

La grosse du jugement d'adjudication ne pourra être délivrée par le greffier du tribunal qu'après la remise qui lui aura été faite de la quittance desdits frais, qui demeurera annexée à la minute du jugement d'adjudication (15).

ART. 9. *Levée et signification du jugement d'adjudication.* — L'adjudicataire sera tenu de lever le jugement d'adjudication, et de le faire signifier dans le mois de l'adjudication, et à ses frais.

Faute par lui de satisfaire à cette condition dans le délai prescrit, le poursuivant, le saisi et les créanciers inscrits, pourront se faire délivrer la grosse (16) du jugement d'adjudication, à ses frais, par le greffier du tribunal, trois jours après une sommation, sans être obligés de remplir les formalités prescrites par la loi pour parvenir à la délivrance d'une deuxième grosse.

ART. 10. *Transcription.* — Dans la quinzaine suivante, l'adjudicataire fera transcrire, à ses frais, le jugement d'adjudication au bureau des hypothèques dans l'arrondissement duquel sont situés les biens.

ART. 11. *Purge légale.* — L'adjudicataire aura un délai de quatre mois pour remplir, s'il le juge convenable, et à ses frais, les formalités nécessaires à l'effet de purger les hypothèques légales dont les biens pourraient être grevés.

(Si le poursuivant connaît l'état civil du débiteur saisi, déclarer s'il est ou a été marié, tuteur ou comptable de deniers publics.

Indiquer, s'il est possible, les noms et demeures des femmes et des subrogés tuteurs.)

ART. 12. *Paiement du prix.* — Après l'expiration des délais ci-dessus fixés pour purger les hypothèques de toute nature, soit que l'adjudicataire ait ou non rempli toutes les formalités, il sera tenu de payer (17) son prix à . . . . (ville où siège le tribunal), en principal et intérêts, à la partie saisie, aux créanciers inscrits ou aux délégataires (Voy. *infra*, art. 18).

Ce prix sera payé en espèces d'or et d'argent ayant actuellement cours de monnaie et non autrement. L'adjudicataire, par le fait seul de l'adjudication, re-

termes des jugements sur incidents (Q. 2399 *quat.*; *Suppl. alph.*, n. 1166 et s.).

Je ne crois pas qu'il soit possible d'admettre que, lorsqu'après l'adjudication d'un immeuble, une partie du prix est demeurée aux mains de l'adjudicataire pour faire face au service de rentes inscrites, et que le capital a été éventuellement distribué aux autres créanciers du saisi, ces derniers aient le droit de faire insérer dans le cahier des charges, dressé à la requête d'un créancier de l'adjudicataire pour parvenir à la vente de cet immeuble, une clause portant que les frais de cette seconde saisie ne pourront être payés sur le prix de la nouvelle adjudication, que postérieurement à leurs créances, et sans diminuer le montant de leur collocation (J. Av., t. 73, p. 314, art. 464, lettre A, V).

(15) Ce paragraphe est inutile, puisqu'il ne fait que répéter une disposition de l'art. 713, C. p. c.

(16) La Cour d'Alger a annulé une clause qui imposait à l'adjudicataire l'ob-

ligation de fournir au poursuivant une grosse du jugement d'adjudication, à peine de folle enchère (J. Av., t. 76, p. 610, art. 1181). Elle eût été sans doute moins sévère si l'obligation de fournir cette grosse n'avait entraîné, comme dans la formule, que le droit de s'en faire délivrer une.

(17) Le poursuivant ne peut pas insérer dans le cahier des charges une clause ayant pour but d'astreindre l'adjudicataire à conserver en ses mains, sur le prix, le capital nécessaire pour le service d'une rente due au poursuivant lui-même (J. Av., t. 76, p. 610, art. 1181).

Quid de la clause qui assujétit l'adjudicataire à payer en déduction de son prix, les arrérages échus grevant l'immeuble saisi? Faute par lui de les payer, le crédi-rentier peut-il se pourvoir en folle enchère? Je pencherais vers la négative, parce que les questions relatives à la répartition du prix appartiennent essentiellement à la procédure d'ordre.

noncera à invoquer toutes lois et ordonnances qui introduiraient le cours forcé de papier-monnaie, effets publics ou autres valeurs (18).

Dans le cas où, un an après l'adjudication, la partie saisie ou ses créanciers ne seraient pas en mesure de recevoir le prix, ils auront le droit de faire consigner chaque année échue des intérêts du prix (19).

ART. 13. *Prohibition de détériorer l'immeuble vendu.* — Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra faire aucuns changements notables, aucunes démolitions (*coupes extraordinaires de bois*), ni commettre aucunes détériorations dans les biens, à peine d'être contraint immédiatement à la consignation de son prix, même par la voie de folle enchère.

Si les délais fixés par l'art. 11 ci-dessus ne sont pas expirés et que le poursuivant, les créanciers inscrits et le saisi ne soient pas en mesure de recevoir le prix, l'adjudicataire devra les indemniser de la perte que cette consignation leur ferait éprouver, soit pour le temps pendant lequel la caisse des consignations ne paie pas d'intérêts, soit pour la différence existante entre l'intérêt à cinq pour cent et celui servi par la caisse des consignations.

ART. 14. *Titres de propriété.* — Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété de l'immeuble saisi, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucuns; mais il est autorisé à se faire délivrer, à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ART. 15. *Réception des enchères.* — Les enchères ne seront reçues, conformément à l'art. 705, C. p. c., que par le ministère d'avoués (20).

ART. 16. *Des command.* — Dans le cas où l'adjudicataire userait de la faculté de déclarer command, il sera solidairement obligé, avec ceux qu'il se sera substitués, au paiement du prix et à l'accomplissement des charges (Voy. *infra*, formule n° 603) (21).

ART. 17. *Folle enchère.* — A défaut par l'adjudicataire d'exécuter l'une des clauses et conditions de l'adjudication, ou de payer tout ou partie de son prix, le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pourront faire revendre les

(18) J'ai expliqué, tome 1<sup>er</sup>, p. 590, note 4, la portée d'une semblable clause, qui ne me paraît pas pouvoir être invoquée lorsque la loi vient créer, par des motifs d'ordre public, des valeurs auxquelles elle attribue cours forcé. C'est ce qui a été fait par la loi du 12 août 1870 pour les billets de la banque de France.

Le poursuivant ne peut pas insérer une clause portant que sa créance sera payée par privilège et préférence. — Une telle clause ne peut être opposée dans l'ordre aux créanciers inscrits, même lorsqu'elle n'a pas été critiquée dans la poursuite en saisie immobilière (J. Av., t. 75, p. 488, art. 921).

(19) Il y a controverse sur le point de savoir si la clause qui impose à l'adjudicataire l'obligation de fournir caution est valable. — Dans certaines circonstances, cette clause pourrait être supprimée comme écartant les enchérisseurs; mais, en principe, elle doit être validée, comme

celle qui assujétit l'adjudicataire à consigner son prix (Q. 2320, et S. al., v° Saisie imm., n. 671 et s.). On peut aussi insérer une clause qui défend à l'adjudicataire de consigner (J. Av., t. 75, p. 400, art. 892).

(20) Clause surabondante, puisque la loi exige qu'il en soit ainsi.

(21) Une telle clause ne s'applique pas aux avoués. Ainsi, lorsqu'un cahier des charges porte que « celui qui fera une déclaration de command sera tenu de garantir la solvabilité de la personne pour laquelle il se sera rendu adjudicataire, à peine d'être réputé acquéreur en son nom personnel, » l'avoué qui s'est rendu adjudicataire, et qui, dans les trois jours, a fait une élection régulière de command, ne peut, faute par le command élu de payer, être réputé adjudicataire (J. Av., t. 74, p. 202, art. 647, III).

biens par folle enchère, dans les formes prescrites par les articles 733 et suivants, C. p. c.

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à ce qui sera dû alors en principal et intérêts sur le prix de la première, le fol enchérisseur sera contraint au paiement de la différence en principal et intérêts par toutes les voies de droit, et même par corps, conformément à l'art. 740, C. p. c. (22).

Dans le cas où le prix de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra à la partie saisie et à ses créanciers.

Dans aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra répéter, soit contre le nouvel adjudicataire, soit contre le poursuivant, le saisi et les créanciers inscrits, auxquels ils demeureront acquis à titre de dommages-intérêts, les frais de poursuite de vente, ni ceux d'enregistrement, de greffe et d'hypothèque, qu'il aurait payés, et que le nouvel adjudicataire n'aura point à lui rembourser.

L'adjudicataire sur folle enchère devra les intérêts de son prix, du jour de l'adjudication à lui faite, sauf le recours de la partie saisie ou de ses créanciers contre le fol enchérisseur pour les intérêts courus dans l'intervalle de la première à la seconde adjudication, ainsi qu'il est dit ci-dessus (23).

Sans préjudice du droit attribué au poursuivant, à la partie saisie et aux créanciers inscrits, conformément à l'art. 9, de se faire délivrer une grosse du jugement d'adjudication pour contraindre l'adjudicataire au paiement de son prix.

ART. 18. Attribution de juridiction. — Le tribunal civil de première instance de . . . . . (celui de la situation des immeubles saisis), sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées (24).

(22) La somme représentant cette différence doit-elle être attribuée exclusivement aux créanciers inscrits, dans l'ordre de leurs inscriptions, comme réparation du préjudice que leur cause la folle enchère, ou bien ne peut-elle être réclamée contre le fol enchérisseur qu'à titre de dommages-intérêts dont il est personnellement tenu, et dès lors tous les créanciers, quels qu'ils soient, peuvent-ils indistinctement exercer leurs droits sur elle? La Cour de Grenoble a consacré la première opinion. La seconde me paraît seule conforme aux principes (J. Av., t. 77, p. 85, art. 1206).

(23) Il est essentiel, pour prévenir les contestations relatives au paiement des intérêts des sommes colloquées, lorsque la folle enchère est poursuivie après la délivrance des bordereaux de collocation, d'insérer dans le cahier des charges une clause portant que l'adjudicataire sur folle enchère sera tenu de payer, à valoir sur le prix de son adjudication, le montant de chaque bordereau, capital et intérêts courus depuis le jour de la délivrance de ce bordereau. La Cour de cassation a validé cette clause, et je la recommande d'autant

plus à l'attention de MM. les avoués, que, dans le silence du cahier des charges sur ce point, plusieurs Cours ont déclaré que lorsqu'une folle enchère est poursuivie après la délivrance des bordereaux, les créanciers déjà colloqués ne peuvent pas obtenir, dans le supplément d'ordre nécessité par la seconde adjudication, dont le prix est inférieur à celui de la première, une collocation au même rang que le capital pour tous les intérêts courus depuis le règlement définitif; qu'ils n'ont droit qu'aux intérêts alloués dans ce dernier règlement, sauf leur recours contre le fol enchérisseur, pour les intérêts courus depuis (J. Av., t. 74, p. 604, art. 781, XXI).

(24) Lorsque le cahier des charges contient une clause qui attribue juridiction, pour toutes les difficultés d'exécution, à un certain tribunal, et qu'une seconde clause indique le siège de ce tribunal comme le lieu où doit être effectué le paiement du prix (Voy. *supra*, l'art. 12 de la formule), l'adjudicataire, qui voit l'ordre ouvert devant le tribunal de la situation de l'immeuble se prolonger et qui veut se libérer, doit consigner son prix au lieu indiqué pour

ART. 19. Elections de domicile. — L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile à . . . . . (lieu où siège le tribunal qui connaît de la saisie), pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication; sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit chez l'avoué qui se sera rendu adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile en l'étude dudit M<sup>e</sup> . . . . ., son avoué, demeurant à . . . . ., rue . . . . .

Les domiciles élus seront attributifs de juridiction, même pour le préliminaire de conciliation (25) et les actes d'exécution, ceux sur la folle enchère et tous autres. Les exploits d'offres réelles et d'appel y seront valablement signifiés.

ART. 20 ET DERNIER. Mise à prix. — Outre les clauses, charges et conditions ci dessus, les enchères seront reçues sur la somme de . . . . . formant la mise à prix fixée par le poursuivant (26), ci . . . . .

Fait et rédigé (27) à . . . . ., le . . . . ., par M<sup>e</sup> . . . . ., avoué poursuivant (28).

(Signature de l'avoué.)

(Dans le dire qui précèdera la publication, et dans celui qui précèdera l'adjudication, on devra faire la relation complète des différents actes faits et des formalités accomplies en exécution des art. 691, 692, (96, 698, 699; et, s'il y a lieu, de la publicité donnée en exécution de l'art. 697. — On énoncera la relation de l'enregistrement des actes et procès-verbaux d'huissiers, et les justifications exigées par l'art. 698 (Voy. *infra*, formule n<sup>o</sup> 601) (29).

le paiement, puis intervenir dans l'ordre, s'il n'y a déjà produit, et, par un dire sur le procès-verbal, dénoncer sa consignation aux créanciers produisant et au saisi, en demandant que les bordereaux soient délivrés contre la caisse des consignations (J. Av., t. 75, p. 399, art. 892).

(25) Je ne pense pas que le juge de paix du domicile élu soit compétent pour l'essai de conciliation (Voy. tome 1<sup>er</sup>, p. 2, note 7, et J. Av., t. 74, p. 218, art. 652). Cependant la Cour de cassation reconnaît sa compétence (J. Av., t. 77, p. 239, art. 1244).

(26) Il est libre au poursuivant de fixer comme il lui plaît le montant de la mise à prix que doit contenir le cahier des charges (Q. 2321; S. *alph.*, n. 694 et s.).

Cette mise à prix ne peut être maintenue lorsqu'une demande en distraction a été accueillie avant l'adjudication; une nouvelle mise à prix doit alors être déterminée et annoncée avant l'adjudication par le poursuivant (J. Av., t. 73, p. 318, art. 464, lettre B); un jugement nouveau et de nouvelles affiches ne sont point nécessaires (t. 76, p. 615, art. 1181). — Le poursuivant a d'autant plus d'intérêt à surveiller la fixation de la mise à prix que s'il arrive (ce fait s'est

produit dans la pratique) qu'une mise à prix exagérée ait été insérée dans le cahier des charges et soit passée inaperçue lors de la publication, le poursuivant, pour éviter les conséquences de l'art. 706, C. p. c., n'a d'autre ressource que de ne pas requérir l'adjudication. — Encore, tous les tribunaux ne sont pas d'accord et certains déclarent, en pareil cas, le poursuivant adjudicataire pour la mise à prix, sur la réquisition de l'un des créanciers inscrits, conformément à l'art. 702, C. p. c. (J. Av., t. 76, p. 365 et 368, art. 1107 et 1108). Aussi, le moyen le plus sûr d'éviter l'adjudication est-il de se désister des poursuites en offrant de supporter tous les frais occasionnés par la procédure.

(27) Le cahier des charges doit être rédigé par l'avoué (Q. 2314).

(28) Une erreur de copiste n'est point une cause de nullité du cahier des charges, à moins qu'elle ne soit de nature à compromettre les intérêts des parties (Q. 2318, *in fine*).

Les énonciations du cahier des charges peuvent être rectifiées sur les dires du saisi ou des créanciers inscrits (*Ibid.*). — V. J. Av., t. 401, p. 360.

(29) La mention, dans le cahier des charges, de toutes les formalités posté-

## DÉCOMPTE.

Emol. de l'avoué rédacteur : par rôle contenant 25 lignes à la page, et 12 syllabes à la ligne, 2 f.—Enregistr., 2 f. 25 c.—Timbre, Mémoire.

*Remarque.* — Dans certaines localités, les receveurs, appliquant l'art. 8 de la loi du 15 mai 1850 au cahier des charges, perçoivent un droit de 2 f. 30 c. C'est là un abus qu'aucun tribunal ne tolérera s'il lui est déferé par MM. les avoués. Le cahier des charges constitue, en effet, un acte judiciaire et ne tombe pas sous l'application d'une loi qui ne concerne que les actes civils et administratifs (*J. Av.*, t. 75, p. 448, art. 904).

## 590. ACTE DE DÉPÔT du cahier des charges.

CODE *Pr. civ.*, art. 690.—[CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 624;—TARIF de 1841, art. 1 et 44;—BONNESŒUR, p. 300, § 2.]

L'an . . . . ., le (1) . . . . ., au greffe du tribunal civil de . . . . ., et devant nous, greffier, a comparu M<sup>e</sup> . . . . ., avoué près ledit tribunal et du sieur . . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., lequel a déposé entre nos mains le cahier des charges par lui rédigé pour parvenir à la vente de . . . . . (indiquer l'immeuble), saisi au préjudice du sieur . . . . ., (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . .; ledit cahier des charges enregistré le . . . . ., folio . . . . ., case . . . . ., par . . . . ., qui a reçu un franc dix centimes, dixième compris, contenant . . . . . rôles qui ont été cotés et paraphés par l'avoué comparant; desquels comparution et dépôt ledit M<sup>e</sup> . . . . . a demandé acte que nous lui avons donné, et a signé avec nous, greffier, après lecture.

(Signatures de l'avoué et du greffier.)

## DÉCOMPTE.

Vacation à l'avoué pour effectuer le dépôt, 3 fr.—Timbre du registre, 60 c.—du répert., 25 c.—Enreg., 4 f. 50 c. en princ.—Greffier, 1 f. 50 c., dont 12 c. 1/2 au greffier.—Emol. du greffier, 1 f. 50 c.—Droit de communication sans déplacement, 15 f.—Répert., 10 c.—Etat, 10 c.—Total, 27 f. 45 c.

*Remarque.* — D'après une décision de la régie, du 29 juin 1842, cet acte ne peut être rédigé à la suite du cahier des charges et sur la même feuille de papier timbré (*J. Av.*, t. 73, p. 318, art. 464, lettre c). Voy. tome 1<sup>er</sup>, formule n<sup>o</sup> 570.

rieures au dépôt de ce cahier, n'est pas exigée par la loi, qui ne prescrit l'insertion, à la suite de la mise à prix, que des dire et observations des parties (art. 694) et du jugement qui donne acte de la publication, statue sur ces dire et fixe le jour de l'adjudication (art. 695).—Tel n'est pas cependant l'usage suivi devant le tribunal de la Seine, où, comme on le voit par la formule ci-dessus, et *infra*, formule n<sup>o</sup> 601, MM. les avoués insèrent la relation complète des actes et formalités indiqués par les art. 691 et suiv. A Toulouse, au contraire, je trouve dans la pratique du barreau la

confirmation de ma doctrine (Q. 2319). Il est évident, d'ailleurs, que si une contestation postérieure au cahier des charges (par exemple, une demande en distraction accueillie par le juge) a pour résultat de modifier les conditions énoncées dans ce cahier, les modifications devenues nécessaires doivent être insérées à la suite du jugement de publication.

(1) Le délai de vingt jours, à partir de la transcription, dans lequel doit être déposé le cahier des charges, n'est pas franc (Q. 2313; *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> *Saisie immobilière*, n. 644 et suiv.).

## 591. SOMMATION à la partie saisie de prendre communication du cahier des charges et d'assister à la publication.

CODE *Pr. civ.*, art. 691.—[CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 642;—TARIF de 1841, art. 2, 3 et 7;—BOUCHER D'ARGIS, p. 302;—RIVOIRE, p. 6;—BONNESŒUR, p. 277, § 8.]

L'an . . . . ., le (1) . . . . ., à la requête du sieur . . . . . (nom, prénoms, 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 . . . . ., qui est constitué et qui continuera d'occuper sur la poursuite de saisie immobilière dont il s'agit, j'ai . . . . . (immatricule), soussigné, signifié et déclaré au sieur . . . . . (nom, prénoms, profession), partie saisie (2) demeurant à (3) . . . . ., en son domicile, en parlant à (4) . . . . ., que le cahier des charges, enregistré, dressé par M<sup>e</sup> . . . . ., pour parvenir à la vente de . . . . . (designer l'immeuble), saisi sur ledit sieur . . . . . par procès-verbal du . . . . ., visé et enregistré, a été déposé au greffe du tribunal de . . . . ., le . . . . ., ainsi que le constate un acte du dépôt du même jour, enregistré; et que la publication dudit cahier des charges a été fixée au (5) . . . . ., heure de . . . . .;

En conséquence, j'ai fait sommation au sieur . . . . ., partie saisie, de prendre communication du cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles sera vendu l'immeuble saisi; de fournir les dire et observations qu'il jugera convenables, et d'assister, si bon lui semble, à la lecture et à la publication dudit cahier, qui auront lieu à l'audience des criées dudit tribunal de . . . . .,

(1) On ne doit pas signifier au saisi et aux créanciers inscrits une copie du cahier des charges, ni en remettre une à l'huissier qui doit faire la publication à l'audience (Q. 2322). Mais on doit, dans le délai de huit jours à partir du dépôt au greffe, outre l'augmentation à raison des distances, faire sommation au saisi et aux créanciers inscrits de prendre communication du cahier des charges, de fournir leurs dire, etc. (art. 691 et 692).

Ce délai de 8 jours doit être augmenté d'un jour par 5 myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siège le tribunal; les fractions de 4 myriam. et au-dessus qui excèdent un nombre de myriamètres multiple de cinq, doivent donner lieu à l'augmentation d'un jour; les fractions de moins de 4 myriam. ne sont pas comptées (*Suppl.*, Q. 3416 octies). Le saisi peut se prévaloir de l'inobservation de ce délai (*J. Av.*, t. 74, p. 284, art. 676).

Ce délai de huit jours n'est pas franc (Q. 2323; *S. al.*, v<sup>o</sup> *Saisie imm.*, n. 705).

(2) Lorsque le saisi est en état de contumace, cette sommation doit être adressée au directeur général des domaines, administrateur des biens du saisi, en la personne du receveur du dernier domicile du contumax (*J. Av.*, t. 73, p. 318, art. 464, lettre c). Voy. *supra*, p. 6, note 8.

(3) La sommation qu'on adresse au saisi

peut indifféremment être signifiée à son domicile réel ou au domicile élu pour l'exécution de l'obligation (Q. 2324).

(4) Si l'huissier qui signifie la sommation ne trouve au domicile du saisi aucun parent ou serviteur, il peut remettre la copie à un voisin, et, à défaut de voisin, au maire de la commune qui vise l'original (*J. Av.*, t. 73, p. 318, art. 464, lettre d).

(5) Lorsque le jour indiqué pour la publication du cahier des charges est férié, la sommation est nulle; et cette nullité, qui ne peut être réparée en présentant requête au président pour obtenir fixation d'une audience extraordinaire des criées, et par la notification de l'ordonnance de ce magistrat au saisi et aux créanciers inscrits, entraîne l'annulation de la procédure jusqu'au dépôt du cahier des charges, dernier acte valable (*J. Av.*, t. 74, p. 396, art. 726, § 10).

Lorsqu'un tribunal a fixé, dans un règlement, le jour de la semaine où doit se tenir l'audience des criées, il n'y a nullité de la sommation qui indique un jour autre que celui habituellement consacré aux criées, qu'autant, qu'en effet, la publication n'a pas lieu, par cette raison, au jour indiqué (*Ibid.*, p. 631, art. 786, § 5).

lequel fixera le jour de l'adjudication et statuera sur les contestations survenues; déclarant audit sieur. . . . que, faute par lui de satisfaire à la présente sommation, il sera procédé tant en son absence qu'en sa présence;

Et je lui ai, audit domicile, parlant comme ci-dessus, laissé copie du présent, dont le coût est de. . . .  
(Signature de l'huissier.)

## DÉCOMPTE.

(Tarif de 1844, art. 3.) — Original, 2 fr. — Copie, 23 c. — Enreg., 3 fr. en principal. — Papier timbré, 1 fr. 20 c.

**592. SOMMATION aux créanciers inscrits, et notamment au précédent vendeur, à la femme du précédent vendeur, de prendre communication du cahier des charges, de fournir leurs observations, etc., et d'assister à sa publication.**

CODE PR. CIV., art. 692. — LOI 24 mai 1838 — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 646; — TARIF DE 1844, art. 3; — BOUCHER D'ARGIS, p. 302; — BONNESŒUR, *ead.*]

L'an. . . . , le . . . . , à la requête du sieur. . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . . , créancier poursuivant la vente des immeubles saisis à sa requête sur le sieur. . . . (nom, prénoms, profession, domicile), pour lequel requérant domicile est élu à. . . . , rue. . . . , n<sup>o</sup>. . . . , dans l'étude de M<sup>e</sup>. . . . , avoué près le tribunal civil de première instance de. . . . , qui est constitué et qui continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de saisie immobilière dont il s'agit, j'ai. . . . (immatricule), soussigné, signifié et déclaré: 1<sup>o</sup> au sieur. . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . . , en sa qualité de précédent vendeur (1) des immeubles saisis, audit domicile en parlant à. . . . ;

2<sup>o</sup> Au sieur. . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . . , en sa qualité de créancier hypothécaire du sieur. . . . , inscrit sur les immeubles saisis par le requérant, au domicile par lui élu dans son inscription, chez. . . . , à. . . . , rue. . . . , n<sup>o</sup>. . . . , où étant et parlant à. . . . ;

3<sup>o</sup> (Mêmes énonciations pour chacun des divers créanciers inscrits) (2);

(1) Il a été jugé que la sommation prescrite par l'art. 692, C. p. c., doit être adressée, non pas au vendeur, mais au créancier auquel le prix de la vente a été délégué avec autorisation de se prévaloir des droits et actions résultant du contrat dont la grosse lui a été remise, et qui est désigné en marge de l'inscription d'office prise au profit du vendeur; — que ce créancier n'est pas tenu de donner avis de cette sommation au déléguant. — En pareil cas, il me paraît prudent de faire cette sommation tant au vendeur qu'au déléguataire (*J. Av.*, t. 75, p. 471, art. 910). J'appliquerais la même solution à des créanciers gagistes inscrits.

Au reste, le défaut de sommation, au créancier subrogé aux droits du vendeur, ne saurait le priver du droit de former de son chef, en vertu de cette subrogation, une demande en résolution dans la forme prescrite par l'art. 717, C. p. c. (*Ibid.*, t. 76, p. 614, art. 1181).

Si le domicile du vendeur, énoncé dans l'inscription, est inexact, si le vendeur ayant changé de demeure, on ignore son nouveau domicile, c'est au poursuivant qu'incombe le soin de le découvrir. — Lorsque le vendeur a éprouvé quelques changements dans son état, il est sommé à son nouveau domicile; s'il est mort, l'exploit est valablement déposé au domicile indiqué dans l'inscription (art. 2456, C. N.). Il est inutile de le notifier individuellement à chacun de ses héritiers. — Les mêmes règles sont applicables aux personnes subrogées dans les droits du vendeur et dont les subrogations sont réellement inscrites (Circ. 2 mai 1859).

(2) La sommation doit être faite indistinctement à tout créancier inscrit sur l'immeuble. C'est au conservateur des hypothèques, à qui un certificat de toutes les inscriptions grevant l'immeuble, de quelque chef que ce soit, est réclamé, à faire les travaux et les relevés néces-

7<sup>o</sup> A la dame. . . . , épouse dudit sieur. . . . , précédent vendeur, demeurant à. . . . , audit domicile, en parlant à. . . . ;

Que le cahier des charges dressé par M<sup>e</sup>. . . . , avoué, pour parvenir à la vente de. . . . (énoncer l'immeuble saisi), enregistré, a été déposé au greffe du tribunal civil de première instance de. . . . , le. . . . , ainsi que le constate un acte de dépôt du même jour, enregistré, et que la publication dudit cahier des charges a été fixée au (3) . . . . , heure de. . . .

En conséquence, j'ai fait sommation (4) à chacun des susnommés, séparément, de prendre communication dudit cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles sera vendu l'immeuble dont il s'agit, de fournir tels dires et observations qu'ils jugeront convenables, et d'assister, si bon leur semble, aux lectures et publications dudit cahier, qui auront lieu à l'audience des criées du tribunal de. . . . , lequel fixera le jour de l'adjudication et statuera sur les contestations survenues;

Déclarant spécialement au sieur. . . . , précédent vendeur, qu'à défaut par lui de former sa demande en résolution de vente et de la notifier au greffe du tribunal de. . . . avant l'adjudication, il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer, conformément aux art. 692 et 717, C. p. c. (5).

saires pour que l'art. 692 puisse être exécuté (*Q. 2329; S. al.*, n. 724 et s.).

Les officiers ministériels (avoués et huissiers) sont responsables des omissions provenant de leur négligence, et le conservateur, de celles qui proviennent de son fait (*J. Av.*, t. 73, p. 319, art. 464, lettre n).

Le conservateur ne doit comprendre dans l'état des inscriptions que les inscriptions véritables, et non les saisies immobilières transcrites (*J. Av.*, t. 73, p. 320, art. 464, lettre r).

Une adjudication a été annulée parce que les créanciers inscrits du précédent propriétaire de l'immeuble saisi n'avaient pas reçu la sommation de prendre communication du cahier des charges (*Ibid.*, t. 75, p. 495, art. 925).

Si des créanciers inscrits habitent en pays étranger, on ne doit pas, pour la sommation, se conformer à la disposition de l'art. 69, § 9. La notification est faite au domicile élu dans l'inscription (*Q. 2328*).

Du reste, sauf le cas précédent, la sommation peut être signifiée valablement au domicile réel du créancier (*Q. 2330*). Cependant, pour prévenir toute difficulté, il vaut mieux s'en tenir à la lettre de l'art. 692, qui prescrit la sommation aux domiciles élus dans les inscriptions.

S'il existe plusieurs inscriptions au profit du même créancier, il n'est pas nécessaire de lui signifier autant de copies

de la sommation qu'il y a d'inscriptions, à moins qu'il n'y ait, dans ces inscriptions, des élections de domiciles différents (*Q. 2332*).

Si une ou plusieurs inscriptions existent en vertu d'un même titre au profit de plusieurs intéressés, soit en leur nom, soit au nom de leur auteur, la signification d'une seule copie pour tous peut être suffisante, si l'inscription a été prise collectivement avec une seule élection de domicile; *secus*, dans le cas contraire. La solution de cette question dépend, au reste, des circonstances. — En principe, lorsque la créance est divisible et que chacun des créanciers peut agir pour sa part et portion, il est prudent de notifier autant de copies qu'il y a de créanciers, alors même qu'il n'a été fait dans l'inscription qu'une seule élection de domicile pour tous (*Q. 2333; S. al.*, n. 751).

(3) Voy. *suprà*, p. 45, note 5.

(4) La sommation aux créanciers inscrits ne les dispense pas de renouveler leurs inscriptions avant l'expiration des dix années (*Q. 2327*).

La nullité résultant du défaut de sommation ou des irrégularités de cette sommation peut être invoquée par le saisi; elle peut l'être par un créancier qui a reçu une sommation régulière (*Q. 2325*).

La nullité de la sommation n'entraîne pas la nullité de la procédure antérieure (*Q. 2331*). — *V. J. Av.*, t. 191, p. 5.

(5) Ce passage de la formule relatif au

Avertissant, en outre, ladite dame. . . , que pour conserver l'hypothèque légale qui peut lui appartenir sur lesdits immeubles, il sera nécessaire de la faire inscrire avant la transcription du jugement d'adjudication.

Et j'ai, auxdits domiciles, parlant comme ci-dessus, laissé à chacun des sommés copie du présent, dont le coût est de. . . .

(Signature de l'huissier.)

#### DÉCOMPT

(Tarif de 1841, art. 3). — Coût ordinaire des exploits, sauf qu'il est perçu autant de fois 3 fr. en princip. d'enregist. qu'il y a de créanciers sommés. — Pour connaître les créanciers auxquels la sommation qui précède doit être adressée, l'avoué se fait délivrer un extrait des inscriptions qui procure au conservateur un émoulement de 1 fr. par chaque extrait d'inscription ou par chaque certificat négatif (art. 2 du Tarif de 1841). — L'avoué a droit, pour cette délivrance, à une vacation de 6 fr. (art. 7, *ibid.*), et à une autre vacation de 6 fr. pour examiner cet état d'inscription et pour préparer la sommation au vendeur de l'immeuble saisi. — L'avoué a droit à autant de vacations de 6 fr. qu'il s'est fait délivrer d'extraits reconnus nécessaires (Q. 2532 *ter*).

*Remarque.* — Dans les huit jours de la date du dernier exploit, mention de cette sommation doit être faite au bureau des hypothèques, en marge de la transcription de la saisie (6), conformément à l'art. 693. Cette mention a lieu en ces termes :

Par exploit des. . . . (dates) enregistrés, les notifications prescrites par les art. 691 et 692, C. p. c., ont été faites tant au sieur. . . . ,

vendeur est d'autant plus essentiel qu'il a été décidé que l'action en résolution de la vente d'un immeuble peut être formée par le vendeur, ou celui qui est subrogé à ses droits, même après l'adjudication, tranchée au profit du créancier qui en a poursuivi la saisie, lorsque la sommation prescrite par l'art. 692, C. p. c., notifiée au domicile réel du vendeur, qui avait fait transcrire son contrat et pour lequel avait été prise une inscription d'office, sans élection de domicile, se bornait à l'inviter à prendre communication du cahier des charges, sans parler de la déchéance qu'il encourrait, faute par lui d'exercer dans les délais son action résolutoire (J. Av., t. 75, p. 315, art. 889). Voy. *infra*, sous la formule n° 606, la note 1.

Il est aussi prudent d'avertir les créanciers inscrits, porteurs de bordereaux de collocation sur l'adjudicataire saisi, de la déchéance qu'ils auront encourue, s'ils ne notifient pas en temps utile leur demande en folle enchère (J. Av., t. 75, p. 655, art. 993, lettre c).

(6) Si la mention voulue par l'art. 693 n'a pas été faite, ou si elle a été faite après la huitaine fixée par cet article, il y a nullité (art. 715, C. p. c.). — Cette

nullité, qui doit être demandée à peine de déchéance, trois jours au plus tard avant la lecture du cahier des charges (art. 728), empêchera de procéder à la publication au jour indiqué et frappera ainsi de nullité les sommations, non pas directement, mais parce que la publication n'aura pas eu lieu au jour qu'elles fixaient, et que, d'ailleurs, le plus souvent, les délais de l'art. 694 seront expirés. Du reste, les créanciers inscrits n'ont pas intérêt à se prévaloir de cette nullité; ils sont seulement intéressés à faire consigner la mention, lorsqu'ils s'aperçoivent qu'elle n'a pas été faite. — Le saisi seul l'invoquera, bien que la mention ne soit point prescrite en sa faveur (Q. 2334; S. *al.*, v° Saisie imm., n. 805, 806).

Par l'effet de cette mention, les créanciers inscrits deviennent cosaisissants; mais, pour conserver ce caractère, il faut qu'ils ne cessent pas d'être hypothécaires, car s'ils laissent périmer leurs inscriptions, faute de renouvellement, ou n'a plus besoin d'obtenir leur consentement pour opérer la radiation de la saisie (J. Av., t. 73, p. 320, art. 464, lettre n). V. *supra*, p. 33 et 47, note 4.

Les créanciers dont le consentement est nécessaire pour que la saisie puisse

CHAP. II. — TITRE II. — § VII. SAISIE IMMOBILIÈRE. — 592 bis. 49  
 débiteur saisi, qu'aux sieurs. . . . créanciers inscrits, et aux dames. . . . , ainsi qu'au sieur. . . . , subrogé tuteur du mineur. . . . , pouvant avoir des hypothèques légales (7) sur les immeubles dont la saisie est transcrite ci-contre.

La présente mention faite conformément à l'art. 693 du même Code, le. . . . (date). Reçu un franc pour attribution.

(Signature du conservateur.)

Une vacation de 6 fr. est allouée à l'avoué pour requérir cette mention. Indépendamment de cette mention marginale, à partir de laquelle la saisie ne peut plus être rayée que du consentement des créanciers inscrits, ou en vertu de jugements rendus contre eux (8), le conservateur enregistre sur un registre spécial tenu sur papier libre (Voy. *supra*, p. 25, la remarque qui suit la formule n° 582), les sommations faites au saisi et aux créanciers, sans que cet enregistrement, tout d'ordre intérieur, donne lieu à aucun émoulement.

592 bis. SOMMATION à la femme du saisi et au subrogé tuteur des mineurs, dont le saisi est tuteur, de prendre communication du cahier des charges, etc.

CODE Pr. civ., art. 692. Loi 24 mai 1858.

L'an. . . . (comme à la formule précédente), signifié et déclaré (1) : 1° à la dame. . . . , épouse dudit sieur. . . . , partie saisie, demeurant avec

être rayée en vertu de l'art. 693, sont ceux-là seulement auxquels la sommation a dû être faite (Q. 2335).

Lorsque le saisissant est contraint de cesser ses poursuites, l'un des créanciers qui a reçu la sommation peut s'opposer à ce que la saisie soit rayée (Q. 2336).

Jusqu'à la mention dont parle l'art. 693, les délais prescrits entre les actes de la procédure peuvent être prorogés par le saisi en faveur du saisissant, sans que les créanciers puissent se prévaloir de leur inobservation pour demander la nullité des poursuites. La saisie ne devient, en effet, commune aux autres créanciers qu'à dater de cette mention (J. Av., t. 73, p. 320, art. 464, lettre κ). Voy. *supra*, p. 33, note 5.

(7) Cette mention est utile pour qu'au cas d'inscription, le conservateur ne puisse plus rayer sans le consentement du créancier à hypothèque légale inscrite. Quand il n'y a pas d'inscription, la mention ne fait pas obstacle à la radiation.

(8) Je ne pense pas qu'on doive suivre la jurisprudence de la Cour de Limoges, qui a décidé qu'un conservateur des hypothèques n'a point le droit de refuser de rayer une saisie immobilière dont la nullité a été prononcée par un jugement contradictoire, rendu entre le saisissant

et le saisi, et ayant acquis l'autorité de la chose jugée, sur le motif que l'art. 693 exige, pour la radiation, le consentement volontaire ou forcé de tous les créanciers inscrits et sommés (J. Av., t. 76, p. 246). V. aussi t. 101, p. 51 et 129.

(1) La sommation doit être faite à la femme du saisi; aux femmes des précédents propriétaires (Voy. la formule n° 592); aux mineurs et interdits dont le saisi ou les précédents propriétaires ont eu ou ont encore la tutelle; aux mineurs devenus majeurs et aux interdits relevés de l'interdiction tant qu'ils sont dans l'année pendant laquelle ils ont le droit de faire inscrire leur hypothèque (L. 23 mars 1855, art. 8). Mais la sommation ne doit être faite à ces personnes qu'autant qu'elles peuvent être connues d'après le titre du poursuivant.

Au cas de décès de la femme, du mineur, de l'interdit, il n'est pas nécessaire de rechercher les héritiers au delà du dernier domicile de l'incapable décédé.

Les investigations doivent se concentrer au lieu de l'ouverture de la succession. (C. 2 mai 1859.)

Suivant le résultat des recherches, la sommation est faite collectivement à tous les héritiers (art. 447, C. p. c.) ou à chacun d'eux au domicile réel. Lorsque les recherches auront été infructueuses,



592<sup>quater</sup>. BORDEREAU D'INSCRIPTION à transmettre au conservateur des hypothèques (1).

CODE Pr. civ., art. 692.—Loi 21 mai 1858.

PARQUET  
DU TRIBUNAL  
DE

BORDEREAU D'INSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE.

N<sup>o</sup>  
Du Registre spécial.

EXÉCUTION DE LA LOI DU 21 MAI 1858.

Inscription d'hypothèque légale est requise au bureau de la conservation des hypothèques de . . . , par le procureur de la Rép. près le tribunal civil de première instance de . . . .

Au profit de . . . . (nom, prénoms, profession et domicile réel du créancier.)

Domicile élu, en tant que besoin. . . . (nom et demeure de la personne chez laquelle le domicile est élu.)

Contre. . . . (nom, prénoms, profession, domicile ou désignation précise du débiteur.)

En vertu des articles 2121, 2135 et 2153 du Code civil.

Pour sûreté de toutes les sommes, en principal, intérêts, frais et autres accessoires . . . . (nature des droits à conserver, et, autant que possible, le montant de leur valeur.)

Sur. . . . (désignation des immeubles compris dans la saisie) (2), saisi sur le lit. . . . , à la requête de . . . . , suivant procès-verbal de . . . , huissier à . . . , en date du . . . . , transcrit audit bureau, le . . . , vol. . . . , n<sup>o</sup> . . . .

Au parquet, à . . . . , le . . . . 18.

Le procureur de la République,

DÉCOMPTE.

Les bordereaux sont dressés en double sur papier visé pour timbre en débet (1 fr.)

Remarque. — Les bordereaux sont adressés au conservateur des hypothèques par une lettre dont le modèle a été indiqué, ainsi qu'il suit, par la circulaire ministérielle du 2 mai 1859 :

(1) L'art. 692 impose une obligation absolue au procureur de la Rép. Ce magistrat ne peut pas se borner à requérir l'inscription d'une manière générale, pour le cas où le saisi serait marié ou tuteur; il doit agir dès que l'existence de la femme, du mineur ou de l'interdit lui est révélée par la dénonciation, sans se préoccuper du point de savoir si ces incapables trouveront un avantage sérieux à manifester leur hypothèque, ou si la femme ayant contracté la dette solidairement avec son mari a intérêt à l'inscription. (Circulaire, 2 mai 1859.) L'intervention d'office du ministère

public cesse dès que les hypothèques sont soumises à la formalité de l'inscription, c'est-à-dire après l'expiration de l'année accordée par la loi de 1855, et lorsque l'hypothèque légale a été restreinte (art. 2140 à 2145, C. civ.).

Lorsque la saisie est dirigée contre le débiteur sur un tiers détenteur, le procureur de la Rép. doit requérir deux inscriptions, l'une, du chef du débiteur, vendeur saisi, l'autre, du chef de l'acquéreur, tiers détenteur saisi. (Circulaire, 2 mai 1859.)

(2) La désignation des biens saisis se trouve, soit dans la notification qu'a reçue

PARQUET  
DU TRIBUNAL  
DE PREMIÈRE INSTANCE.

. . . . Le . . . . 18. . . .

Monsieur le Conservateur,

N<sup>o</sup> de la correspond.  
N<sup>o</sup> du registre spécial.

Rappeler ces numéros.

J'ai l'honneur de vous adresser, en exécution de la loi du 21 mai 1858, les deux doubles du bordereau de l'inscription d'hypothèque légale à prendre à votre bureau, contre le sieur. . . . , sur les biens compris dans la saisie faite le . . . . , transcrite le . . . . , vol. . . . , n<sup>o</sup> . . . .

Je vous prie de me renvoyer, dans le plus bref délai possible, l'un de ces deux doubles, avec relation de l'inscription faite sur vos registres.

Agrérez, Monsieur le conservateur, l'expression de ma considération très-distinguée.

Le procureur de la République,

M. le conservateur des hypothèques d. . . .

L'inscription est prise dans la forme ordinaire. V. *infra*, formule n<sup>o</sup> 1133, où sont aussi indiqués les frais auxquels elle peut donner lieu; le droit proportionnel est de 1 fr. par 1000 fr. sur l'évaluation contenue dans le bordereau.

Les frais sont avancés par l'administration de l'enregistrement, qui en poursuit le recouvrement contre le débiteur; le tout conformément aux art. 124 et 125 du décret du 18 juin 1811, et 2135, C. civ.

Le conservateur renvoie au procureur de la Rép. l'un des doubles du bordereau au bas duquel il certifie que l'inscription a été prise.

## 593. DIRE CONSIGNÉ à la suite du cahier des charges, pour proposer une modification.

CODE Pr. civ., art. 694, 695. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 707, 749, n<sup>o</sup> 2343. — TARIF de 1844, art. 6, 7.—B. d'ARGIS, p. 203;—RIVOIRE, p. 8;—BONNESŒUR, p. 285, § 7.]

L'an . . . . , le . . . . (1), au greffe du tribunal civil de . . . . , et devant nous, greffier, a comparu M<sup>e</sup> . . . . , avoué près ce tribunal, et du sieur. . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . , créancier du sieur. . . . (nom, prénoms, profession, domicile), inscrit sur l'immeuble mis en vente par le cahier des charges qui précède, pour lequel il se constitue par le présent dire sur la poursuite de saisie immobilière dirigée par le

le procureur de la Rép., soit dans le cahier des charges déposé au greffe. (Circulaire, 2 mai 1859.)

L'inscription ne doit pas s'étendre au delà des immeubles compris dans la saisie. Le ministère public n'a pas à se préoccuper des hypothèques légales qui peuvent exister sur ces biens du chef des précédents propriétaires. (*Id.*)—Consult. *S. al.*, v. *Saisie imm.*, n. 785 et s.).

(1) Les dire et observations tendant à modifier le cahier des charges doivent être faits trois jours au plus tard avant la lecture de ce cahier, laquelle doit avoir lieu trente jours au plus tôt et quarante jours au plus tard, après le dépôt au greffe, au jour indiqué par la sommation.

Le délai de trois jours, dont il s'agit,

n'est pas franc (Q. 2341). Il en est de même du délai de trente jours (Q. 2338). L'inobservation de ce délai entraîne nullité. La poursuite est reprise à partir du dépôt du cahier des charges (*J. Av.*, t. 75, p. 299, art. 880).

Les dire sont des observations tendant à faire modifier le cahier des charges: ils peuvent être faits par le poursuivant, le saisi et les créanciers inscrits (Q. 2344; *Suppl. alph.*, n. 853).

Toute réclamation ayant pour objet de modifier le cahier des charges est frappée de déchéance, lorsqu'elle est tardivement formée. — Cette déchéance est absolue (*Voy. supra*, p. 35, note 1). V. aussi divers exemples de cette déchéance (*J. Av.*, t. 76, p. 611 et 612, art. 1184).