordonnance du président (Voy. tome 1<sup>er</sup>, formules nos 10, 11 et 12). Si le saisi a un avoué constitué, il suffit de lui dénoncer l'assignation donnée au locataire par un simple acte contenant des conclusions et avenir (Voy. tome 1<sup>er</sup>, formule n° 480).

(1) Lorsqu'un bail, quoique fait par acte ayant date certaine antérieurement au commandement, a été mentionné dans le cahier des charges, l'examen et la critique de cette mention constituent un incident de la poursuite qui permet aux juges saisis de la poursuite d'apprécier la sincérité du bail lui-même (J. Av., t. 73, p. 306, art. 464, lettre c).

Le commandement après lequel les baux faits par le saisi peuvent être annulés, est celui en vertu duquel on procède à la saisie (V. 574, Q. 2282).

L'art. 684, qui maintient les baux antérieurs au commandement, lorsqu'ils sont authentiques, ou, lorsque étant sous seing privé, ils ont date certaine, s'applique à toute espèce de baux, quelle qu'en soit la durée, et alors même qu'il en ait été fait plusieurs par anticipation pour avoir effet les uns à la suite des autres, sauf l'application de l'art. 1167, C. c. (Q. 2281). Cette opinion est cependant controversée. V. S. alph., v° Saisie immobilière, n. 529 et s.

Les locataires agissent avec prudence en ne payant les termes de loyers qu'à l'échéance, bien que certaines Cours décident que les paiements anticipés de loyer sont opposables aux créanciers hypothécaires et ne peuvent être annulés que pour cause de fraude en cas de collusion entre le locataire et le débiteur (J. Av., t. 76, p. 609, art. 1181).

Les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement ne doivent pas nécessairement être annulés. L'annulation est facultative de la part du juge (Q. 2282; J. Av., t. 73, p. 306, art. 464, lettre d; t. 74, p. 221 et 618, art. 656

et 781, § 28; t. 75, p. 474, art. 912). Comme séquestre judiciaire, le saisi, après la transcription, peut bien, avec le consentement des créanciers et la permission du président, consentir un bail de courte durée dans l'intérêt d'une bonne administration; mais, en dehors de ces conditions, tout bail passé est en principe radicalement nul. — Il est des positions, cependant, où les juges me semblent autorisés à adoucir la rigueur de la loi. Ainsi, lorsque le débiteur a payé le saisissant, mais n'a pu faire rayer la saisie parce que les formalités prescrites par les art. 692 et 693 ont été remplies, le bail authentique consenti en cet état peut être validé s'il ne froisse pas les intérêts des créanciers, malgré la demande en nullité formée par un créancier postérieur à ce bail, qui, trouvant la première saisie transcrite, s'est fait subroger aux poursuites du premier saisissant (J. Av., t. 73, p. 305, art. 464, lettre b).

Par bail ayant date certaine, il faut entendre celui qui est conforme à l'art. 1328, C. c. (Q. 2283).

Les créanciers peuvent provoquer, quand le bail est annulé, la nomination d'un gérant séquestre, ou telle autre mesure qu'il conviendra (Q. 2284). V. aussi J. Av., t. 100, p. 55.

D'après l'art. 684, l'adjudicataire a aussi le droit de poursuivre l'annulation des baux postérieurs au commandement. — Sans cette disposition spéciale, l'adjudicataire n'aurait pu attaquer, en vertu des art. 1743 et 1750, C. c., que les baux n'ayant pas acquis date certaine avant l'adjudication (Q. 2285).

Le droit accordé aux tribunaux de prononcer la nullité des baux qui n'ont pas date certaine étant facultatif, il faut établir dans l'acte par lequel on demande cette nullité, non-seulement que le bail attaqué n'a point date certaine, mais encore qu'il est fait en fraude des créanciers, ou du moins qu'il leur est préjudiciable par suite de la vétété du loyer et de la dépréciation qui en résulte pour l'immeuble loué.

Si le locataire s'est rendu sciemment complice d'une fraude, on peut demander contre lui, outre la nullité du bail, des dommages-intérêts, à raison du retard occasionné par l'incident dans la poursuite de saisie immobilière.

## DÉCOMPTE.

(Tarif de 1841, art. 3.) — Original, 2 fr. — Copie, 50 c. — Enreg., 3 fr. en principal. — Timbre, Mémoire.

## 537. OPPOSITION entre les mains des fermiers et locataires afin d'arrêter les fruits immobilisés.

CODE Pr. civ., art. 685. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 582; — TARIF de 1841, art. 3, 42 et 47; — BOUCHER D'ARGIS, p. 302; — RIVOIRE, p. 4; — BONNESCEUR, p. 277, § 5.]

L'an . . . . ., le . . . . ., à la requête du sieur . . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., pour lequel domicile est élu à . . . . ., rue . . . . ., n° . . . . ., en l'étude de M<sup>e</sup> . . . . ., avoué près le tribunal civil de première instance de . . . . ., qui occupera pour le requérant sur tous les incidents relatifs à l'opposition ci-après, j'ai . . . . . (immatricule de l'huissier), soussigné, signifié et déclaré au sieur . . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., locataire d'une maison sise à . . . . ., rue . . . . ., n° . . . . ., appartenant au sieur . . . . . (nom, prénoms, profession, domicile), en son dit domicile, en parlant à . . . . .,

Que, suivant procès-verbal du ministère de . . . . ., huissier à . . . . ., en date du . . . . ., enregistré et visé conformément à la loi, le requérant a fait saisir immobilièrement sur le sieur . . . . ., son débiteur de la somme de . . . . ., en vertu de . . . . . (indiquer le titre) la maison sus-énoncée; que ce procès-verbal, après avoir été dénoncé audit sieur . . . . ., par exploit de . . . . ., huissier à . . . . ., en date du . . . . ., enregistré, a été transcrit avec la dénonciation au bureau des hypothèques de . . . . ., le . . . . .; qu'en conséquence, les loyers de ladite maison dus par le sieur . . . . . au sieur . . . . ., et à échoir jusqu'à l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, sont immobilisés (1) à partir de ladite transcription pour être distribués, avec le prix de l'immeuble, par ordre d'hypothèque, aux termes de l'art. 685, C. p. c.; c'est pourquoi, en vertu du même article, j'ai notifié audit sieur . . . . . que le requérant s'oppose formellement à ce qu'il se dessaisisse des sommes ou valeurs de toute nature qu'il doit ou devra au sieur . . . . . pour loyers échus et à échoir des lieux par lui loués du sieur . . . . . dans ladite maison, et ce, à peine de payer deux fois et de tous dommages-intérêts, s'il y a lieu; déclarant au susnommé

(1) Les loyers et fermages sont immobilisés à partir de la transcription pour être distribués par ordre d'hypothèque avec le prix de l'immeuble (art. 685).

On doit entendre ces mots, par ordre d'hypothèque, en ce sens qu'il faut tenir compte auparavant des privilégiés (Q. 2288; S. al., v<sup>o</sup> Saisie imm., n. 499, 500).

Les créanciers privilégiés pour gages

domestiques, frais de semence, de récolte et autres, doivent attendre l'ordre, quelle que soit la faveur due au caractère de leurs créances, pour se faire payer sur les fruits immobilisés, vendus conformément à l'art. 681, et dont le prix a été déposé à la caisse des consignations (J. Av., t. 73, p. 308, art. 464, lettre c).

qu'il ne pourra se libérer des loyers par lui dus que par le versement desdits loyers à la caisse des consignations, avec mention de la présente opposition et avec affectation spéciale au profit des créanciers hypothécaires (2) du sieur . . . . ., sommant en conséquence ledit sieur . . . . . d'effectuer le dépôt desdits loyers à mesure de leur échéance (3).

Et j'ai audit domicile, parlant comme ci-dessus, laissé copie du présent, dont le coût est de . . . . .

(Signature de l'huissier.)

## DÉCOMPTE.

(Tarif de 1841, art. 3.) — Original, 2 fr. — Copie, 50 c. — Papier timbré, 1 fr. 20 c. — Enreg., 3 fr. en principal.

Remarque. — Cette opposition peut être signifiée, soit par le poursuivant, soit par tout autre créancier hypothécaire ou même chirographaire (art. 685, C. p. c.), ces derniers créanciers ayant droit de participer à la distribution de la partie du prix qui ne serait pas absorbée par les créanciers privilégiés ou hypothécaires. Le créancier qui n'a pas de titre doit obtenir la permission du juge (Voy. tome 1<sup>er</sup>, formule n<sup>o</sup> 540).

Cette opposition n'a besoin d'être ni dénoncée avec assignation en validité, ni contre-dénoncée. C'est un acte particulier à la poursuite de saisie immobilière. Pour surveiller cette opposition, l'avoué a droit à un émolument de 6 fr. (Q. 2532 bis).

## 538. SIGNIFICATION aux créanciers inscrits du récépissé de la consignation faite par l'acquéreur de l'immeuble saisi.

CODE Pr. civ., art. 687. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 607; — TARIF de 1841, art. 3; — RIVOIRE, p. 4; — BONNESCEUR, p. 277, § 7.]

L'an . . . . ., le . . . . ., à la requête du sieur . . . . . (nom, pré-

(2) Les loyers et fermages saisis-arrêtés ne sont immobilisés que pour la portion du terme qui a couru depuis la transcription (Q. 2287). — Les fruits civils s'acquiescent, en effet, jour par jour et quoique non perçus au moment de la transcription, ils appartiennent au saisi ou aux créanciers opposants et doivent être distribués entre eux par voie de contribution (J. Av., t. 73, p. 307, art. 464, lettre A). Voy. *supra*, p. 27, note 1.

Est nulle la vente volontaire de fruits pendants par racines consentie par le saisi avant la transcription, si ces fruits ne sont pas encore coupés postérieurement à cette formalité (J. Av., t. 73, p. 307, art. 464, lettre E).

De même, la délégation de loyers futurs, antérieure à la transcription, ne peut avoir d'effet à dater de cette transcription (*Ibid.*).

La faillite ne produit aucun effet sur les fruits naturels, industriels et civils, lorsqu'elle est déclarée avant la tran-

scription d'une saisie immobilière pratiquée par un créancier hypothécaire (Q. 2290; S. al., v<sup>o</sup> Saisie imm., n. 526, 527).

(3) Le simple acte d'opposition auquel l'art. 685 attribue la force d'une saisie-arrêt entre les mains des fermiers et locataires n'énonce que la date de la saisie, la dénonciation, la transcription et le motif de l'acte (Q. 2289). L'art. 685 dit qu'après le simple acte d'opposition qui vaut saisie-arrêt, les fermiers et locataires ne pourront se libérer qu'en exécution de mandements de collocation, ou par le versement des loyers et fermages à la caisse des consignations; ce versement aura lieu à leur réquisition ou sur la simple sommation des créanciers. Pour ne pas multiplier les actes de procédure, et comme il est toujours plus prudent de faire verser les loyers ou fermages dans la caisse des consignations, on peut réunir dans le même exploit l'opposition et la sommation de consigner.

nom, profession), demeurant à . . . . ., pour lequel domicile est élu à . . . . ., rue . . . . ., n<sup>o</sup> . . . . ., dans l'étude de M<sup>e</sup> . . . . ., avoué près le tribunal civil de . . . . . j'ai . . . . . (immatriculé de l'huissier), soussigné, signifié (1) et en tête [de celle] des présentes donné copie : 1<sup>o</sup> au sieur . . . . . (nom, prénoms, profession), créancier saisissant, demeurant à . . . . ., au dit domicile en parlant à . . . . .;

2<sup>o</sup> Au sieur . . . . . (nom, prénoms, profession), créancier inscrit, demeurant à . . . . ., au domicile par lui élu en son inscription à . . . . ., audit domicile en parlant à . . . . .;

3<sup>o</sup> Au sieur . . . . ., etc. (Mêmes énonciations pour chacun des créanciers inscrits);

D'un récépissé en date du . . . . ., enregistré, délivré le . . . . ., au requérant par M. . . . ., préposé de la caisse des dépôts et consignations établie à . . . . ., de la somme de (2) . . . . ., déposée par ledit sieur . . . . . pour acquitter en principal, intérêts et frais, toutes les créances inscrites (3)

(1) La signification du récépissé de consignation doit être faite à chacun des créanciers individuellement (Q. 2302).

Il n'est pas nécessaire que la consignation soit faite avant le jour fixé pour l'adjudication, ainsi que semble l'exiger l'art. 687; on peut, jusqu'au moment même de l'adjudication, consigner et signifier le récépissé de consignation (Q. 2300; S. al., v<sup>o</sup> Saisie imm., n. 603-s.).

Mais la partie saisie ne pourrait pas, à l'audience fixée pour l'adjudication, demander qu'il y fût sursis, par le motif qu'elle a désintéressé le poursuivant et qu'elle offre de désintéresser les créanciers (Q. 2308).

La consignation peut être faite et signifiée après l'adjudication, s'il y a revente par suite de surenchère ou de folle enchère (Q. 2304).

L'acquéreur peut obtenir un sursis pour faire la consignation dans le cas où les créances, dont il faut consigner le montant, ne sont pas liquides (Q. 2309).

L'approbation donnée à la vente par tous les créanciers inscrits et le saisissant, ou l'acceptation des offres qui leur sont faites, équivalent à la consignation (Q. 2310).

(2) L'art. 687 emploie une expression inexacte, lorsqu'il dit que l'acte de consignation doit être signifié, etc.—Il n'est point dressé d'acte de consignation.—L'acquéreur se présente à la caisse, y dépose son prix en indiquant les causes de ce dépôt, et en retire un récépissé (Voy. tome 1<sup>er</sup>, formule n<sup>o</sup> 485).—C'est ce récépissé qui est notifié.

La consignation ne doit pas être pré-

cedée d'offres au saisi et aux créanciers (Q. 2304).

Le résultat de la consignation ordonnée par l'art. 687 est de valoir paiement aux créanciers inscrits et aux saisissants (Q. 2305), et d'attribuer les sommes consignées nominativement aux créanciers inscrits, sans examen de leurs créances, si ce n'est quant à leur existence, et au saisissant chirographaire, sans concours possible avec d'autres créanciers opposants. La somme déposée ne peut plus être retirée par l'acquéreur. Pour que la consignation devienne définitive, il n'est pas besoin, dans ce cas, comme lorsqu'il s'agit d'offres réelles (Voy. t. 1<sup>er</sup>, p. 494 et 496, notes 1 et 1-1<sup>o</sup>) de l'acceptation des créanciers. Si aucune opposition ne vient empêcher la caisse de payer, le créancier retire le montant de sa créance en produisant la copie que lui a adressée l'acquéreur et les titres qui constatent le montant de sa créance. S'il existe des oppositions, il s'engage entre le créancier et le contestant une instance ayant pour objet la validité ou la mainlevée de cette opposition (Q. 2306; Suppl. alph., n. 633 et s.).

L'acquéreur qui a payé les créanciers inscrits et le saisissant est subrogé à leurs droits dans un ordre ou une distribution postérieure (Q. 2307).

(3) On doit consigner une somme suffisante non-seulement pour acquitter les créances inscrites, mais encore pour acquitter la créance du poursuivant, s'il n'est pas hypothécaire ou inscrit. Pour la fixation du montant de la somme à consigner, on n'a pas à se préoccuper

et grevant . . . . . (indiquer les immeubles), et celle du sieur . . . . . (créancier saisissant) (4), lesdits immeubles vendus (5) par le sieur . . . . .

des personnes qui ont une hypothèque légale indépendante de l'inscription, ni des créanciers hypothécaires qui peuvent s'inscrire conformément à l'art. 834, C. p. c. Les droits de ces divers créanciers ne sont nullement affectés par la consignation; ils peuvent être exercés lors de la purge contre l'acquéreur, qui sait être exposé aux poursuites des nouveaux créanciers dont l'existence pourra se révéler. Aussi arrive-t-il rarement qu'un acquéreur consigne, avant d'avoir fait opérer les formalités de la purge (V. 612, à la note).

La consignation n'est pas suffisante pour arrêter les poursuites, si elle est inférieure au montant des créances inscrites, quoique égale au prix de la vente faite par le saisi (Q. 2314; S. al., n. 621-s.).

Le tribunal civil de Toulouse a décidé que l'acquéreur doit consigner somme suffisante pour désintéresser les créanciers inscrits au moment de son acte d'acquisition, quoique, plus tard, et avant la consignation, ces créanciers n'aient pas renouvelé leurs inscriptions. Cette solution m'a semblé dépasser le but de la loi.—Jusqu'à l'adjudication (Voy. supra, note 1), l'acquéreur a l'option du moment où il lui convient de révéler aux créanciers inscrits et au poursuivant son contrat, en lui donnant par la consignation la force qui lui manquait auparavant. Ce moment arrivé, l'acquéreur demande au conservateur des hypothèques un certificat destiné à le fixer sur les charges qui grèvent l'immeuble acquis. Ce certificat ne mentionne pas les inscriptions périmées; l'acquéreur n'a donc pas à s'en préoccuper (J. Av., t. 73, p. 309, art. 464, lettre A).

(4) On doit entendre par le mot *saisissant*, tous les créanciers qui ont manifesté l'intention de poursuivre, et dont la saisie n'a pu être transcrite à cause de la transcription d'une précédente saisie (Q. 2303; Suppl. alph., n. 609 et s.).

Les créanciers, saisissants postérieurs, obligés de s'arrêter parce qu'une saisie est déjà poursuivie contre le débiteur commun, sont, en effet, des co-saisissants

que la consignation doit aussi désintéresser pour que la vente soit valable (J. Av., t. 74, p. 315, art. 697). Ainsi, le créancier chirographaire qui, sachant que l'immeuble saisi a été aliéné après la transcription de la saisie, a intérêt à ce que l'acquéreur n'use pas, à son préjudice, des dispositions de l'art. 687, C. p. c., n'a qu'à se rendre co-saisissant en faisant procéder à une saisie immobilière qui s'arrêtera devant le refus de transcrire émané du conservateur des hypothèques (Ibid., t. 76, p. 234, art. 1054).

(5) Sous l'empire du Code de 1807, l'aliénation de l'immeuble faite depuis la dénonciation de la saisie était nulle, sans qu'il fût besoin de la prononcer (V. 589, art. 686 in fine, note 1<sup>o</sup>).

Bien que l'aliénation de l'immeuble ne soit nulle, d'après l'art. 686, qu'autant qu'elle a lieu après la transcription, il ne s'ensuit pas qu'en aucun cas, on ne puisse critiquer celle qui aurait été faite auparavant. Mais on retombe alors sous l'empire des règles de droit commun (Q. 2291).

L'aliénation qui a eu lieu le même jour que la transcription, mais avant celle-ci, n'est pas nulle (Q. 2298).

Il est à remarquer que l'art. 693, C. p. c., modifie considérablement les art. 686 et 687, puisque, d'après ses dispositions, la vente faite par le saisi après la transcription, mais avant la mention en marge de cette transcription de la sommation faite aux créanciers inscrits, est valable si elle est faite du consentement du créancier saisissant, après la radiation de la saisie dont il a donné mainlevée (J. Av., t. 76, p. 234, art. 1054).

L'aliénation postérieure à la transcription est nulle, alors même que les poursuites de la saisie ayant été interrompues par une instance en partage et licitation, la propriété commune est vendue par le saisi et ses copropriétaires (Q. 2292; S. al., v<sup>o</sup> Saisie imm., n. 577, 578).

Si la vente postérieure à la transcription est nulle, ce serait être bien sévère que d'annuler également la vente con-

(nom, prénoms, profession, domicile) au requérant par contrat passé devant MM<sup>e</sup> . . . . . et son collègue, notaires à . . . . ., le . . . . ., enregistré, après la transcription de la saisie immobilière dont ils étaient l'objet; ladite saisie poursuivie à la requête du sieur. . . . ., et pratiquée par procès-verbal de . . . . ., huissier, en date du . . . . ., enregistré; sommant, en conséquence, ledit sieur. . . . ., saisissant, de cesser ses poursuites, à peine de tous dépens et dommages-intérêts;

Et j'ai à chacun des susnommés, en leurs domiciles et parlant comme ci-dessus, laissé séparément copie du présent exploit, dont le coût est de. . . . .

## DÉCOMPTE.

(Tarif de 1844, art. 3.) — Déb. : Papier timbré, Mémoire. — Payé à l'huissier : Original, 2 fr. — Chaque copie, 50 c. — Enreg., 3 fr. en principal par chaque copie signifiée. — Emol. : Copie de pièces, Mémoire.

## 589. CAHIER DES CHARGES (1).

CODE Pr. civ., art. 690. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 624; — TARIF de 1844, art. 41 et 48; — BONNESŒUR, p. 300.]

## CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS,

Auxquelles seront adjugés, à l'audience des criées du tribunal civil de première

sentie après la mainlevée de la saisie régulièrement donnée, mais avant la radiation de la transcription. — Il faut remarquer, néanmoins, que la mainlevée du créancier premier saisissant ne suffit pas pour valider la vente, si le second saisissant, dont la saisie n'a pu être transcrite à cause de la première, ne donne pas aussi mainlevée (*J. Av.*, t. 74, p. 315, art. 697).

Pour éviter toute contestation, il faut faire opérer la radiation par le conservateur dès que la mainlevée a été valablement consentie. Cependant, on ne saurait annuler la donation d'un immeuble dont la saisie a été transcrite et n'a pas été radiée, lorsque le créancier poursuivant, *seul inscrit*, a été désintéressé avant la donation (*J. Av.*, t. 76, p. 353, art. 1098).

La nullité de la vente postérieure à la transcription ne peut être opposée que par le poursuivant et par les créanciers inscrits (*Q. 2294; S. al.*, v<sup>o</sup> *Sais. imm.*, n. 585 et s.).

L'acquéreur ne peut pas proposer la nullité de la vente, le cas de fraude excepté, et il est même tenu d'exécuter le contrat, à peine de dommages-intérêts (*J. Av.*, t. 73, p. 309, art. 464, lettre A).

Malgré la nullité de la vente postérieure à la transcription, la régie ne restitue point les droits de mutation qu'elle a perçus. Je trouve cette solution bien sévère (*Ibid.*, lettre c). Mais

l'acquéreur qui, pour réparer la nullité de la vente consentie pendant la saisie, se voit forcé de se rendre adjudicataire, doit-il payer, en cette dernière qualité, un nouveau droit de mutation? — Je ne le pense pas (*Ibid.*, t. 74, p. 577, art. 960).

La nullité qui frappe la vente ne s'étend pas jusqu'aux hypothèques que la partie saisie a consenties après la transcription (*Q. 2295*, et *J. Av.*, t. 73, p. 309, art. 464, lettre B).

Les intéressés peuvent continuer la saisie sans appeler l'acquéreur de l'immeuble vendu après la transcription (*Q. 2293; S. al.*, v<sup>o</sup> *Saisie immob.*, n. 581).

Lorsque la vente est antérieure à la transcription, le poursuivant ne doit pas perdre le montant des dépens exposés jusqu'à cette vente. Ces dépens forment un accessoire de sa créance dont il peut poursuivre le recouvrement contre le tiers détenteur, s'il est créancier hypothécaire. — S'il n'est que créancier chirographaire, et que le contrat de vente porte quittance du prix, le poursuivant reste désarmé contre l'acquéreur, sauf à faire valoir ses droits contre le vendeur, quand et comme il le jugera convenable (*Q. 2296*).

Les actions que des tiers ont à intenter relativement aux immeubles saisis doivent être dirigées contre le saisi (*Q. 2297*).

(1) Cette formule du cahier des char-

instance de. . . . ., département de. . . . ., séant au palais de justice, à. . . . ., sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur :

Une maison, etc. (*indiquer sommairement les biens et leur situation, ainsi que les lots*) (2).

A la requête, poursuite et diligence de. . . . . (prénoms, nom, profession domicile et qualités); ayant pour avoué M<sup>e</sup>. . . . . (nom et prénoms), de meurant à. . . . ., rue. . . . .; lequel occupe pour lui sur la présente poursuite.

## ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES.

En vertu d'un jugement (3), etc. (*ou d'une obligation passée devant M<sup>e</sup>. . . . .*)

ges est celle qu'a adoptée la chambre des avoués près le tribunal civil de la Seine. — Cette formule fut d'abord imprimée et adressée à chacun des avoués de Paris, avec des observations intitulées : *Instruction générale de la chambre des avoués près le tribunal de la Seine pour l'établissement des formalités dans les ventes judiciaires*, qu'on peut consulter *J. Av.*, t. 62, p. 33. — Plus tard, la formule fut réimprimée avec des modifications importantes. Celle que je donne appartient à la dernière édition. J'aurais voulu en reproduire le texte sans aucun changement, bien que toutes les clauses ne me paraissent pas également irréprochables, mais le désir de rendre plus claires certaines dispositions, tout en leur conservant leur sens juridique, a nécessité quelques rares modifications. J'indique d'ailleurs dans les notes les passages qui peuvent être critiqués.

Le cahier des charges est peut-être l'acte le plus essentiel de la procédure en saisie immobilière, puisqu'il sert de base à l'adjudication et que de ses énonciations dépend surtout le succès des enchères. Cependant, il en est des cahiers des charges comme des qualités des jugements : ils sont fort peu lus, fort peu discutés. Toutes les parties intéressées sont appelées à en contrôler la rédaction. Il importe que ce contrôle soit sérieux, afin de faire supprimer les clauses qui pourraient nuire à l'intérêt commun, tout en servant les vues du poursuivant. Il ne faut pas surtout oublier de demander les modifications convenables dans le délai fixé par l'art. 694, parce que, ce délai, passé, il y a déchéance absolue et le cahier des charges devient la loi des parties, sauf des cas très-rares

où des circonstances exceptionnelles font introduire des changements ou des suppressions indispensables (*Voy. J. Av.*, t. 77, p. 95, art. 1211). — Il est impossible de prévoir toutes les clauses qui peuvent entrer dans un cahier des charges. Chaque espèce a sa physionomie particulière. — J'ai déjà signalé comme valables ou susceptibles d'être attaquées certaines dispositions (*Q. 2320*). V. en outre les développements présentés dans le *S. al.*, v<sup>o</sup> *Sais.-imm.*, n. 672-s., et les notes ci-après.

(2) Les créanciers à hypothèque spéciale sur une partie des immeubles saisis, ont le plus grand intérêt à exiger qu'il soit formé un lot à part de cette partie d'immeuble, afin de pouvoir être admis à surenchérir sur l'adjudication particulière de ce lot et de n'être pas obligés à faire une surenchère sur tous les biens vendus, surenchère souvent au-dessus de leurs moyens pécuniaires (*J. Av.*, t. 73, p. 185 et 313, art. 397 et 464, lettre A). — Ils s'opposent aussi à ce qu'on insère une clause portant que chacun des adjudicataires de plusieurs immeubles sera tenu de payer à l'avoué poursuivant, sous peine de folle enchère, la totalité des droits et honoraires résultant de la vente de tous ces immeubles (*J. Av.*, t. 73, p. 313, art. 464, lettre A).

(3) Lorsqu'une saisie immobilière est pratiquée en vertu de plusieurs jugements rendus au profit de différents créanciers, il n'est pas nécessaire que le cahier des charges relate chacun de ces jugements séparément, pour chacun des créanciers en particulier; il suffit qu'il les indique par leur date, quoiqu'il y ait une seule et même disposition. (*V. 630, Q. 2315 in fine*).

Il n'est pas nécessaire d'énoncer dans

notaire à . . . . ., etc., énoncer le titre en vertu duquel la vente se poursuit comme dans la formule supra, n° 576), M. . . . . a, suivant exploit de . . . . ., huissier à . . . . ., en date du . . . . ., fait faire commandement à M. . . . . (prénoms, nom, profession et demeure de la partie saisie), de payer audit sieur. . . . . la somme de . . . . ., avec déclaration que, faute de paiement, il serait procédé à la saisie des immeubles dudit sieur. . . . . (les énoncer tels qu'ils l'ont été dans le commandement).

Ce commandement, en tête duquel il a été donné copie entière du jugement (ou de l'obligation notariée) susénoncé, a été visé ledit jour. . . . . par M. le maire de . . . . ., et porte cette mention : enregistré à . . . . . le . . . . ., f° . . . . ., case. . . . ., reçu. . . . ., signé. . . . .

Suivant un procès-verbal dressé par . . . . ., huissier à . . . . ., le . . . . ., il a été, à la requête dudit sieur. . . . ., procédé, sur ledit sieur. . . . ., à la saisie immobilière de . . . . .; ledit procès-verbal contenant toutes les énonciations prescrites par l'art. 675, C. p. c., et visé, conformément à la loi (4), par M. le maire de . . . . ., porte cette mention : enregistré à . . . . ., le . . . . ., f° . . . . ., case. . . . ., reçu. . . . ., signé. . . . .

Ce procès-verbal de saisie immobilière a été dénoncé (5) audit sieur. . . . ., suivant exploit de . . . . ., huissier à . . . . ., en date du . . . . ., dont l'original a été visé dans le jour par M. le maire de . . . . ., et porte cette mention : enregistré à . . . . ., le . . . . ., f° . . . . ., case. . . . ., reçu. . . . ., signé. . . . .

Le procès-verbal de saisie immobilière et l'exploit de dénonciation sus-énoncés ont été transcrits au bureau des hypothèques de . . . . ., le . . . . ., vol. . . . . n° . . . . .

## DÉSIGNATION DES BIENS A VENDRE.

(Aux termes de l'art. 690, n° 2, C. p. c., le cahier des charges doit contenir la désignation des immeubles telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal de saisie. Voy. supra, formule n° 580.) (6)

## PROPRIÉTÉ.

Il est souvent impossible, en matière de saisie immobilière, d'établir la propriété des immeubles saisis; aussi, l'art. 690 de la loi nouvelle n'exige pas un établissement de propriété dans le cahier des charges : néanmoins, lorsque le saisissant aura, soit dans son titre même, soit dans les actes connus de lui, des renseignements certains sur la propriété, il sera bien de faire connaître comment la partie saisie et ses auteurs ont acquis la propriété et en ont payé le prix (7).

le cahier des charges le pouvoir spécial donné à l'huissier pour saisir, et l'état des inscriptions (Q. 2317).

(4) Voy. supra, p. 20, not. 20, ce que je dis relativement au visa du procès-verbal.

(5) Le cahier des charges est nul, s'il n'énonce que le titre, le commandement et l'exploit de saisie, sans parler de l'acte de dénonciation au débiteur, de la transcription; en un mot, de tous les actes, sans exception qui ont précédé le dépôt de ce cahier au greffe (Q. 2315).

Les jugements qui peuvent avoir été rendus avant la remise du cahier des charges, et dont il faut faire mention

dans ce cahier, sont ceux intervenus sur l'appel de la décision qui a servi de titre à la saisie, sur la demande en nullité de la saisie, ou tout autre incident (Q. 2316).

(6) Le cahier des charges peut être annulé si on se borne à une désignation générale (Q. 2318; S. alph., n. 665 et s.).

(7) Il est utile, mais il n'est pas prescrit à peine de nullité, d'énoncer les titres de propriété des objets saisis dans le cahier des charges (Q. 2317). Cette énonciation offre toujours l'avantage de renseigner les tiers sur la filiation de la propriété et de faciliter les enchères, en éloignant toute crainte relative à la sûreté de l'adjudication. — Aussi, je crois

## CHAP. II. — TITRE II. — § VII. SAISIE IMMOBILIÈRE. — 589. 37

Dans ce cas, et autant que possible, s'il y a plusieurs articles, et que les biens ne soient pas de même origine, les énonciations à insérer devront porter sur l'origine distincte de la propriété de chacun des articles.

Et énoncer avec soin :

1° Les transcriptions ;

2° Les certificats du conservateur des hypothèques, par suite de l'accomplissement des formalités de purge légale ;

3° Les quittances ou autres actes constatant la libération des différents propriétaires.

Faire remonter l'établissement de la propriété, autant qu'on le pourra, à trente ans au moins.

## CONDITIONS DE LA VENTE (8).

ART. 1<sup>er</sup>. Garantie. — L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune garantie et indemnité contre le poursuivant (9), la partie saisie (9 bis) ou ses créanciers, ni à aucune diminution de prix pour surenchères (9 ter), dégradations, réparations, erreurs dans la désignation, dans la consistance ou dans la contenance, ni même à raison de la mitoyenneté des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines.

(S'il s'agit de la vente d'un corps certain clos de murs, tel qu'une maison, on ajoutera : et sans aucune garantie de mesure, lors même que la différence excéderait un vingtième.

S'il s'agit de biens ruraux ou de terrains non clos, il sera dit que les parties resteront dans les termes de l'art. 1619, C. c. (10).

que les saisissants qui connaissent un titre de propriété important à signaler, doivent s'en faire délivrer expédition. — Les frais qu'ils exposeront pour cet objet seront, je n'en doute pas, passés en taxe par les juges taxateurs.

(8) Les conditions de la vente que l'on doit insérer dans le cahier des charges, sont non-seulement celles que la loi prescrit à l'adjudicataire, mais encore toutes celles qui peuvent être convenables, pourvu qu'elles ne soient pas préjudiciables au saisi (Q. 2320).

(9) Cette clause doit être entendue dans le sens que j'ai indiqué tome 1<sup>er</sup>, p. 590, note 3, sous la formule du cahier des charges d'une saisie de rente. On ne peut insérer dans le cahier des charges d'une vente immobilière, la clause portant que l'adjudication aura lieu aux périls et risques de l'adjudicataire, le poursuivant ne devant, dans aucun cas, être soumis à une garantie à raison, soit de l'expropriation, soit de faits ultérieurs, quels qu'ils soient (J. Av., t. 73, p. 314, art. 464, lettre A, III).

(9 bis) Je n'admets pas que la partie saisie soit d'une manière absolue affranchie de toute responsabilité.

Les dégradations commises par le saisi pendant les poursuites, peuvent donner

lieu à une action en dommages dirigée contre lui par l'adjudicataire, qui établit avoir enchéri dans l'ignorance de ces dégradations, car s'il les a connues avant l'adjudication, il est certain qu'il a dû les prendre en considération. Mais, dans ce dernier cas, l'action qui n'appartient plus à l'adjudicataire peut être exercée par les créanciers qui ont éprouvé un préjudice, parce que le prix ne s'est pas élevé au chiffre qu'il aurait atteint, si les immeubles n'avaient pas été dégradés (Q. 2279; S. al., v° Sais. imm., n. 511-s.).

Dans tous les cas où l'adjudicataire peut exercer son recours contre le saisi en indemnité de dégradations commises, il peut se pourvoir devant le juge des référés, pour faire ordonner qu'un état de ces dégradations sera dressé par un ou plusieurs experts, sans qu'il soit besoin au préalable de faire signifier le jugement d'adjudication (J. Av., t. 73, p. 205, art. 1230).

(9 ter) Ce mot me semble inutile, car tout adjudicataire, en matière de vente judiciaire, ayant à craindre une surenchère, n'a droit, pour ce fait, à aucune indemnité.

(10) Certaines Cours, appliquant aux ventes judiciaires d'immeubles, dans le silence du cahier des charges, les art.

*S'il y a des objets réclamés par des tiers ou par des locataires et fermiers, les indiquer.*

*Faire connaître les actes qui repoussent ou qui appuient ces réclamations.)*

ART. 2. *Servitudes.* — L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à ses risques, péril et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer, soit aux adjudicataires, soit aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

*(S'il y a des servitudes connues, les indiquer avec détail, et énoncer les titres sur lesquels sont fondées les servitudes actives et passives.)*

ART. 3. *Entrée en jouissance.* — L'adjudicataire, propriétaire par le fait seul de l'adjudication, n'aura droit à la perception des loyers, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication.

*(S'il s'agit d'une ferme ou de biens ruraux affermés, la clause sera rédigée ainsi qu'il suit :*

..... ne percevra les fermages qu'à partir de ceux qui représentent la récolte de . . . . ., dont le premier terme sera exigible le . . . . .)

*(S'il s'agit d'une ferme ou de biens ruraux non affermés, et que la vente se fasse avant la récolte :*

..... remboursera à qui de droit, indépendamment du prix de l'adjudication, les frais de labours, semences et culture, qui sont fixés à la somme de . . . . .)

*(S'il s'agit de bois et que la vente se fasse avant l'exploitation :*

..... ne pourra commencer l'exploitation que par celle de la coupe ordinaire de . . . . 18. . . ., laquelle aura lieu dans l'hiver de 18. . . à 18. . . .)

*(Il est, au surplus, impossible de prévoir tout ce qui est à stipuler sur l'entrée en jouissance, puisque la nature des biens, la saison dans laquelle se fait la vente, et une foule de circonstances peuvent modifier ces stipulations.)*

*On doit donc recommander cette clause aux soins des rédacteurs, afin qu'ils évitent l'obscurité et l'ambiguïté.)*

ART. 4. *Contributions, intérêts.* — L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature dont les biens sont ou seront grevés, à compter du jour fixé pour son entrée en jouissance des revenus.

*(Si ce sont des biens ruraux, il faudra dire : à compter du premier janvier de . . . . l'année dont la récolte lui appartiendra.)*

Il paiera les intérêts de son prix à raison de 5 pour 100 par année, sans aucune retenue, à compter de la même époque jusqu'au paiement intégral dudit prix. *(Lorsqu'il s'agira de la saisie d'une nue propriété, il faudra charger l'adjudicataire des contributions et intérêts à partir du jour de l'adjudication) (11).*

1619 et suiv., C. c., si l'on veut se prémunir contre cette application, il faut insérer dans le cahier des charges une clause ainsi conçue : Les adjudicataires prendront les immeubles dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans aucun recours en diminution de prix, ni garantie contre le poursuivant, les créanciers inscrits ou le saisi, à raison du défaut de mesure ; de même qu'aucune action en supplément de prix ne

pourra être intentée contre l'adjudicataire, quelle que soit la différence entre la contenance énoncée dans le cahier des charges et la contenance réelle (J. Av., t. 73, p. 317, art. 464, lettre A, VII).

(11) L'adjudicataire d'une nue propriété ne doit supporter les impôts qu'autant que le titre constitutif de l'usufruit les met à la charge du nu propriétaire, car autrement ils sont une charge naturelle des fruits.

ART. 5. *Baux et locations.* — L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations verbales pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux.

Il sera tenu également d'exécuter, pour le temps qui en restera à courir, les baux faits par la partie saisie : toutefois, ceux desdits baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement, pourront être annulés si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent (12).

*(Si le poursuivant connaît les baux et locations, énoncer, autant que possible, leur date, leur durée, le prix, les principales conditions, et la relation complète de l'enregistrement desdits baux.)*

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils justifieront avoir payés d'avance, et qui auront été déclarés, soit dans le présent cahier des charges, soit dans un dire avant la publication. A défaut de cette déclaration, l'adjudicataire tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance, et il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.

*(Si le poursuivant connaît quels sont les loyers payés d'avance, énoncer avec soin les noms des locataires et la quotité des loyers payés d'avance. Dans le cas où ces loyers ne pourraient être déclarés lors de la rédaction du cahier des charges, ils devront l'être par un dire qui précèdera la publication.)*

ART. 6. *Assurance contre l'incendie.* — L'adjudicataire devra entretenir à partir du jour de l'adjudication, et pour tout le temps qui en reste à courir, toute police d'assurance contre l'incendie qui a pu être contractée, et payer, à partir de cette époque, les primes et droits, de telle manière que le poursuivant, le saisi et les créanciers inscrits, ne puissent être aucunement poursuivis, inquiétés, ni recherchés.

ART. 7. *Droits d'enregistrement et autres.* — L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels l'adjudication donnera lieu.

ART. 8. *Frais de poursuite.* — L'adjudicataire paiera, entre les mains et sur la quittance de l'avoué poursuivant, en sus de son prix et dans la huitaine (13) de son adjudication, la somme à laquelle auront été taxés les frais faits pour parvenir à la vente et à l'adjudication des biens sus-désignés, et dont le montant sera déclaré sur le cahier des charges avant l'adjudication.

Il paiera également dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'avoué poursuivant, et en sus du prix de l'adjudication, le montant de la remise proportionnelle fixée par la loi (14).

(12) Les créanciers du saisi ont le droit d'intervenir dans l'instance en saisie immobilière pour obtenir la modification des clauses du cahier des charges contraires à leurs intérêts, et notamment de la clause qui porte que les lots adjugés séparément ne pourront être réunis pour être soumis en bloc à de nouvelles enchères ; comme aussi de celle qui impose aux adjudicataires l'obligation de respecter tous les baux, écrits ou verbaux, de tout ou partie des immeubles saisis (J. Av., t. 76, p. 160, art. 1032).

(13) Du rapprochement des art. 8 et 17 de la formule, il résulte que l'adju-

dicataire qui ne paierait pas les frais dans la huitaine, pourrait être poursuivi par voie de folle enchère. Cette conséquence me paraît inadmissible en présence des termes de l'art. 713, C. p. c., qui accorde vingt jours à l'adjudicataire pour justifier du paiement des frais dus à l'avoué poursuivant. La loi est assez rigoureuse pour qu'on s'en tienne à ses dispositions.

(14) Voy. *suprà*, p. 35, note 2.

Il n'est pas permis de stipuler dans un cahier des charges que le privilège des frais extraordinaires (art. 714) aura lieu de plein droit, quelles que soient les