

et que l'immeuble dont il s'agit lui fût adjugé sous réserve de déclaration de command dans le délai de la loi, au prix de. . . . . (11)

Le tribunal, attendu l'extinction du deuxième feu sans nouvelle enchère, ad-juge (12) à M<sup>e</sup> . . . . . (13), l'immeuble dont il s'agit au prix de. . . . ., et

qu'il a couverte est nulle (Q. 2382 ter). Il en est autrement en matière de vente volontaire; l'enchère peut être rétractée tant que l'enchérisseur n'a pas signé le procès-verbal (J. Av., t. 73, p. 328, art. 465, lettre c).

Si nulle enchère ne survient pendant la durée des trois premiers feux, le poursuivant est déclaré adjudicataire (art. 706). Mais cette disposition ne doit être appliquée qu'autant que le saisissant poursuit l'adjudication (il y a controverse sur ce point; Voy. *suprà*, p. 43, note 26); car, jusque-là, il est maître de suspendre ou d'abandonner ses poursuites (J. Av., t. 76, p. 368, art. 1108).

(11) L'adjudication est valable quoique le prix soit inférieur à quinze fois le revenu (V, 810, Q. 2383).

(12) Si les enchérisseurs ont été écartés par des manœuvres frauduleuses, les intéressés peuvent, à leur gré, ou faire annuler l'adjudication, ou demander des dommages-intérêts ou se pourvoir par la voie de surenchère (Q. 2382 quinq.; *Supplément alphabétique*, v<sup>o</sup> Saisie immob., n. 4008 et s.).

L'art. 412, C. p., punit d'une amende de 100 fr. à 5,000 fr., et d'un emprisonnement de quinze jours à trois mois, ceux qui, par dons ou promesses, violences, menaces ou voies de fait, se sont rendus coupables du délit d'entraves à la liberté des enchères et ont écarté les enchérisseurs. La jurisprudence a eu plusieurs fois à se prononcer sur ce texte. Ainsi, il a été décidé que :

1<sup>o</sup> L'adjudicataire qui remet à un créancier une somme d'argent pour l'indemniser et éviter une surenchère se rend coupable du délit d'entraves à la liberté des enchères;

2<sup>o</sup> Est nulle et illicite la convention par laquelle plusieurs individus décident de s'abstenir de toute concurrence dans une adjudication publique, et de partager le bénéfice qui en résultera pour l'un d'eux;

3<sup>o</sup> Il en est de même de celle par laquelle plusieurs personnes s'engagent à ne pas enchérir au delà d'une certaine

somme déterminée, avec promesse que, si l'adjudication ne s'élève pas à cette somme, l'adjudicataire tiendra compte aux autres de la différence;

4<sup>o</sup> Mais est valable et exécutoire, sous peine de dommages-intérêts, la convention par laquelle deux individus s'engagent réciproquement, après une adjudication d'immeubles, et sans avoir en vue le cas d'une surenchère, à ne pas sous-acquérir tel ou tel lot dépendant de cette adjudication (J. Av., t. 73, p. 329, art. 465, lettre e).

La convention faite sans intention frauduleuse, et par suite de laquelle un individu s'abstient d'enchérir, parce que celui qui veut devenir adjudicataire lui cèdera une portion de l'immeuble mis en vente, ne saurait tomber sous l'application de l'art. 412, C. p. (J. Av., t. 76, p. 613, art. 1181).

Quand une adjudication est déclarée nulle pour irrégularités commises au préjudice d'une partie des créanciers, la nullité profite à tous, parce qu'il s'agit d'une matière indivisible (V, 1136, Q. 2422).

Les personnes qui peuvent proposer les nullités prononcées par la loi en matière de saisie immobilière, sont le saisi et les créanciers (Q. 2401).

(13) Ne peuvent se rendre adjudicataires, le saisi, les personnes notoirement insolubles, les membres du tribunal devant lequel se poursuit l'adjudication et l'avoué poursuivant (V, 885, art. 711, n<sup>o</sup> CCCCXCIX).

Est nulle l'adjudication faite à l'un des saisis, bien qu'il prétende n'avoir eu aucun droit dans l'immeuble exproprié, et avoir été compris mal à propos dans les poursuites (V, 894, Q. 2395 ter.).

Un avoué ne peut pas se rendre adjudicataire pour le saisi, même lorsque celui-ci n'est pas tenu personnellement de la dette, mais seulement comme tiers détenteur ou qu'il est héritier bénéficiaire (Q. 2395 ter.). Cette opinion n'est pas cependant partagée par tous les auteurs (V. S. al., v<sup>o</sup> Saisie imm., n. 1076 s.). J'ai dit (n<sup>o</sup> 2396) que les personnes que

aux clauses et conditions du cahier des charges, sous réserve de déclaration de command dans le délai de la loi;

l'on peut considérer comme notoirement insolubles, sont celles qui sont reconnues être telles généralement et publiquement, en sorte que l'avoué qui a dû prendre des renseignements, s'il ne connaissait pas la personne qui se présentait à lui, n'aura pas pu ignorer cette insolvabilité. Il ne faut pas donner à ces expressions un sens trop étendu. — En principe, j'admets que les juges du fait ont un pouvoir discrétionnaire pour apprécier les circonstances dont on entend faire résulter la notoriété. — L'avoué chargé d'enchérir pour une personne qui lui est inconnue peut, sans engager sa responsabilité, ne prendre aucun renseignement sur la solvabilité de cette personne, mais on ne saurait dire, d'une manière absolue, que l'avoué soit à l'abri de tout recours, lorsque les circonstances prouvent que le moindre renseignement eût établi à ses yeux l'insolvabilité de son client. Les solutions qui dépendent d'une pure appréciation offrent toujours assez d'incertitude, pour que MM. les avoués aient le soin de se montrer circonspects (Voy. aussi J. Av., t. 74, p. 199, art. 647, I, et p. 375, art. 724). J'ai ajouté que l'insolvabilité peut être notoire, c'est-à-dire, connue du plus grand nombre, et être cependant ignorée par le tribunal. Dans ce cas, on ne pourra agir contre l'avoué, mais on pourra établir l'existence de la notoriété par une enquête. — Au reste, si une personne notoirement insoluble ne peut éviter la nullité en offrant caution, il en est autrement lorsqu'elle donne caution. L'insolvabilité est chose relative. On peut être solvable jusqu'à concurrence d'une somme de. . . . ., et insoluble au delà. Voy. *infra*, p. 80, not. 2.

Un officier ministériel (commissaire-priseur) est réputé notoirement insoluble, lorsqu'il a eu à subir des poursuites nombreuses, des condamnations et des exécutions dans le lieu où il exerce ses fonctions (J. Av., t. 76, p. 75, art. 1003).

L'avoué qui, sur la foi d'une fausse procuration, s'est fait adjuger des immeubles pour un individu imaginaire,

est responsable du préjudice qui peut résulter de cette adjudication; et spécialement il doit indemniser celui qui a prêté des fonds au mandataire de l'acquéreur supposé, pour payer le prix de vente, et être subrogé aux droits du vendeur (J. Av., t. 74, p. 202, art. 647, II).

Le magistrat du tribunal devant lequel se poursuit la vente, qui est lui-même créancier inscrit sur l'immeuble saisi, ou poursuivant, peut se rendre adjudicataire (Q. 2395 bis, et J. Av., t. 74, p. 197, art. 647, lettre d).

Le beau-père d'un juge suppléant peut valablement se rendre adjudicataire d'un immeuble saisi; cette adjudication n'est pas nulle, parce que le gendre de l'adjudicataire a, soit comme avoué, soit comme juge suppléant, participé à des jugements sur incident (J. Av., t. 75, p. 571, art. 956).

Les juges suppléants, les commis greffiers sont compris dans la prohibition de l'art. 711. Mais cette prohibition n'atteint pas les avoués autres que le poursuivant (Q. 2395 quat., et J. Av., t. 74, p. 198, art. 647, lettre f).

Ce dernier même peut se rendre adjudicataire, si, au moment de l'adjudication, il a cessé d'être l'avoué du poursuivant (V, 892, Q. 2395 in fine).

L'art. 1596, C. c., qui déclare que les tuteurs ne peuvent, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées, se rendre adjudicataires des biens de ceux dont ils ont la tutelle; les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre; les administrateurs, de ceux des communes ou établissements publics, est applicable aux ventes par expropriation forcée (Q. 2395; S. a'ph., v<sup>o</sup> Saisie im., n. 1061-s.).

Il est peu de questions aussi controversées que celle de savoir si un subrogé tuteur peut se rendre adjudicataire des immeubles du mineur. — La doctrine se montre en général favorable au subrogé tuteur, mais la jurisprudence lui est contraire (J. Av., t. 74, p. 197, art. 647, lettre c).

Les huissiers, défenseurs et notaires, qui exercent leurs fonctions dans le ressort du tribunal devant lequel se pour-

Ordonne que, sur la signification du présent jugement, tous détenteurs ou possesseurs (et séquestres, s'il en a été nommé) desdits immeubles seront tenus d'en délaisser (14) la possession en faveur de l'adjudicataire, sous peine d'y être contraints par toutes les voies de droit, même par corps (15).

## DÉCOMPTE.

(Tarif de 1841, art. 6, 11.) — Emolument des huissiers audienciers, y compris les frais de bougie qu'ils disposent et allument eux-mêmes, 5 f. par lot adjugé, quelle qu'en soit la composition, sans que ce droit puisse être exigé sur un nombre de lots supérieur à six. — Mémoire.

Emolument des avoués : 1<sup>o</sup> Vacation à l'adjudication allouée à chacun des avoués des parties en cause (poursuivant, saisi), autant de fois qu'il y a de lots, sans

suit la vente peuvent se rendre adjudicataires (Q. 2395).

La femme, créancière de son mari, peut, avec son autorisation, se rendre adjudicataire des biens de celui-ci, et réciproquement le mari de ceux de sa femme. Pour contester à la femme ou au mari cette faculté, il faut, en effet, les considérer ou comme étant eux-mêmes parties saisies (ce qui a lieu lorsque la saisie frappe un immeuble de communauté, et à l'égard du mari, lorsqu'il s'agit d'un bien dotal), ou comme insolvable (la femme dont la fortune est exclusivement dotale peut être réputée telle (Q. 2393 *sex.*; S. *alph.*, v<sup>o</sup> S. *immob.*, n. 1096-s.).

L'interposition de personnes n'est point en général une cause de nullité de l'adjudication (*Ibid.*). Néanmoins, un arrêt de la Cour de cassation du 18 fév. 1846 a prononcé la nullité dans une espèce où il était manifeste que, sous le nom d'un tiers, c'était le saisi lui-même qui était devenu adjudicataire. Cette décision m'a paru bien sévère, car le tiers est responsable à l'égard des intéressés, et cette responsabilité ne s'efface pas lorsque le cahier des charges contient la clause insérée *suprà*, formule n<sup>o</sup> 589, art. 16 (*J. Av.*, t. 74, p. 198, art. 647, lettre B; Q. 2393 *sex.*).

La nullité attachée à la violation de la disposition prohibitive de l'art. 711 n'a pas lieu de plein droit. Elle n'est pas absolue; on la fait prononcer, sans préliminaire de conciliation, par action principale durant 30 ans (Q. 2395 *quinq.*; S. *alph.*, *verb. cit.*, n. 1090-s.).

L'adjudicataire incapable, et l'avoué qui a enchéri pour lui, sont tous les deux solidairement assujettis aux dommages-intérêts prononcés par l'art. 711 (Q. 2396 *bis.*; S. *alph.*, *ibid.*, n. 1113 et s.).

Ces dommages-intérêts consistent dans le paiement des frais de procédure occasionnés par l'annulation de l'adjudication, et nécessaires pour faire prononcer une nouvelle adjudication (*J. Av.*, t. 74, p. 202, art. 647, lettre J, et p. 378, art. 724).

L'art. 711 n'est plus applicable à l'avoué d'un adjudicataire insolvable, lorsque les créanciers ont suivi la procédure de folle enchère (*J. Av.*, t. 74, p. 202, art. 647, lettre J).

L'avoué passible des dommages-intérêts n'évite pas par là les peines disciplinaires. Il ne demeure pas adjudicataire en son nom (*Ibid.*). — V. *suprà*, p. 41, note 21.

(14) L'injonction au saisi de délaisser l'immeuble n'est pas prescrite à peine de nullité (V. 922, Q. 2397 *in fine*, à la note).

Les juges ne peuvent accorder aucun délai à l'exproprié pour le délaissement des biens vendus (*J. Av.*, t. 33, p. 147).

(15) La contrainte par corps dont parle l'art. 712, C. p. c., ne doit pas être confondue avec la contrainte ayant pour objet l'emprisonnement du débiteur. Il s'agit de forcer le possesseur à vider les lieux, en l'expulsant matériellement, s'il résiste, et nullement de l'emprisonner. Aussi, cette espèce de contrainte peut-elle être exercée contre toutes personnes, quels que soient leur âge et leur sexe (Q. 2397 *bis.*), et il n'est pas besoin de se conformer aux prescriptions de l'art. 780, C. p. c. (V. *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> Saisie immobilière, n. 1138 et s.).

Les meubles qui, dans ce cas, se trouvent dans ou sur l'immeuble adjugé, doivent être transportés dans le local désigné par une ordonnance du président du tribunal civil obtenue sur requête dans la forme ordinaire (*Ibid.*).

que ce droit puisse être accordé sur plus de six lots (16), — 15 fr. — Mémoire; 2<sup>o</sup> Remise proportionnelle allouée à l'avoué poursuivant (art. 11, § 14), et dont le calcul varie suivant les circonstances (17). — Mémoire; 3<sup>o</sup> Vacation à chaque avoué enchérisseur, — 7 f. 50 c.; 4<sup>o</sup> Vacation à l'avoué qui a enchéri et qui est devenu adjudicataire (18), — 15 f. Enregistrement, droit proportionnel de 6 f. 60 c. p. 100 sur le prix de l'adjudication (19), droits de greffe (60 c. % sur les premiers 5000 fr. et 30 c. % sur ce qui dépasse 5000 f.), et timbre. — Mémoire.

(16) L'avoué du poursuivant doit obtenir les droits de consultation (10 fr., art. 68 du tarif de 1807) et de correspondance (10 f., art. 145 du même tarif); mais l'avoué du saisi ne peut obtenir que ce dernier droit lorsqu'il élève un incident (Q. 2531).

Le droit de 15 fr., accordé pour vacation à l'adjudication, doit être alloué dans tous les cas où les biens sont vendus par lots, quelle que soit la valeur de ces ventes (Q. 2536 *bis.*).

Comme aussi il n'est dû qu'une vacation, si une propriété importante et composée de plusieurs articles, n'est vendue qu'en un seul lot (Q. 2536).

La répartition de ces droits (jusqu'à concurrence de 6) entre les adjudicataires a lieu, non pas au marc le franc sur la valeur de l'objet adjugé, mais proportionnellement au nombre des adjudicataires (Q. 2536 *quat.*).

Lorsque les immeubles ont été divisés par lots, mais qu'il n'y a eu qu'un adjudicataire, soit parce que sur chacun des lots il n'y a pas eu d'enchère, soit parce qu'après l'adjudication de chaque lot séparé, on a remis aux enchères, en bloc, la totalité des immeubles, on doit allouer autant de vacations de 15 fr. qu'il y a eu de lots, jusqu'à concurrence de six (Q. 2536 *ter.*). Cette opinion est cependant vivement controversée. Voyez *J. Av.*, t. 73, p. 144, art. 384, un jugement contraire du tribunal d'Autun.

(17) La remise proportionnelle doit être calculée sur le prix entier de l'adjudication, et non pas seulement sur ce qui excède 2,000 fr. (Q. 2537 *quinq.*). La jurisprudence se prononce, en général, contre cette opinion: car, si l'on peut invoquer en faveur de cette interprétation des termes de l'ordonnance de 1841 un jugement du tribunal de Mont-de-Marsan (*J. Av.*, t. 76, p. 449, art. 1124), on trouve, en sens contraire, un

jugement du tribunal d'Autun (t. 73, p. 144, art. 384) et un arrêt de la Cour de cassation (t. 76, p. 453, art. 1127).

Aucune remise n'est due lorsque la saisie demeure impoursuivie (Q. 2537 *quinq.*, VI).

Les frais de poursuite ne doivent pas être ajoutés au prix d'adjudication pour calculer la remise proportionnelle (*Ibid.*, II).

L'application des § 14 et 15 de l'article 11 donne lieu à de sérieuses difficultés. Il faut entendre par immeubles distincts ceux qui ont une individualité propre et qui, en fait, comme dans la pensée du père de famille, forment un corps spécial de domaine qui peut être isolé de la masse des biens possédés par le même propriétaire. Ainsi, un château et les métairies ou fermes qui en dépendent forment autant d'immeubles distincts lorsque l'exploitation de chaque métairie ou ferme est indépendante, bien que la surveillance et l'administration du propriétaire s'exercent également sur toutes. En définitive, les termes de l'ordonnance doivent être largement interprétés. Aussi ai-je pensé que le tribunal de Muret avait méconnu l'esprit du texte de l'ordonnance en ne considérant que comme un seul immeuble un domaine qui comprenait un château, trois métairies et un moulin à vent et à eau (*J. Av.*, t. 75, p. 574, art. 958).

(18) Il a été jugé que l'avoué qui se rend adjudicataire de plusieurs lots pour le même client n'a droit qu'à une seule vacation. — Cette solution m'a paru rigoureuse (*J. Av.*, t. 73, p. 200, art. 400). — V. aussi *J. Av.*, t. 101, p. 135 et 389.

(19) L'adjudicataire doit obtenir restitution des droits d'enregistrement perçus sur le jugement d'adjudication, lorsque ce jugement, qui avait aussi statué sur un incident, est infirmé sur l'ap-

*Remarque.*—Le jugement d'adjudication, qui n'est qu'un simple procès-verbal lorsqu'aucun incident ne s'est produit, n'a pas besoin d'être motivé; il peut être transcrit à la suite du cahier des charges et des dires des parties, sur le même papier timbré.—L'adjudication après surenchère ou folle enchère est aussi écrite à la suite de la première adjudication (*J. Av.*, t. 74, p. 228, art. 662, lettre A).

La grosse du jugement d'adjudication comprend : 1<sup>o</sup> la copie du cahier des charges; 2<sup>o</sup> la copie de tout ce qui est inséré à la suite de ce cahier (dires, modifications, publication); le jugement qui constate l'adjudication. — Elle est revêtue de l'intitulé des jugements et du mandement qui les termine (*Q.* 2397).

Pour obtenir la délivrance du jugement d'adjudication, l'adjudicataire doit rapporter au greffier quittance des frais ordinaires de poursuite et la preuve qu'il a satisfait aux conditions du cahier des charges qui doivent être exécutées avant cette délivrance (20). La quittance et les pièces justificatives, après qu'il en a été dressé acte de dépôt (*Voy. supra*, formule n<sup>o</sup> 590), sont annexées à la minute du jugement et sont copiées dans l'expédition, à la suite de l'adjudication et de la déclaration de command (*Voy. infra*, formule n<sup>o</sup> 603). La quittance donnée par l'avoué poursuivant est ainsi conçue :

*Je, soussigné.* . . . . . (nom, prénoms), *avoué près le tribunal de première instance de.* . . . . . *et du sieur.* . . . . . (nom, prénoms, profession, domicile du poursuivant), *créancier qui a poursuivi la saisie immobilière des*

pel (*Q.* 2404 *quat.*). — Mais la restitution n'est point due lorsque l'adjudication est annulée par voie d'action principale, pour cause de dol ou de fraude (*J. Av.*, t. 74, p. 232, lettre E), ou par voie de tierce opposition (*Ibid.*, t. 76, p. 614), ou comme ayant été faite au profit d'un prête-nom du saisi (*Ibid.*, t. 73, p. 171). *V. supra*, p. 66, note 13. *V. aussi S. alph.*, v<sup>o</sup> *Saisie imm.*, n. 1204-s.

Les droits d'enregistrement d'un jugement d'adjudication sont dus par l'acquéreur nonobstant une instance engagée sur la propriété des biens adjugés (*J. Av.*, t. 75, p. 553, art. 950).

Lorsque, pendant la saisie, l'immeuble a été vendu et les droits de mutation perçus sur cette vente, l'acquéreur qui, pour éviter la nullité de la vente volontaire, s'est vu forcé de se rendre adjudicataire, ne doit pas payer un nouveau droit proportionnel d'enregistrement (*J. Av.*, t. 75, p. 577, art. 960).

Lorsque le cahier des charges d'une vente judiciaire porte cette clause : *L'adjudicataire qui usera de la faculté d'élire un command sera solidairement obligé avec celui-ci au paiement du prix et à l'accomplissement de toutes les conditions de la vente*, il ne faut pas l'entendre en ce sens que l'avoué puisse être poursuivi pour le paiement des droits d'enregistrement (*J. Av.*, t. 75, p. 209, art. 814, § 24).

Il n'est dû aucun droit proportionnel

d'enregistrement sur l'adjudication frappée de surenchère avant l'expiration du délai légal d'enregistrement (*J. Av.*, t. 76, p. 272, art. 1069).

La faculté accordée à la régie de l'enregistrement de requérir l'expertise de biens immeubles transmis par actes, dans lesquels on prétend qu'il y a eu insuffisance de prix, ne peut pas être exercée, quand il s'agit d'adjudication de biens immeubles faite d'autorité de justice (*Ibid.*, p. 107, art. 1020).

(20) La loi entend prescrire l'accomplissement de toutes les conditions exigibles de l'adjudication, en ordonnant que le jugement d'adjudication ne sera délivré à l'adjudicataire qu'en prouvant qu'il a satisfait aux conditions du cahier des charges (*Q.* 2398 *bis*; *S. alph.*, v<sup>o</sup> *Saisie immobilière*, n. 1151 et s.).

S'il s'élève entre le greffier et l'adjudicataire des contestations sur la preuve, que ce dernier doit faire, qu'il a satisfait aux conditions du cahier des charges, exécutoires avant la délivrance du jugement d'adjudication, il faut en référer au président du tribunal (*J. Av.*, t. 74, p. 229, art. 662, lettre A).

De ce que l'art. 713 porte que l'adjudicataire qui ne fait pas les justifications qu'il a prescrites, y sera contraint par voie de folle enchère, sans préjudice des autres voies de droit, il résulte que, sans recourir à la folle enchère, on peut employer toutes les voies d'exécution (*Q.* 2398 *ter*).

*immeubles appartenant au sieur.* . . . . . (nom, prénoms, profession, domicile), *lesdits immeubles consistant en.* . . . . . (désignation très-sommaire), *déclare avoir reçu du sieur.* . . . . . (nom, prénoms, profession, domicile), *adjudicataire desdits immeubles suivant jugement rendu à l'audience des criées dudit tribunal de.* . . . . . *le.* . . . . . *la somme de.* . . . . . *pour frais taxés de ladite poursuite de saisie et pour le montant de la remise proportionnelle allouée par le tarif; ladite somme de.* . . . . . *payée en sus du prix de l'adjudication, conformément à l'article 8 du cahier des charges.*

A. . . . ., le, . . . . . (Signature de l'avoué.)

Cette quittance, rédigée sur une feuille au timbre de 60 c., est soumise à l'enregistrement. — Il est perçu un droit de 50 c. p. 100, et le double décime. — Mention de l'enregistrement est aussi textuellement insérée avec la quittance dans l'expédition.

Lorsque des incidents ont été soulevés dans le cours des poursuites, et que le tribunal, faisant application de l'art. 714, C. p. c., a ordonné que les frais extraordinaires qu'ils ont occasionnés seraient payés par privilège sur le prix (21), la quittance collective concernant le paiement de ces frais, rédigée comme la précédente et frappée des mêmes droits d'enregistrement, est aussi, dans certains ressorts, textuellement insérée à la suite de l'adjudication. — Nul doute que cette insertion ne soit indispensable lorsque le cahier des charges porte que ces frais seront payés par l'adjudicataire avant la délivrance de l'expédition. Mais, en l'absence de toute clause à ce sujet, je ne crois pas que l'adjudicataire soit tenu de payer les avoués immédiatement. Il peut attendre que les avoués aient produit dans l'ordre en vertu de la distraction des dépens prononcée à leur profit, et ne se libérer que sur la signification des bordereaux qui leur ont été délivrés (*Voy. supra*, p. 30, note 1). L'art. 713 ne parle que de la quittance des frais ordinaires.

L'adjudication régulièrement prononcée a pour effets essentiels de transférer la propriété des biens vendus sur la tête de l'adjudicataire (22), de purger le droit

(21) Les frais que le législateur appelle frais ordinaires sont ceux qui ont été faits directement pour parvenir à la vente, depuis la saisie jusqu'à l'adjudication. On appelle extraordinaires ceux produits par des circonstances particulières (*Q.* 2398; *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> *Saisie immob.*, n. 1152 et 1153).

Il y a lieu de permettre le paiement par privilège des frais extraordinaires, quand ils ont été exposés pour des causes non imputables aux parties ou à la partie saisie qui a succombé, ou dans l'intérêt commun des créanciers (*Q.* 2399).

D'après la doctrine, on ne peut pas allouer par privilège les frais extraordinaires de poursuite, si le jugement même qui a statué sur les contestations qui leur ont donné lieu n'a pas consacré ce privilège. La Cour de Toulouse a cependant décidé que le silence du premier jugement n'empêchait pas de faire prononcer le privilège par un jugement ultérieur, dans l'ordre, par exemple. — Dans le doute, il est prudent de conclure au pri-

vilège, lors du jugement qui règle les contestations, sources des dépens (*Q.* 2399 *bis*; *S. alph.*, n. 1154 et s.).

Les frais extraordinaires de poursuite doivent être colloqués par privilège, lorsque les jugements qui statuent sur les incidents, sans s'exprimer sur la question de privilège, disent seulement que les dépens seront considérés comme frais extraordinaires de poursuite, ou que les dépens seront employés comme frais extraordinaires de poursuite (*Q.* 2399 *ter*).

*Voy. supra*, p. 39, note 14.

(22) L'adjudicataire devient propriétaire des droits qui appartenant au saisi (*Q.* 2404).

Il est tenu de respecter les baux existants au moment de la vente, s'ils avaient date certaine avant le commandement (*Q.* 2285, 2286). *Voy. supra*, p. 29, note 1.

Il n'est pas recevable à les critiquer, lorsqu'ils ont été faits par le saisi long-

de résolution des précédents vendeurs qui n'ont pas rempli les formalités

temps avant la poursuite (V, 573, Q. 2282; S. *al.*, v<sup>o</sup> *Saisie imm.*, n. 540 s.)

Le saisi qui a volontairement exécuté le jugement d'adjudication, en mettant l'adjudicataire en possession de l'immeuble adjugé, ne peut pas exciper du défaut de signification du jugement d'adjudication pour empêcher l'adjudicataire de poursuivre la nullité d'un bail consenti pendant la saisie (J. Av., t. 76, p. 613, art. 1181).

Lorsque l'existence d'un bail a été notifiée au créancier poursuivant et mentionnée au cahier des charges, l'adjudicataire ne peut se mettre en jouissance des immeubles au mépris du bail, sans l'avoir fait annuler (V, 574, Q. 2282). Voy. *suprà*, p. 39, note 12.

Lorsque la clause d'un cahier des charges portant que l'adjudicataire exécutera un bail verbal qui doit expirer le... contient une erreur dans l'indication de la durée du bail, et que, la veille de l'adjudication, cette clause est rectifiée du consentement de toutes les parties, l'adjudicataire ne peut refuser d'adhérer à cette modification sous le prétexte que la clause nouvelle n'a pas été publiée, lorsqu'il est constaté qu'avant l'adjudication il a été donné lecture de la clause nouvelle (J. Av., t. 73, p. 306, article 464, lettre E). Voy. *suprà*, p. 50 et 62, notes 1 et 5.

Est recevable l'intervention des créanciers inscrits dans l'instance engagée par l'adjudicataire pour faire annuler un bail consenti par le saisi pendant le cours des poursuites (J. Av., t. 76, p. 609, art. 1181).

L'adjudicataire sur folle enchère est tenu à l'entretien des baux consentis de bonne foi par le fol enchérisseur (V, 574, Q. 2282 *in fine*).

Néanmoins, le bail à long terme et à vil prix fait par le fol enchérisseur doit être annulé (V, 574, Q. 2282 *in fine*).

Lorsque le fol enchérisseur a donné congé à des locataires, en vertu d'une

clause de son adjudication qui l'y autorisait à ses risques et périls, l'indemnité à laquelle pourraient prétendre les locataires est à sa charge personnelle, et ne peut pas être imposée au nouvel adjudicataire (V, 575, Q. 2282 *in fine*).

Les fruits échus ou coupés depuis la transcription de la saisie ne sont pas compris dans l'adjudication. Il en est autrement des fruits pendants par racines au moment de la vente (Q. 2404).

L'adjudicataire d'une maison ne peut exiger des locataires dont le bail avait acquis date certaine avant l'adjudication les termes échus depuis le jour où il est devenu propriétaire, s'il résulte du bail que le loyer a été payé au saisi par anticipation, bien que ce paiement n'ait pas été énoncé dans le cahier des charges; Turin, 14 déc. 1810. Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 389, l'article 3.

Le bétail donné à cheptel, qui n'a été ni saisi, ni désigné dans le cahier des charges, ne fait pas partie de la ferme dont l'adjudication a été prononcée (Q. 2404, 2<sup>o</sup>). Voy. *suprà*, p. 18, note 16.

On doit, en général, comprendre dans la vente, en l'absence d'aucune désignation, tout ce qui est une dépendance nécessaire de l'objet saisi (Q. 2404, 5<sup>o</sup>).

La vente comprend les articles énoncés dans le cahier des charges, quoiqu'ils aient été omis dans les placards; Grenoble, 15 mars 1821.

V. le S. *alph.*, v<sup>o</sup> *Saisie im.*, n. 1132-s.

Si les objets réputés immeubles par destination, saisis et vendus avec le fonds, ont été soustraits par le saisi, l'action qui résultera de cette soustraction en faveur de l'adjudicataire sera, contre le saisi, l'action en dommages-intérêts et la voie criminelle, ou bien l'action en rescision de la vente, ou en réduction du prix (Q. 2299, 2404, 4<sup>o</sup>).

L'adjudicataire est propriétaire du jour de l'adjudication (Q. 2404 *bis*).

C'est aussi de ce jour qu'il doit les intérêts de son prix, bien que le saisi ait

CHAP. II. — TITRE II. — § VII. SAISIE IMMOBILIÈRE. — 602. 71 prescrites par l'art. 717 (Voy. *infra*, formule n<sup>o</sup> 606) et lorsqu'elle a été transcrite de purger les hypothèques inscrites ou légales (23).

L'adjudication irrégulière peut être annulée sur la demande des intéressés (24).

interjeté appel du jugement d'adjudication, et se soit maintenu en possession jusqu'à l'arrêt confirmatif (J. Av., t. 74, p. 231, art. 662, lettre c). Voy. *infra*, p. 80, note 1.

La perte ou la détérioration de la chose, survenue depuis la surenchère, est au compte de l'adjudicataire originaire qui s'est de nouveau rendu adjudicataire (Q. 2404 *ter*).

(23) L'adjudication ne purge pas les droits à la propriété ni les droits réels, tels que l'usufruit et les servitudes (Q. 2403). Mais, lorsqu'elle a été transcrite, elle purge les hypothèques légales non inscrites, toutes les hypothèques inscrites, à l'exception de celles appartenant à des créanciers qui ont été omis, par la faute du poursuivant, dans les sommations à notifier en vertu de l'art. 692 (si l'omission provient du fait du conservateur, l'immeuble est purgé, mais ce fonctionnaire est responsable à l'égard du créancier omis). (Q. 2403, J. Av., t. 74, p. 231, art. 662, lettre A, et L. 21 mai 1858, art. 717).

La transcription du jugement d'adjudication purge les hypothèques légales, mais le droit de préférence attaché à l'hypothèque survit tant qu'il n'y a pas eu ordre amiable définitivement réglé, et si un ordre judiciaire forcé est ouvert, tant que la déchéance de produire n'a pas été encourue. (Loi 21 mai 1858, art. 717.)

L'adjudication, quoique suivie d'un ordre, n'a pour effet d'éteindre les hypothèques qui grèvent l'immeuble saisi, qu'autant que l'adjudicataire a payé son prix. Jusque-là, ces hypothèques subsistent sur le prix à l'égard de l'adjudicataire et de ses créanciers, sauf le cas de novation par la substitution de l'adjudicataire à l'ancien débiteur, novation qui n'est pas opérée par le fait seul de l'adjudication (J. Av., t. 76, p. 103). — V. J. Av., t. 100, p. 461.

Les créanciers inscrits sur l'immeuble adjugé n'ont aucun droit à l'excédant produit par la revente sur l'adjudicataire (*Ibid.*).

(24) La vente de la chose d'autrui étant nulle, il est incontestable que le véritable propriétaire n'est pas irrévocablement dépouillé par la saisie et l'adjudication opérées sur la tête d'un tiers. — Il a l'action en revendication contre l'adjudicataire qui appelle en garantie, suivant les circonstances, qui bon lui semble. — Le propriétaire peut agir par voie possessoire ou se pourvoir au pétitoire (Q. 2408; S. *alp.*, v<sup>o</sup> *Saisie im.*, n. 1283-s.)

Les avantages attachés à l'exercice de la première action sont incontestables (V. t. 1<sup>er</sup>, p. 344, note 1). Quelques tribunaux, se laissant dominer par des considérations tirées du caractère de l'adjudication prononcée par autorité de justice, avaient cru devoir la repousser. — J'avais déjà combattu cette tendance sous le n<sup>o</sup> 2408 précité. — La Cour de cassation a confirmé mon opinion (J. Av., t. 74, p. 238 et 344, art. 662, lettre r, et 704).

Le résultat de l'action en revendication, reconnue fondée, est d'évincer en tout ou en partie l'adjudicataire. Cette éviction donne un recours à l'adjudicataire contre le poursuivant ou les créanciers inscrits suivant les circonstances, mais jamais contre le saisi, qui n'est tenu que de ses soustractions ou dégradations (Q. 2409; S. *alph.*, n. 1293 et s.).

Si, lors de l'éviction, l'adjudicataire n'a encore effectué aucun paiement, il a le droit de retenir les sommes représentant la valeur de l'éviction, en faisant déclarer fondée son action en *quantum minoris*. S'il a payé, il dirige son action en répétition contre les créanciers derniers colloqués pour se faire rembourser jusqu'à concurrence de la valeur de la perte éprouvée. — Le poursuivant peut être déclaré exclusivement responsable, si l'éviction provient de sa faute (J. Av.,

Mention sommaire du jugement d'adjudication doit être faite en marge de la transcription de la saisie, à la diligence de l'adjudicataire. — L'avoué de l'adjudicataire reçoit, pour la vacation à opérer cette mention, un émoulement de 6 fr. (Tarif de 1841, art. 7, § 6).— Cette mention est ainsi conçue (25) :

Par jugement du tribunal civil de . . . . ., rendu le . . . . ., enregistré, les immeubles dont la saisie est transcrite ci-contre ont été adjugés à M<sup>e</sup> . . . . ., avoué, qui, dans les trois jours, a déclaré au greffe la personne de M. . . . . (nom, prénoms, profession, domicile) comme adjudicataire.

La présente mention faite conformément à l'article 716, C. p. c., le . . . . . (date).

Reçu un franc pour attribution.

(Signature du conservateur.)

### 605. DÉCLARATION de command.

CODE Pr. civ., art. 707. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 812; — TARIF de 1841, art. 44, RIVOIRE, p. 16; — BONNESCEUR, p. 303, § 24.]

L'an . . . . ., le (1) . . . . ., au greffe du tribunal civil de première instance de . . . . ., ont comparu M<sup>e</sup> . . . . ., avoué près ce tribunal, et M. . . . . (nom, prénoms, profession, domicile).

t. 74, p. 238, art. 66, lettre v; et t. 75, p. 300, art. 881; p. 242, art. 848).

Les art. 1636 et 1637, C. c., peuvent être invoqués par l'adjudicataire qui éprouve une éviction partielle (Q. 2410). Voy. aussi les diverses solutions insérées dans le *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> *Saisie immob.*, n. 1303 et s.

L'adjudicataire évincé peut demander au véritable propriétaire de l'immeuble, ou à ses créanciers, le montant des améliorations et réparations qu'il avait faites (J. Av., t. 75, p. 242, art. 848).

L'adjudicataire, menacé d'une éviction partielle qui n'est susceptible de se produire qu'après l'expiration d'un certain délai, peut immédiatement se pourvoir en diminution de son prix; mais son action n'est pas recevable, lorsqu'il a été mis à même de prévoir cette éviction par l'examen des actes de poursuite et la lecture du cahier des charges. Spécialement, lorsque, le danger d'éviction consistant dans la clause d'un bail qui autorise le locataire à enlever, à l'expiration de son bail, les constructions qu'il aura élevées sur l'immeuble, le cahier des charges qui a servi de base à l'adjudication stipule « que, s'il existait des baux à ferme des biens soumis à l'adjudication, l'adjudicataire serait tenu de les maintenir et de s'y conformer sans

pouvoir prétendre à aucune indemnité à cet égard » (J. Av., t. 76, p. 349, art. 1097).

Les art. 1619 et 1622 ne peuvent, dans le silence du cahier des charges, être appliqués en matière d'adjudication sur saisie immobilière (J. Av., t. 74, p. 237, art. 662, lettre s). Cette question est controversée. Voy. *supra*, p. 37, note 10.

Est recevable l'intervention des créanciers inscrits dans l'instance en revendication de partie d'un immeuble saisi, et ils peuvent demander la nullité de l'acte de vente produit à l'appui de l'action en revendication, quoique ce titre leur ait été notifié antérieurement et qu'ils n'aient pas employé la voie de la surenchère (J. Av., t. 76, p. 614, art. 1181).

(25) L'art. 716 n'indique ni le délai dans lequel cette mention doit être faite, ni les conséquences de son omission. On peut admettre que le défaut de mention autoriserait les créanciers hypothécaires, omis dans l'extrait délivré par le conservateur, à rechercher l'adjudicataire qui aurait payé son prix à des créanciers d'un rang postérieur (J. Av., t. 74, p. 231, art. 662).

(1) L'avoué dernier enchérisseur qui ne fait pas connaître l'adjudicataire dans

Ledit M<sup>e</sup> . . . . . nous a déclaré (2) que l'adjudication à lui faite par le jugement du . . . . ., qui précède est pour le compte dudit sieur. . . . ., comparant, lequel a accepté (3) ladite déclaration, et a signé avec ledit M<sup>e</sup> et nous, greffier, après lecture.

(Signatures.)

les trois jours de l'adjudication est réputé adjudicataire en son nom personnel (art. 707).

Les trois jours dans lesquels l'avoué doit faire cette déclaration ne sont pas francs (Q. 2384; S. *alph.*, v<sup>o</sup> *Sais. imm.*, n. 1034-s.).

Est valable la déclaration de command reçue par le greffier un jour férié (Q. 2384). Du reste, si le dernier jour du délai pour faire cette déclaration est férié, le délai est prorogé au lendemain (Q. 3416 *novies*).

Ce délai de trois jours, accordé à l'avoué enchérisseur, n'est applicable qu'aux ventes judiciaires poursuivies devant les tribunaux ou leurs délégués. — Dans les ventes volontaires, le délai n'est que de vingt-quatre heures. Il faut, qu'avant l'expiration de ces vingt-quatre heures, la déclaration ait été notifiée à la régie (*Ibid.*, lettre v). Ce délai de vingt-quatre heures doit s'entendre de vingt-quatre heures utiles, de telle sorte que, si la vente ou l'adjudication a eu lieu la veille d'un jour férié, la déclaration de command est valablement notifiée le surlendemain (*Ibid.*, lettre v).

(2) La déclaration doit être faite au greffe et écrite sur le cahier des charges, à la suite de l'adjudication (Q. 2384 *bis*; S. *alph.*, v<sup>o</sup> *Saisie im.*, n. 1034-s.).

La déclaration prescrite par l'art. 707 n'est pas, comme déclaration de command, soumise aux dispositions de la loi du 22 frimaire an 7, relatives aux droits proportionnels de mutation. — Elle est enregistrée au droit fixe de 1 fr. 80 c., lorsqu'il n'y a pas d'autre adjudicataire que celui élu par l'avoué dans l'acte fait au greffe, et à celui de 5 fr. 40 c., lorsque, usant de la faculté expressément réservée dans l'adjudication par l'avoué, cet adjudicataire élu déclare lui-même un command dans les vingt-quatre heures de son élection (L. du 28 avril 1816, art. 44, n<sup>o</sup> 3; Q. 2384 *bis*; et J. Av., t. 73, p. 331, art. 465, lettre v).

Pour que la déclaration de l'avoué ou l'élection de command faite par l'adju-

dicataire ne soit pas considérée comme une mutation frauduleuse, il faut qu'elle ait lieu *rebus integris*, c'est-à-dire que l'avoué ou l'adjudicataire n'aient fait aucun acte de propriétaire (Q. 2384 *quat.*).

Si, le lendemain d'une adjudication faite à l'audience des criées, l'adjudicataire, usant de la faculté qu'il s'était réservée, a déclaré, par acte passé au greffe avec l'assistance de son avoué, qu'il a acquis partie des immeubles pour un tiers acceptant, moyennant un prix déterminé, et si cette déclaration, qui n'a pas été notifiée le même jour, n'a cependant été enregistrée plus tard qu'au droit fixe de 4 f. 50 c., la régie n'est pas fondée à demander au greffier ou à l'avoué le complément du droit de vente; elle doit s'adresser à l'adjudicataire (J. Av., t. 73, p. 332, art. 465, lettre v).

Lorsqu'il n'y a point eu d'enchérisseur, et que l'immeuble a été adjugé pour la mise à prix au poursuivant, représenté par son avoué, celui-ci n'est astreint à aucune déclaration: on ne peut donc pas le considérer comme adjudicataire en son nom personnel, faute d'avoir déclaré command dans les trois jours (Q. 2384 *quinq.*). — V. J. Av., t. 101, p. 280.

Si l'adjudicataire déclaré n'est pas domicilié dans le ressort du tribunal qui a procédé à la vente, il n'est pas nécessaire que l'avoué élise pour lui un domicile dans le ressort (Q. 2384 *sex.*).

Il n'y a point antinomie entre l'art. 707 et l'art. 711. Le premier s'applique au cas où, par sa négligence, l'avoué ne fait pas de déclaration dans les délais, tandis que le second punit un fait volontaire. — Sans doute, l'avoué peut frauder la loi en s'abstenant de déclarer l'adjudicataire, mais le pouvoir disciplinaire des tribunaux suffit pour réprimer un semblable abus (Q. 2385).

(3) Lorsque deux ou plusieurs personnes deviennent adjudicataires d'immeubles vendus en bloc et sur un prix unique, par suite de saisie immobilière,