

DÉCOMPTE.

(Tarif, art. 41, § 23). — Déb. : Timbre, 60 c. — Du répertoire, 25 c. — Enreg. de la minute, 2 fr. 25 c. en principal. — Greffe, 1 fr. 50 c. — Emol. : Au greffier, 2 fr. — Répertoire, 10 c. — A l'avoué pour vacation, 6 fr.

Remarque. — Si l'adjudicataire ne comparait pas, l'avoué est tenu de représenter son pouvoir, qui demeure annexé à la minute de la déclaration. Cette représentation est constatée en ces termes : *A l'appui de la présente déclaration, ledit M^e . . . nous a représenté le pouvoir qui lui a été donné par ledit sieur . . . , le . . . , enregistré, lequel pouvoir demeure annexé au présent acte.*

604. POUVOIR donné à un avoué pour enchérir.

CODE Pr. civ., art. 707. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 842.]

Je (nom, prénoms, profession), demeurant à, donne pouvoir à M^e, avoué près le tribunal civil de première instance de, d'enchérir pour moi, jusqu'à la somme de, en sus des charges, clauses et conditions du cahier des charges, un (énoncer la nature de l'immeuble), situé à, dont la vente par saisie immobilière est poursuivie sur le sieur (nom, prénoms, profession, domicile), devant le tribunal civil de d'en requérir l'adjudication moyennant ledit prix, faire et signer la déclaration de command à mon profit, rempli toutes formalités, être domicile, et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire pour l'accomplissement du présent mandat.

Fait à, le (Signature du mandant.)

DÉCOMPTE.

Papier timbré du pouvoir, 60 c. — Enreg., 4 fr. 50 en principal.

605. SIGNIFICATION du jugement d'adjudication au saisi.

CODE Pr. civ., art. 746. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 938; — TARIF de 1844, art. 3; — BOUCHER D'ARGIS, p. 304; RIVOIRE, p. 24; — BONNESOEUR, p. 277, § 9.]

L'an, le, à la requête du sieur (nom, prénoms, profession de l'adjudicataire), demeurant à, pour lequel domicile est élu à, dans l'étude de M^e, avoué près le tribunal civil de première instance de, j'ai (immatricule de l'huissier), soussigné, signifié et en tête [de celle] des présentes laissé copie au sieur (nom, prénoms, profession de la partie saisie), demeurant à (1), audit domicile, en parlant à,

elles contractent l'obligation indivisible de payer le montant de l'adjudication, et les créanciers colloqués dans l'ordre ultérieur ont le droit de réclamer à chacun des acquéreurs le paiement intégral de leurs créances (J. Av., t. 73, p. 445, art. 497).

Lorsqu'un avoué s'est rendu adjudicataire d'immeubles vendus en bloc et sur un prix unique, pour trois personnes, dont l'une est immédiatement indiquée et n'acquiert qu'une partie des immeubles, sans désignation de prix. tandis

que les deux autres sont connues par une déclaration régulière de command faite dans les trois jours, avec détermination de prix, ces trois acquéreurs contractent l'obligation indivisible de payer le montant de l'adjudication (J. Av., t. 74, p. 304, art. 691).

(1) Le jugement d'adjudication ne doit être signifié qu'à la personne ou au domicile, et non à l'avoué du saisi (art. 938, 6^o, n^o CCCXCIX quinq.).

L'adjudicataire ne peut être garant, envers le poursuivant, de la nullité des

CHAP. II. — TITRE II. — § VII. SAISIE IMMOBILIÈRE — 606. 75

1^o De la grosse d'un jugement rendu à l'audience des criées du tribunal civil de première instance de, en date du, enregistré, contenant adjudication au profit de M^e, avoué près ce tribunal qui a passé, par acte du greffe, le, enregistré, déclaration de command au nom du requérant de (immeuble), situé à, dont la saisie a été poursuivie contre ledit sieur; 2^o de la déclaration de command susénoncée, afin que ledit sieur ait à s'y conformer.

Et je lui ai, audit domicile, parlant comme ci-dessus, laissé copie du présent, dont le coût est de

(Signature de l'huissier.)

DÉCOMPTE.

Déb. : Payé à l'huissier, Orig., 2 fr. — Copie, 50 c. — Enreg., 3 fr. en princ. — Papier timbré, Mémoire. — Emol. : Copie de pièces, 30 c. par rôle, Mémoire.

Remarque. — Dans plusieurs localités, à Toulouse, par exemple, l'exploit de signification se termine par une sommation au saisi de délaisser l'immeuble adjudiqué. Cette sommation est inutile lorsque, comme dans la formule *suprà*, n^o 602, l'injonction exigée par l'article 712 figure dans le jugement d'adjudication.

606. NOTIFICATION au greffe de la demande en résolution formée par un précédent vendeur.

CODE Pr. civ., art. 747. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 944; — TARIF de 1844, art. 3; — BOUCHER D'ARGIS, p. 308; — RIVOIRE, p. 26; — BONNESOEUR, p. 277, § 40.]

L'an, le, à la requête du sieur (nom, prénoms, profession) (1), demeurant à, pour lequel domicile est élu

poursuites d'ordre tirée de la non-signification du jugement d'adjudication au saisi (J. Av., t. 25, p. 228). Voy. *infra*, 4^e part., tit. 2.

(1) L'art. 747 est applicable à tous les précédents vendeurs, même aux incapables (Q. 2405; S. *alph.*, v^o Saisie imm., n. 424).

Il régit tous les cas où la résolution n'a pas été prononcée par un jugement antérieur aux poursuites, et, même alors, est-il prudent de le signifier au saisi et de le dénoncer au greffe, si le délai de trois mois pour l'appel ne doit expirer qu'après le jour fixé pour l'adjudication. Aussi je ne pense pas que le cessionnaire du vendeur d'un immeuble qui, antérieurement à la saisie pratiquée sur cet immeuble, a demandé la résolution de la vente et l'a obtenue avant le jugement d'adjudication, puisse être maintenu en possession, lorsque, par le défaut de transcription de la cession et l'omission de la notification au greffe de la demande en résolution, l'adjudicataire a ignoré l'une et l'autre (J. Av., t. 72, p. 298, art. 138; t. 74, p. 232, art. 662, lettre F).

Lorsqu'un immeuble donné au débiteur est saisi, le donateur doit se conformer à l'art. 717 pour obtenir la révocation ou résolution de la donation, faute par le donataire d'exécuter les conditions de cette donation (J. Av., t. 74, p. 233, art. 662, lettres H et K).

La folle enchère doit être assimilée à une demande en résolution. Pour arrêter une nouvelle saisie immobilière, elle doit être notifiée, à peine de déchéance, au greffe, avant le jour fixé pour l'adjudication de l'immeuble saisi (J. Av., t. 75, p. 653, art. 993, lettre c; t. 76, p. 97, art. 1212, et t. 77, p. 188, art. 1225).

Cette déchéance atteint également le cohéritier qui dirige une poursuite en folle enchère contre l'adjudicataire colicitant, alors que ce dernier a été dépouillé de la propriété des biens licités par une adjudication sur saisie immobilière (J. Av., t. 74, p. 234, art. 662, lettre E).

Mais celui sur la tête duquel un immeuble a été saisi et adjudiqué ne peut pas intervenir dans la poursuite en saisie

à, en l'étude de M^e, avoué près le tribunal civil de, qu'il constitue et qui occupera pour lui sur tous les incidents auxquels la présente dénonciation pourra donner lieu (2), j'ai (*immatricule de l'huissier*), soussigné, signifié, dénoncé et en tête [de celle] des présentes donné copie au sieur (*nom, prénoms*), greffier du tribunal civil de première instance de, au greffe (3) dudit tribunal à, où étant et

immobilière dirigée contre l'adjudicataire pour invoquer l'art. 717, C. p. c., et demander un sursis à l'adjudication afin de statuer sur la demande en folle enchère qu'il a formée (*Ibid.*, t. 76, p. 475, art. 1140).

Le vendeur non payé n'est pas recevable à exercer l'action résolutoire lorsque l'immeuble a été revendu par suite de saisie immobilière pratiquée à sa requête contre l'acquéreur (*Ibid.*, t. 74, p. 236, art. 662, lettre n).

L'action résolutoire n'est pas recevable, après l'adjudication, de la part du vendeur qui n'était pas inscrit au moment de la sommation prescrite par l'art. 692, et qui, par conséquent, n'a pas reçu cette sommation (*Ibid.*, p. 237, lettre p).

Le défaut d'élection de domicile dans l'inscription prise d'office au profit du vendeur ne dispense pas le poursuivant de lui adresser la sommation dont parle l'art. 692. — Et si cette sommation ne contient pas l'avertissement que, faute par le vendeur de former sa demande en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication, il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer, elle ne met pas le vendeur en demeure et ne l'empêche pas de former sa demande en résolution après l'adjudication (*J. Av.*, t. 75, p. 315, art. 889). Voy. *supra*, p. 47, note 5.

L'action en résolution postérieure à l'adjudication est recevable toutes les fois que, par la faute du poursuivant, le vendeur n'a pas été averti de l'existence des poursuites; elle doit être rejetée, sauf le recours du vendeur contre le conservateur, toutes les fois que l'omission provient du fait de ce dernier.

Le créancier hypothécaire non payé est sans intérêt à demander la résolution de la vente consentie par son débiteur (*J. Av.*, t. 74, p. 237, art. 662, lettre q).

Lorsqu'un créancier a commencé des poursuites en saisie immobilière contre

son débiteur, une demande en résolution serait frustratoire de la part de ce dernier ou d'un autre créancier inscrit (*Ibid.*).

De ce que les créanciers hypothécaires peuvent prendre inscription entre l'adjudication et l'adjudication sur surenchère, il ne s'ensuit pas que la notification faite au greffe avant l'adjudication sur surenchère fasse revivre l'action résolutoire éteinte par le silence du vendeur, jusqu'après la première adjudication (*J. Av.*, t. 75, p. 471, art. 910). Il en est de même en cas de folle enchère (t. 76, p. 47, art. 995, lettre r). Voy. *infra*, p. 79, note 2. Mais ce vendeur peut faire inscrire son privilège dans l'intervalle entre les deux adjudications (*Ibid.*, t. 76, p. 285, art. 1079.)

(2) L'exploit de dénonciation de la demande en résolution est parfaitement régulier, quoiqu'il ne contienne pas constitution d'avoué; mais cette constitution offre l'avantage de permettre, lorsque l'instance en résolution n'est pas portée devant le même tribunal, d'introduire, contre le demandeur en résolution, qui doit être appelé, les incidents relatifs à cette dénonciation par acte d'avoué à avoué, et d'économiser ainsi les frais plus considérables d'une assignation (*Q. 2405 sex.*; *S. alph.*, v^o *Saisie imm.*, n. 1261).

(3) Par ces expressions de l'art. 717: *demande notifiée au greffe*, on entend la notification au greffe de la demande régulièrement intentée contre le saisi, en résolution du contrat (*Q. 2405 quat.*). Cette solution prouve combien les précédents vendeurs doivent se montrer vigilants. Car la demande en résolution doit être précédée du préliminaire de conciliation, ou bien formée par assignation à bref délai, après requête et ordonnance du président, tous actes qui exigent un certain temps. Si donc le vendeur laisse approcher le jour de l'adjudication sans faire ses diligences, il

parlant à, qui a visé le présent, d'un exploit du ministère de, en date du, enregistré, par lequel le sieur (*nom, prénoms, profession, domicile*) est assigné par le requérant devant le tribunal civil de (4), pour voir prononcer la résolution (5) de la vente des (*immeubles*) que lui a consentie le requérant par acte passé devant M^e et son collègue, notaires à, le, enregistré, faite par ledit sieur d'avoir payé le prix de ladite vente; lesdits immeubles saisis au préjudice dudit sieur, à la requête du sieur (*noms, prénoms, profession, domicile*);

Déclarant en conséquence audit sieur que le requérant s'oppose formellement à ce qu'il soit procédé à l'adjudication desdits immeubles, à peine de nullité et de tous dommages-intérêts.

Et je lui ai, audit greffe, parlant comme ci-dessus, laissé copie du présent, dont le coût est de

(Signature de l'huissier.)

Vu et reçu copie par nous, greffier (ou commis-greffier), soussigné, à, le

(Signature.)

DÉCOMPTE.

Déb. : Original, 2 fr. — Copie, 50 c. — Enreg., 3 fr. en principal. — Visa, 1 fr. — Papier timbré, 1 fr. 20 c.

pourra n'avoir plus qu'un délai insuffisant pour régulariser sa procédure.

Si le vendeur n'a point fait de réserves, n'a fait aucune notification, n'a pris aucune inscription, et si le contrat de vente n'a pas été transcrit, il n'a plus d'action résolutoire ni de privilège. L'adjudication anéantit tous les droits attachés à sa qualité de vendeur, il n'est plus qu'un simple créancier chirographaire (*Q. 2405 bis*, et *J. Av.*, t. 74, p. 236, art. 662, lettre o; et p. 644, art. 786, § 31).

(4) L'instance en résolution ne doit pas être considérée comme un incident de saisie immobilière et jugée comme matière sommaire; elle forme une instance séparée, dans laquelle le poursuivant peut intervenir, et qui doit être portée devant le tribunal compétent. Ce tribunal peut ne pas être celui de la poursuite en expropriation. Mais la réclamation du poursuivant, ou de tout autre créancier inscrit, pour la fixation d'un délai pendant lequel l'instance en résolution devra être vidée, constitue un véritable incident aux poursuites de saisie immobilière (*Q. 2405 quat.*).

Dès que la demande en résolution a été notifiée, le tribunal doit surseoir à l'adjudication. Il ne peut passer outre, malgré la preuve que le vendeur a été in-

tégralement payé ou qu'il y a fraude entre le vendeur et le saisi (*Q. 2405 quinq.*; *S. al.*, v^o *Saisie imm.*, n. 1258-s.).

Le créancier hypothécaire d'un propriétaire qui, par voie d'échange, a transmis son immeuble à un tiers, ne peut pas empêcher son débiteur d'obtenir un sursis à l'adjudication sur saisie de l'immeuble échangé, pour faire prononcer la résolution de l'échange (*J. Av.*, t. 75, p. 191, art. 844, § 13).

(5) Bien que le prix de la vente ne soit pas encore exigible, l'action en résolution n'en doit pas moins être intentée avant l'adjudication et dénoncée au greffe, sous peine de déchéance (*Q. 2405 ter*, et *J. Av.*, t. 74, p. 237, art. 662, lettre n).

La disposition de l'art. 717, portant que l'adjudicataire ne peut être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, si, avant l'adjudication, la demande n'a été notifiée au greffe du tribunal, n'est pas applicable aux servitudes, aux droits d'usage et d'habitation, ou aux actions en revendication, par suite de pétition d'hérédité (*Q. 2404 quinq.*). Voy. *Suppl. alph.*, v^o *Saisie immob.*, n. 1210 et s.

607. SIMPLE ACTE d'avoué à avoué pour faire surseoir à l'adjudication et fixer le délai dans lequel le vendeur sera tenu de mettre à fin l'instance en résolution.

CODE Pr. civ., art. 717. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 944; — TARIF de 1844, art. 3, 42 et 47.]

A la requête du sieur (nom, prénoms, profession, domicile du saisissant), ayant pour avoué M^e, soient sommés : 1^o M^e, avoué du sieur. (nom, prénoms, profession, domicile du saisi); 2^o M^e, avoué du sieur. (nom, prénoms, profession, domicile du vendeur), de comparaître le, heure de, à l'audience et pardevant MM. les président et juges tenant l'audience des criées du tribunal civil de première instance de, au palais de justice à, pour, attendu que, par exploit en date du, enregistré et dénoncé au greffier dudit tribunal par exploit du, aussi enregistré, ledit sieur. a formé contre le sieur. une demande en résolution de la vente des immeubles objet de la saisie du requérant, voir dire, conformément à l'art. 717, C. p. c., qu'il sera sursis à l'adjudication annoncée pour le, et qu'un délai de sera accordé audit sieur., afin de faire statuer sur sa demande en résolution; voir dire, en outre, que, faute par ledit sieur. d'avoir obtenu jugement dans ledit délai, il sera passé outre à l'adjudication desdits immeubles, après de nouvelles insertions et affiches, conformément à l'art. 704, C. p. c.; et, en cas de contestation, s'entendre le contestant condamner aux dépens qui seront, dans tous les cas, passés, par privilège, en frais extraordinaires de poursuite, et dont distraction sera prononcée au profit de M^e, avoué, etc. Dont acte.

Pour original; pour copie.

Signifié, donné copie, etc.

(Signature de l'avoué.)

DÉCOMPTE.

Timbre, enregistrement et signification, 2 f. 25 c. — L'incident est taxé comme matière sommaire. — L'avoué n'a droit qu'aux déboursés. — Voy. tome 1^{er}, formule n^o 304.

Remarque. — Lorsque, dans sa dénonciation, le vendeur n'a pas constitué d'avoué, et que la demande en résolution est portée devant un tribunal autre que celui qui connaît de la saisie, c'est par ajournement dans la forme ordinaire qu'il faut procéder (Voy. *suprà*, p. 76, note 2), sans préliminaire de conciliation et sans augmentation du délai de huitaine, à raison des distances (art. 718, C. p. c.).

608. JUGEMENT qui accorde un délai pendant lequel il devra être statué sur la demande en résolution (1).

(Voy. la formule précédente.)

Le tribunal: oui, etc. (Voy. tome 1^{er}, formule n^o 281);

Attendu que, conformément à l'art. 717, C. p. c., le sieur., vendeur des immeubles saisis à la requête du sieur, au préjudice du sieur, a fait notifier en temps utile, au greffe, sa demande en résolution de la vente desdits immeubles; que c'est donc le cas de faire droit à la demande en sursis formée par ledit sieur., poursuivant, et de fixer le délai dans lequel ledit vendeur sera tenu de mettre à fin son instance en résolution;

Par ces motifs, ordonne qu'il sera sursis à l'adjudication annoncée pour le, jusqu'au, et que faute par ledit sieur. d'avoir

(1) Voy. *suprà*, p. 77, note 4.

dans le délai de mis à fin l'instance en résolution, il sera passé outre à l'adjudication (2), en observant les formalités prescrites par l'article 704, C. p. c.; condamne le sieur., partie saisie, aux dépens de l'incident, qui seront payés par privilège sur le prix des immeubles saisis, comme frais extraordinaires de poursuite, et dont distraction, etc.

DÉCOMPTE. — (Voy. tome 1^{er}, formule n^o 304.)

(2) Un tribunal ne peut pas, en accordant un délai pour faire statuer sur la demande en résolution, déclarer que ce délai est de rigueur, et que, s'il expire sans que la résolution ait été prononcée, le demandeur sera déchu du droit d'en obtenir un nouveau (J. Av., t. 74, p. 575, art. 776).

Le jugement qui, sur la demande en résolution régulièrement notifiée, prononce un sursis, peut être frappé d'appel par le créancier saisissant qui prétend que la demande ne lui est pas opposable (J. Av., t. 76, p. 614, art. 1131).

Le rejet de la demande en résolution doit être signifié dans la forme ordinaire au demandeur en résolution. Ce n'est qu'après cette signification que les poursuites sont reprises par de nouvelles publications (Q. 2406 bis; Suppl. alph., v^o Saisie immobilière, n. 1265 et s.).

Si, les délais expirés, l'adjudication est prononcée, la demande en résolution tombe de plein droit, les frais déjà faits pour l'introduction de cette action sont ajoutés au montant de la créance du vendeur, et colloqués au même rang sur l'immeuble saisi, par jugement du tribunal qui doit prononcer sur la résolution, si le retard ne provient pas de la faute du vendeur. Cependant, dans cette position, si l'adjudication vient à tomber, soit par l'effet d'une surenchère, d'une folle enchère, ou de la cassation du jugement qui servait de base aux poursuites, le vendeur pourra reprendre son action et la mener à fin (Q. 2406 ter).

Il ne faut pas confondre le cas dont je viens de parler avec celui où aucune demande en résolution n'a été formée avant l'adjudication (Voy. *suprà*, p. 76, note 1): la déchéance est alors absolue; la cassation du jugement ou de l'arrêt qui sert de base aux poursuites peut seule en relever le vendeur, parce qu'en annulant le titre, elle annule toute la saisie et remet

les parties dans l'état où elles étaient auparavant. — Si donc l'adjudication a eu lieu parce que le délai accordé s'est écoulé avant qu'il ait été statué sur la résolution, le vendeur n'en devra pas moins poursuivre le jugement de son instance. Il conclura à la résolution et aux dépens contre le saisi acquéreur. Porteur de ce titre, il se présentera à l'audience, au jour indiqué pour l'adjudication sur surenchère ou sur folle enchère, et s'opposera à ce qu'il soit passé outre. — C'est le seul remède que l'insuffisance de la loi laisse au vendeur (J. Av., t. 76, p. 47, art. 995, lettre F).

Lorsque, le même jour, deux jugements prononcent, l'un la résolution, l'autre l'adjudication, cette dernière doit être annulée (Q. 2407; S. alph., n. 2407 et s.).

Lorsqu'un arrêt a rejeté une demande en résolution, la cassation de cet arrêt a pour effet de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant l'arrêt annulé, c'est-à-dire que le vendeur recouvre tous ses droits relativement à l'action en résolution (Q. 2407 bis).

Le poursuivant qui n'a pas, au moment de l'adjudication, fait connaître les notifications émanées des précédents vendeurs, peut être déclaré responsable vis-à-vis de l'adjudicataire. Mais les tribunaux doivent n'accorder que très-difficilement un recours contre le poursuivant, s'il n'y a pas de sa part incurie impardonnable: car le poursuivant ne peut connaître l'existence des demandes en résolution que par le greffier, et ce dernier, plutôt que le poursuivant, serait responsable du préjudice causé par son silence. Cependant, pour éviter toutes contestations, le poursuivant fera bien d'obtenir du greffier, avant l'adjudication, un certificat constatant qu'il n'existe aucune demande en résolution notifiée. — Pour la forme de ce certificat, voy. tome 1^{er}, p. 464, formule n^o 464 (Q. 2407 ter).

Remarque. — Si la demande en résolution ne s'applique qu'à une partie des immeubles saisis, peut-il être passé outre à l'adjudication du surplus, ou bien le sursis peut-il être prononcé sur le tout, conformément à l'art. 727, C. p. c. ? — Il existe, entre la distraction et la résolution, des différences essentielles qui écartent toute analogie. Je ne veux en citer qu'une. Le demandeur en résolution reconnaît que le saisi est réellement propriétaire, tandis que le demandeur en distraction lui conteste cette qualité. De là il suit que le sursis doit être prononcé pour le tout.

A l'expiration du délai accordé par le jugement qui précède, le poursuivant fait de nouvelles insertions et affiches (Voy. *suprà*, formules nos 595 et 598), et fait prononcer l'adjudication si le vendeur, qui n'a pas encore fait rendre le jugement sur sa demande, n'a pas obtenu, par un simple acte (Voy. *suprà*, formule n° 607), un nouveau délai (3).

II. Surenchère.

609. DÉCLARATION de surenchère du sixième.

CODE Pr. civ., art. 708, 709. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 822, 853; — TARIF de 1844, art. 42; — BOUCHER D'ARGIS, p. 309; — RIVOIRE, p. 22; — BONNESŒUR, p. 344, art. 42.]

L'an., le. (1), au greffe du tribunal civil de première instance de., a comparu le sieur. (nom, prénoms, profession) (2),

(3) Les juges apprécient souverainement les causes pour lesquelles un nouveau délai peut être accordé (Q. 2406; S. *alph.*, v° *Saisie immob.*, n. 4262 et s.).

(4) Le délai de huitaine, fixé par l'art. 708, n'est pas franc (Q. 2387). Si le dernier jour est férié, le délai est prorogé au lendemain (Q. 3416 *nov.*; J. Av., t. 100, p. 465). — Si, pendant les délais fixés par la loi, pour l'exercice du droit de surenchère, et avant qu'il y ait eu surenchère, le bien périt ou se dégrade, la vente est supportée par l'adjudicataire (Q. 2389). Il en est de même si ce cas arrive après la surenchère, mais avant la nouvelle adjudication (*Ibid.*). Voy. *suprà*, p. 70, note 22, *in fine*.

(2) Toute personne peut, dans les huit jours qui suivent l'adjudication, faire, par le ministère d'un avoué, une surenchère, pourvu qu'elle soit du sixième au moins du prix principal de la vente (art. 708).

Ces mots : toute personne, supposent, par leur généralité, que le poursuivant peut former une surenchère (Q. 2386).

Les personnes incapables d'enchérir sont aussi incapables de surenchérir (*Ibid.*, et art. 711. Voy. *suprà*, p. 64, note 13, et J. Av., t. 73, p. 333, art. 465, lettre A, et t. 74, p. 210,

art. 647, lettre K). — Spécialement, l'avoué de l'adjudicataire ne peut pas surenchérir (*Ibid.*). — Mais le tuteur peut, sans autorisation du conseil de famille, former une surenchère au nom du mineur (J. Av., t. 98, p. 367).

Est nulle la surenchère faite par un prête-nom du saisi, par suite d'un concert frauduleux entre le saisi et le surenchériseur (J. Av., t. 76, p. 200, art. 1064 *bis*). Voy. *suprà*, p. 66, note 13.

La Cour de cassation applique l'art. 711 dans toute la rigueur de ses termes; elle a décidé qu'il y a nullité de la surenchère formée par une personne notoirement insolvable, quoiqu'elle ait été accompagnée de l'offre et de la soumission d'une caution (*Ibid.*, p. 613, art. 1181).

Tandis que la Cour de Nîmes, confirmant ma doctrine, a reconnu, au contraire, qu'on ne peut opposer l'insolvabilité au surenchériseur qui a donné caution, et que, dans ce cas, il n'est pas nécessaire que le cautionnement donné remplisse les conditions exigées en matière de surenchère sur aliénation volontaire (*Ibid.*, p. 656).

Mais le surenchériseur, notoirement insolvable, ne peut pas éviter la nullité

demeurant à., assisté de M^e., avoué (3) près ce tribunal, lequel constitue et qui occupera pour lui sur la surenchère ci-après;

Lequel sieur. a déclaré surenchérir du sixième (4), en sus des

de la surenchère en n'offrant caution qu'au moment du jugement (*Ibid.*, p. 75, art. 1003).

Du reste, les tribunaux ont un pouvoir discrétionnaire pour apprécier l'insolvabilité du surenchériseur après saisie immobilière. Pour qu'il y ait insolvabilité notoire, il n'est pas nécessaire que le surenchériseur soit absolument insolvable, et que les faits qui prouvent l'insolvabilité se soient passés dans le lieu où la surenchère est formée (*Ibid.*, p. 260, art. 1064 *bis*).

L'adjudicataire a le droit de se prévaloir de l'insolvabilité du surenchériseur, pour faire annuler la surenchère (*Ibid.*, p. 75, art. 1003).

L'insolvabilité du surenchériseur peut être discutée avant qu'il soit procédé à la nouvelle adjudication (J. Av., t. 74, p. 210, art. 647, lettre K).

Un magistrat du tribunal devant lequel se poursuit la vente, ne peut surenchérir (Q. 2395 *bis*; *Suppl. alph.*, v° *Saisie imm.*, n. 1074 et 1075).

La Cour de Caen a décidé que l'adjudicataire n'a pas qualité pour invoquer la nullité qui résulte de la violation de cette prohibition. — Cet arrêt ne paraît pas devoir faire jurisprudence (J. Av., t. 73, p. 631, art. 591).

Lorsque la surenchère est nulle, à raison de l'incapacité d'un surenchériseur, elle n'en subsiste pas moins pour son cosurenchériseur (Q. 2386 *ter*, et *Suppl. alph.*, v° *Surenchère*, n. 14).

(3) Est nulle, la surenchère faite par une partie sans l'assistance d'un avoué (J. Av., t. 73, p. 335, art. 465, lettre B) — V. aussi t. 97, p. 123, et t. 100, p. 346.

(4) Le sixième que la loi exige, est celui du prix principal de la vente, en y comprenant les accessoires dont l'augmentation doit profiter aux créanciers, et non les frais ordinaires auxquels l'adjudicataire est tenu en sa qualité d'acquéreur; en d'autres termes, la surenchère doit porter sur le prix à raison duquel se perçoivent les droits de mutation. Elle est nulle, si elle est inférieure au sixième, et cette nullité ne peut pas être réparée

par un acte postérieur fait après les délais (Q. 2388, et *Suppl. alph. aux Lois de la proc.*, v° *Surenchère*, n. 32 et s.).

La question de savoir de quels éléments doit se composer la somme sur laquelle il faut faire porter la surenchère, n'est pas du reste sans difficulté, et les auteurs, comme la jurisprudence, varient dans leurs solutions. Voy. J. Av., t. 73, p. 529, art. 536, la *Dissertation* d'un savant magistrat.

Il n'est pas nécessaire que le surenchériseur comprenne dans le sixième les frais de poursuite qu'il faudra exposer pour arriver à la nouvelle adjudication (J. Av., t. 75, p. 500, art. 929).

Lorsque, par suite des clauses d'un cahier des charges, un ou plusieurs immeubles ont été divisés en plusieurs lots, que chacun de ces lots a été mis séparément aux enchères, pour être réunis ensuite en un seul, sur une mise à prix égale aux enchères partielles, que les immeubles ont été adjugés sur cette réunion, que l'avoué adjudicataire, en faisant l'élection de command, a déclaré la faire pour divers individus entre lesquels les immeubles adjugés, ont été subdivisés, et que, par une sorte de ventilation, on a déterminé le prix de chaque subdivision, la surenchère doit porter sur la totalité du prix de l'adjudication, et non pas seulement sur le prix déterminé pour l'une des subdivisions (J. Av., t. 73, p. 185 et 336, art. 397 et 465, lettre P).

Le greffier peut, dans le délai de huitaine, recevoir plusieurs surenchères, et tous les surenchériseurs sont admis à concourir, bien que l'un d'eux ait porté sa surenchère au-dessus du sixième du prix principal de l'adjudication (Q. 2387 *bis*, et J. Av., t. 73, p. 333, art. 465, lettre C).

Dans ce cas, comme lorsqu'il n'y a qu'un surenchériseur, la poursuite doit être faite par le poursuivant originaire, sauf le droit de subrogation en cas de négligence (Q. 2387 *ter*). Voy. *infra*, p. 86, note 2.

Rien n'empêche plusieurs créanciers