

jours avant la publication ; ils peuvent cependant être invoqués après cette publication, comme moyen de sursis, dont les juges apprécient souverainement l'opportunité (*Ibid.*, III).

La jurisprudence a fait de fréquentes applications de la déchéance prononcée par l'art. 728. Elle n'a point d'indulgence pour les débiteurs saisis qui laissent passer les délais sans se pourvoir. Ainsi, il a été décidé que : 1<sup>o</sup> on ne doit pas accueillir une demande en sursis à l'adjudication formée postérieurement à la publication du cahier des charges, et basée sur le défaut de liquidation des droits entre le créancier et le débiteur ; 2<sup>o</sup> la veille de l'adjudication, le saisi n'est pas recevable à prétendre que la saisie est nulle, parce qu'il n'est pas propriétaire exclusif de l'immeuble saisi ; la Cour de Bordeaux a cependant décidé le contraire, en admettant le saisi à proposer, la veille de l'adjudication, une nullité basée sur l'art. 2205, C. c. (*J. Av.*, t. 76, p. 616, art. 1181) ; 3<sup>o</sup> après la publication du cahier des charges portant que la vente aura lieu en un seul lot, le saisi n'est pas admissible à demander que la vente se fasse en plusieurs lots, et seulement jusqu'à concurrence de la créance du saisissant, seul créancier inscrit (j'ai combattu un jugement du tribunal civil de Bar-sur-Aube, portant que le poursuivant peut, par un dire inséré au cahier des charges, le jour même de la publication, obtenir la réduction du nombre des lots qu'il avait fixé, et que le tribunal peut lui-même d'office opérer cette réduction (*J. Av.*, t. 75, p. 508, art. 931) ; 4<sup>o</sup> les changements au cahier des charges autorisés postérieurement à la publication, ne sont pas opposables aux créanciers inscrits ; 5<sup>o</sup> l'omission, dans le procès-verbal de saisie, de constructions existant sur le terrain saisi, ne peut pas être réparée après la publication par un dire additionnel au cahier des charges ; 6<sup>o</sup> la demande en nullité fondée sur ce que partie des biens saisis n'est pas hypothéquée à la créance du saisissant, doit être rejetée, si elle est formée après la publication ; 7<sup>o</sup> même solution, quand le saisi ne propose qu'à l'audience où doit se faire la publication, une nullité

fondée sur ce que la saisie a été faite en vertu d'un titre qui ne portait pas la nouvelle formule exécutoire (*J. Av.*, t. 75, p. 325, art. 890, lettre i) ; 8<sup>o</sup> après la lecture du cahier des charges, on ne peut examiner si le procès-verbal de saisie est nul à défaut de désignation suffisante des objets saisis ; et les syndics d'une faillite sont non recevables à demander qu'il soit sursis à l'adjudication des biens saisis sur l'acquéreur du failli, par le motif qu'ils ont formé une demande en nullité de la vente (*J. Av.*, t. 76, p. 615, art. 1181) ; 9<sup>o</sup> doit être rejetée l'exception de compensation proposée seulement après la publication du cahier des charges (*Ibid.*, t. 75, p. 588, art. 966).

Malgré la jurisprudence, la Cour de Toulouse décide que les art. 728 et 729 ne sont pas applicables à l'exception de libération (*Ibid.*, p. 328, art. 890, lettre κ).

La publication du cahier des charges couvre-t-elle la nullité résultant de ce que la poursuite a été faite au nom d'un créancier décédé, au lieu de l'avoir été à la requête des héritiers ? Cette question m'a paru devoir être résolue affirmativement. La nullité serait, en tous cas, couverte par l'adjudication. J'ai cependant conseillé au poursuivant de ne pas se rendre adjudicataire (*Ibid.*, lettre m).

Les solutions qui précèdent prouvent combien il importe aux débiteurs saisis de ne pas laisser arriver le jour de la publication, sans avoir, trois jours au moins auparavant, proposé leurs moyens de nullité. — Ils ne sont pas tenus, du reste, de ne former leur demande que dans ce délai. La loi n'a entendu fixer qu'un *minimum*. Dès qu'une nullité est commise, ils peuvent s'en prévaloir, et le poursuivant aurait mauvaise grâce à contester l'opportunité de la demande, alors que l'activité du saisi a pour effet de lui épargner des procédures ultérieures, que la nullité rendrait inefficaces (*Q. 2422 sex.* ; *S. alph.*, n. 1540 et s.).

La négligence du poursuivant procure même au saisi une prorogation de délai, lorsque le jour fixé pour la publication s'est écoulé sans que cette formalité ait été remplie, faute d'en avoir requis l'exécu-

A la requête du sieur . . . . (2) (*nom, prénoms, profession*), demeurant à . . . ., ayant pour avoué M<sup>e</sup>. . . ., qu'il constitue et qui occupera pour lui sur la présente demande, soit sommé (3) M<sup>e</sup>. . . ., avoué du sieur . . . . (*nom, prénoms, profession, domicile du poursuivant*), de comparaitre le . . . ., par-devant MM. les président et juges tenant l'audience des criées du tribunal civil de . . . ., au palais de justice à . . . ., heure de . . . ., pour, attendu qu'aux termes des art. 681 et 715, C. p. c., la dénonciation à la partie saisie du procès-verbal de saisie immobilière doit être faite dans la quinzaine de la clôture du procès-verbal ; attendu que le procès-verbal de la saisie opérée sur la maison sise à . . . ., appartenant au sieur . . . ., a été clos le . . . . ; que, néanmoins, il n'a été dénoncé au demandeur que par exploit en date du . . . ., qu'il s'est donc écoulé plus de quinze jours entre la clôture dudit procès-verbal et sa dénonciation ; que, par conséquent, cette dénonciation est nulle ainsi que toute la procédure qui l'a suivie, notamment la transcription faite au bureau des hypothèques de . . . ., le . . . . (*on expose de la même manière toute autre cause de nullité*) ; voir déclarer nulle et de nul effet ladite dénonciation, ainsi que tous les actes de procédure qui l'ont suivie ; ordonner que ladite saisie et sa dénonciation seront rayées des registres où elles ont été transcrites, au bureau des hypothèques de . . . . ; — Dire que tous conservateurs des hypothèques seront, sur la présentation de la grosse du jugement à intervenir, tenus d'opérer cette radiation ; — Et s'entendre le sieur . . . . condamner aux dépens de la procédure annulée et de la présente demande, dont distraction sera, quant aux frais de la présente demande, prononcée en faveur de M<sup>e</sup>. . . ., etc. Dont acte.

Pour original ; pour copie.  
Signifié, donné copie, etc.

DÉCOMPTE. — (*Voy. supra*, formule n<sup>o</sup> 613.)

*Remarque.* — Dans l'usage, les demandes en nullité sont souvent formées par des conclusions motivées. *Voy. supra*, formule n<sup>o</sup> 623. Il est plus régulier de se conformer à l'art. 718, en donnant avenir dans le simple acte à l'audience fixée par les art. 728 et 729.

### 635. ACTE pour proposer un moyen de nullité contre la procédure postérieure à la publication du cahier des charges (1).

CODE PR. CIV., art. 729. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 1098]

A la requête du sieur . . . . etc. (*comme à la formule précédente*) ;

tion (*J. Av.*, t. 76, p. 547, art. 1162).

Doivent être annulées deux saisies pratiquées simultanément par le même créancier, sur le même immeuble et contre le même individu, quoique la première fût entachée de nullité, si cette nullité n'a été constatée et s'il n'y a eu désistement de la première saisie qu'après le commencement de la seconde (*Ibid.*, t. 75, p. 529, art. 890, lett. r).

(2) Le droit de se prévaloir des nullités commises n'appartient pas seulement au saisi, les créanciers inscrits ont le droit d'intervenir dans l'instance en nullité, et même de l'introduire, si le débiteur garde le silence, et s'ils ont intérêt à la

demander (*J. Av.*, t. 75, p. 320, art. 890, lettre a). *Voy. infra*, p. 115, note 1.

(3) Les délais déterminés par les art. 728 et 729 sont francs *Q. 2422*, et *S. al. v<sup>o</sup> Saisie immob.*, n. 1525, 1525 bis).

Non-seulement le débiteur ne doit pas laisser expirer ces délais sans agir, mais il est encore indispensable que son action se révèle par un acte signifié au poursuivant. On devrait le déclarer non recevable, s'il se bornait à présenter la nullité dans le délai, par un dire inséré au cahier des charges (*J. Av.*, t. 75, p. 320, et t. 101, p. 419).

(1) Les exceptions du fond qui ne pren-

Soit sommé, etc. (comme à la formule précédente), de comparaître le . . . . . par-devant MM. les président et juges tenant l'audience des criées du tribunal civil de . . . . . au palais de justice à . . . . . heure de . . . . . pour, attendu que l'adjudication des immeubles saisis à la requête du sieur . . . . . au préjudice du requérant, après avoir été fixée au . . . . . par jugement du . . . . . qui donne acte de la publication du cahier des charges, fut, sur la demande dudit sieur . . . . . renvoyée au . . . . . par jugement du . . . . ; attendu qu'aux termes des art. 704 et 715, C. p. c., l'adjudication devait être annoncée huit jours au moins à l'avance par des insertions nouvelles et de nouveaux placards; attendu cependant que les nouvelles insertions n'ont eu lieu que le . . . . ., ainsi que le constate un exemplaire du journal le . . . . ., enregistré; qu'entre ce jour et celui où il devait être procédé à l'adjudication, ne se trouve pas le délai fixé par la loi; qu'il y a donc nullité, et que cette nullité remonte, aux termes de l'art. 729 du même Code, jusqu'au jugement de publication exclusivement (on expose de la même manière toute autre cause de nullité); voir dire

ment naissance qu'après la publication du cahier des charges doivent être régies non par les art. 728 et 729, mais par le droit commun (Q. 2422 undecies, IV; S. al., v<sup>o</sup> Saisie imm., n. 1553-s.).

Si le saisi laisse consommer l'adjudication sans exciper de l'appel qu'il a interjeté contre le jugement, titre du poursuivant, l'adjudication est valable, quoique le jugement soit infirmé: elle est valable, pourvu que le poursuivant ne se soit pas rendu adjudicataire, sauf l'action en dommages-intérêts contre ce poursuivant. — Si, avant l'adjudication, le saisi réclame un sursis fondé sur l'appel interjeté, le tribunal est tenu de l'accorder; le jugement qui le refuserait serait susceptible d'appel, et l'adjudication prononcée devrait être annulée (J. Av., t. 75, p. 327, art. 890, lettre s.).

Le sursis accordé à des débiteurs pour ajournement de l'adjudication d'un immeuble saisi n'a pas pour effet de proroger les délais accordés par la loi pour proposer les moyens de nullité contre la poursuite (J. Av., t. 76, p. 615, art. 1181).

La Cour de cassation a décidé que la nullité résultant de ce que, dans une clause ajoutée au cahier des charges, pour fixer le jour de l'adjudication, en exécution du jugement qui a accordé un délai au saisi, le poursuivant a devancé ce délai, et de ce que l'adjudication a eu lieu avant l'expiration du délai, doit être proposée trois jours au moins avant cette adjudication (t. 75, p. 624, art. 985). Cette solution m'a paru rigoureuse.

Le saisi ou les créanciers, qui n'ont

pas reçu les notifications prescrites par les art. 691 et 692, peuvent proposer la nullité résultant de ce défaut de notification, savoir: avant l'adjudication, par voie de nullité, et après, par voie d'action principale (Q. 2422 nov., et J. Av., t. 75, p. 321, art. 890, lettre n.).

Bien que la difficulté soit très délicate, je déciderais dans le même sens si les sommations notifiées étaient nulles, pour vice de forme, au lieu d'avoir été omises (Ibid., lettre n). Il est néanmoins plus prudent d'agir aussitôt qu'on le peut (Q. 2422 nov.; S. al., v<sup>o</sup> Saisie im., n. 1617-s.).

Il a été jugé que cette nullité n'est plus proposable, lorsque celui qui la réclame a couvert la nullité par des faits postérieurs, par sa comparution à l'audience, par son intervention à la procédure (J. Av., t. 76, p. 615, art. 1181).

Cette dernière solution est motivée sur ce que l'art. 473, qui règle quand les nullités d'actes de procédure doivent être proposées et quand elles sont couvertes, s'applique à la procédure relative aux nullités de saisie immobilière. Telle n'est pas mon opinion (Q. 2422 quinq.).

Cependant, en présence des décisions de plusieurs Cours d'appel, ce sera agir avec prudence que de ne pas s'exposer à l'application de cet article; car la Cour de Paris a récemment décidé qu'après le rejet d'un premier moyen de nullité, le saisi ne peut, sans violer l'autorité de la chose jugée, proposer un second moyen de nullité qui attaque la procédure antérieure au jugement qui écarte le premier (J. Av., t. 75, p. 321 et 619, art. 890, lettre g, et 983).

qu'il ne peut être régulièrement procédé à l'adjudication, parce que les insertions n'ont pas été faites dans le délai légal; annuler toute la procédure suivie depuis le jugement qui a donné acte de la publication du cahier des charges, et s'entendre ledit sieur . . . . . condamner aux dépens de la procédure annulée et de l'incident, qu'il ne pourra, dans aucun cas, employer en frais privilégiés de poursuite, et dont distraction, quant aux frais exposés sur la présente demande, sera prononcée en faveur de M<sup>e</sup> . . . . ., etc. Dont acte.

Pour original; pour copie.

Signifié, donné copie, etc.

(Signature de l'avoué.)

DÉCOMPTE.—(Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 613.)

### 636. JUGEMENT sur le moyen de nullité (1).

Code Pr. civ., art. 728, 729. — [CARRÉ, L. P. C., tom. 5, pag. 4098. — BOUCHER D'ARGIS, p. 308.]

Le jugement qui admet un moyen de nullité relatif à la procédure antérieure à la publication du cahier des charges reproduit dans ses motifs et

(1) Les moyens de nullité proposés avant la publication, mais sur lesquels il n'a pas été statué, peuvent être jugés postérieurement (Q. 2422 sept.). Il est plus régulier cependant de statuer sur les nullités par le jugement qui donne acte de la publication. Voy. *suprà*, p. 51, note 2, et S. *alph.*, n. 1544 et s. Lorsqu'une partie se borne à opposer que les formalités prescrites par tels articles n'ont pas été remplies, sans indiquer quelles sont ces formalités, le juge ne peut avoir égard à son allégation (V. 1120, Q. 2422 undecies).

Le tribunal ne peut pas prononcer d'office la nullité d'une procédure. Le ministère public ne peut pas la requérir (Q. 2422 oct.; S. al., v<sup>o</sup> Saisie im., n. 1547-s.).

Mais le juge qui prononce le rejet d'une demande en s'appuyant sur la déchéance de l'art. 728, C. p. c., ne supplée pas d'office la déchéance lorsque la partie a conclu à ce que le demandeur fût débouté de son action tant par déchéance qu'autrement (J. Av., t. 75, p. 588, art. 966).

L'instance en saisie immobilière n'est pas indivisible. Ce principe s'applique au cas où la saisie est dirigée contre plusieurs cohéritiers ou possesseurs par indivis, non solidaires, ou bien poursuivie contre un seul débiteur par plusieurs créanciers non solidaires; quant aux diverses nullités édictées par la loi, le saisi, principale partie intéressée, peut les invoquer toutes; les créanciers in-

scrits ne peuvent invoquer que celles qui lèsent leurs intérêts (art. 692, 693, 694, 696, 699, 705, 706 et 709, §§ 2 et 3. — Voy. aussi *suprà*, p. 113, note 2). La nullité de l'adjudication ne peut être considérée comme indivisible qu'autant que sa divisibilité donnerait à l'une des parties deux positions, deux obligations contradictoires qui ne peuvent pas coexister (Q. 2422 quatuordec.).

Lorsqu'il y a plusieurs procès-verbaux de saisie, l'omission dans la copie donnée en tête de l'exploit de dénonciation n'entraîne nullité qu'à l'égard de la dénonciation de ce procès-verbal, et non des autres (J. Av., t. 75, p. 320, art. 890, lettre e).

La Cour qui réforme un jugement par lequel une adjudication a été indûment ajournée, sur le motif qu'il ne s'était pas présenté d'enchérisseurs, et qui décide que, dans cette position, le saisissant aurait dû être déclaré adjudicataire, ne doit pas renvoyer devant les premiers juges pour prononcer cette adjudication (J. Av., t. 43, p. 510).

Lorsque les moyens de nullité proposés contre une saisie immobilière ont été rejetés en appel, le saisi peut, sans acquiescer à l'arrêt, et sans rendre son pourvoi non recevable, demander un sursis à l'adjudication ordonnée par la Cour et récuser les juges devant lesquels les poursuites doivent avoir lieu (J. Av., t. 53, p. 472).

J'ai déjà dit *suprà*, p. 104, note 1,

dans son dispositif les moyens et les conclusions de la formule supra, n° 634. — Il porte, de plus, lorsque la nullité ne frappe pas toute la procédure, cette disposition :

Déclare que la poursuite pourra être reprise à partir de . . . . . (dernier acte valable), les délais des divers actes de la procédure à faire pour continuer ladite saisie commençant à courir du jour de la signification du présent jugement.

Le jugement qui repousse le moyen de nullité est conçu comme la formule supra, n° 591. — Après avoir entendu les conclusions des parties et du ministère public, le tribunal statue sur la nullité proposée, en ces termes :

Attendu . . . . . (motifs) ;

Par ces motifs, déclare non recevable (ou mal fondé) le moyen de nullité proposé par le sieur . . . . ., partie saisie ; ordonne qu'il soit procédé immédiatement à la lecture et publication du cahier des charges, et condamne le sieur . . . . . aux dépens de l'incident que le sieur . . . . ., poursuivant, est autorisé à employer comme frais privilégiés de poursuite, et dont distraction, etc.

Le jugement qui accueille un moyen de nullité relatif à la procédure postérieure au cahier des charges reproduit les motifs et les conclusions de la formule précédente. Son dispositif est ainsi conçu :

Dit n'y avoir lieu de procéder à l'adjudication des biens saisis sur le sieur . . . . . à la requête du sieur . . . . . ; déclare nulle et de nul effet toute la procédure qui a suivi le jugement donnant acte de la publication du cahier des charges ; déclare que la poursuite pourra être reprise à partir dudit jugement ; fixe au . . . . . le jour de l'adjudication, et condamne le sieur . . . . . aux frais de la procédure annulée et aux dépens de l'incident, etc. (Voy. la formule précédente).

Le jugement qui repousse le moyen de nullité est conçu comme la formule supra, n° 602. — Avant de procéder à l'adjudication, le tribunal s'exprime ainsi :

Attendu . . . . . (motifs) ;

Par ces motifs, le tribunal déclare non recevable (ou mal fondé) le moyen de nullité proposé par le sieur . . . . ., partie saisie ; ordonne qu'il soit passé outre aux enchères et à l'adjudication des immeubles saisis, et condamne ledit sieur . . . . . aux dépens de l'incident que le sieur . . . . ., poursuivant, est autorisé à employer comme frais privilégiés de poursuite ; dont distraction, etc.

#### DÉCOMPTE.

Indépendamment des émoluments accordés pour assistance aux jugements de pu-

combien il est essentiel qu'un jugement qui prononce une mainlevée de saisie en ordonne aussi la radiation. Il doit en être de même lorsque le jugement prononce une nullité antérieure à la transcription (J. Av., t. 75, p. 329, art. 890, lettre r).

On entend la disposition de l'art. 728, qui permet de reprendre la poursuite à dater du dernier acte valable, lorsque les délais indiqués par la loi sont dépassés, en ce sens que c'est à partir de la signification à avoué du jugement ou de l'arrêt qui prononce sur la nullité, que courent les nouveaux délais, lorsqu'il s'agit d'un des cas prévus par cet article, et du jour même du jugement lorsqu'il

s'agit des cas prévus par l'art. 729 (Q. 2422 quat. et 2422 tredec., et S. al., v° Saisie imm., n. 1608-s.). Voy. supra, p. 102, note 1.

La disposition du même article qui exige que, si les moyens de nullité sont rejetés, il soit procédé de suite à la publication, ne s'applique pas au cas où la publication a été retardée par un incident (Q. 2422 sex.).

Lorsqu'un appel du jugement rendu sur la nullité a empêché le poursuivant de continuer sa procédure, il doit, par un simple acte, appeler les parties à la fixation d'un nouveau jour d'adjudication et se conformer ensuite aux prescriptions des art. 696 à 699 (Q. 2422 duodec.).

blication et d'adjudication (Voy. supra, formules n°s 594 et 602), il est alloué pour l'incident les droits fixés par le tarif en matière sommaire (Voy. supra, formule n° 615).

**637. SIMPLE ACTE notifié à la requête du poursuivant qui s'aperçoit que les délais prescrits à peine de nullité pour remplir une formalité sont expirés, et qui veut continuer ses poursuites (1).**

A la requête du sieur . . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., ayant pour avoué M<sup>e</sup>. . . . ., soit sommé M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur . . . . . (nom, prénoms, profession, domicile du saisi), de comparaitre le . . . . ., par-devant MM. les président et juges tenant l'audience des criées du tribunal civil de . . . . ., au palais de justice à . . . . ., heure de . . . . ., pour, attendu que le sieur . . . . . a, par procès-verbal du . . . . ., visé, enregistré, dénoncé dans les délais et transcrit au bureau des hypothèques de . . . . ., le . . . . . vol. . . . ., n° . . . . ., fait saisir . . . . . (indiquer les immeubles), appartenant audit sieur . . . . . ; attendu que les actes de la poursuite ont été régulièrement faits jusqu'au . . . . . (énoncer le dernier acte), mais, qu'à partir de cet acte, le requérant a laissé passer les délais, fixés par la loi à peine de nullité, pour la continuation de la procédure ; qu'en cet état de choses, le requérant, qui a le plus grand intérêt à poursuivre la vente des immeubles saisis, ne peut pas rester plus longtemps dans l'inaction sans s'exposer à une demande en subrogation ; que, d'un autre côté, il ne peut pas, de son propre mouvement, faire signifier de nouveaux actes, ni procéder à l'accomplissement de nouvelles formalités, sans donner le droit audit sieur . . . . . de se prévaloir de la nullité qui en résulterait à son profit ; qu'une pareille situation serait intolérable, s'il n'était pas permis au requérant d'en sortir ; qu'elle serait désastreuse, s'il n'y avait point d'autre remède que de renoncer à toutes les poursuites déjà exercées, qui sont d'ailleurs irréprochables, et qu'aucune nullité ne saurait atteindre ; — attendu que le Code de procédure civile a prévu, sinon directement, au moins implicitement, la difficulté dans son art. 728, lorsqu'il a dit qu'en cas de nullité, la poursuite pourra être reprise à partir du dernier acte valable, et que les délais pour accomplir les actes suivants courront à partir du jugement ou arrêt qui aura définitivement statué sur la nullité ; voir dire et ordonner que le délai pour faire . . . . . (tel acte) étant expiré par la faute du requérant, il y a lieu de le relever de la déchéance par lui encourue en lui faisant supporter les dépens de l'incident comme conséquence de sa négligence ; déclarer que le requérant pourra reprendre utilement ses poursuites, et que le délai pour les continuer prendra cours à partir du jugement à intervenir, et s'entendre, en outre, ledit sieur . . . . ., condamner aux dépens que pourront occasionner ses contestations, lesquels dépens seront passés comme frais privilégiés de poursuite, et dont distraction, etc.

Pour original ; pour copie.

Signifié, donné copie, etc.

(Signature de l'avoué.)

(1) Cette formule est nécessitée par la position que j'ai signalée supra, p. 101, note 1. Quelque anormale qu'elle paraisse, je n'aperçois pas de moyen plus simple et plus rationnel pour rattacher la chaîne de la procédure brisée par l'inaction momentanée du poursuivant. Il est un point de la poursuite où ce mode de procéder ne suffit point : c'est lorsque le créancier, après les sommations des art. 691 et 692, a laissé passer les délais sans faire publier le cahier

des charges. Forcément, dans ce cas, la nullité rétroagit jusqu'au dépôt du cahier des charges, car les sommations n'ont pas été utilisées, elles n'ont pas abouti. — Dans cette position spéciale, le créancier fait faire de nouvelles sommations qu'il motive sur la nullité provenant de l'expiration des délais, et il indique que les frais exposés pour les actes inutiles sont à sa charge (J. Av., t. 75, p. 321, art. 890, lettre r).

DÉCOMPTE.—(Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 613.)

Remarque.—Si le saisi n'a pas d'avoué, c'est par exploit à personne ou domicile que l'incident est engagé. Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 614, et p. 102, note 1.

9<sup>o</sup> Folle enchère (1).

**658. SOMMATION à l'adjudicataire de justifier de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication.**

CODE *Pr. civ.*, art. 734. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4216; — TARIF de 1841, art. 42; — BOUCHER D'ARGIS, p. 310; — RIVOIRE, p. 28.]

L'an. . . . ., le (1<sup>er</sup>). . . . ., à la requête du sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . . ., créancier (2) ayant poursuivi la vente

(1) La folle enchère n'est pas recevable après une vente volontaire, lorsque l'acquéreur ne paie pas le montant des bordereaux (*J. Av.*, t. 75, p. 656, art. 993, lettre n).

L'adjudicataire d'un immeuble saisi peut être contraint au paiement de son prix, non-seulement par voie de folle enchère, mais encore sur ses biens personnels, par toute voie de droit, et rien n'empêche qu'après avoir commencé une saisie immobilière, le créancier ne poursuive la folle enchère (*Ibid.*, p. 650, art. 993, lettre A).

(1<sup>er</sup>) Lorsque trente ans se sont écoulés sans aucune poursuite, et que la créance est éteinte par la prescription, l'action en folle enchère n'est plus recevable (*Q. 2426 quinq.*; *S. al.*, v<sup>o</sup> *Saisie im.*, n. 1667-s.).

S'il a été stipulé que, faute par l'adjudicataire de satisfaire aux conditions de la vente dans le délai prescrit, l'immeuble serait revendu à sa folle enchère sans sommation préalable, le vendeur peut bien poursuivre dès l'expiration du délai, mais ne peut pas se dispenser d'observer les formalités prescrites pour la revente (*J. Av.*, t. 20, p. 470).

(2) La question de savoir si tout créancier peut provoquer la vente sur folle enchère est l'objet d'une assez vive controverse. Il est difficile de fixer une limite infranchissable. — L'intérêt du demandeur peut seul justifier son action; c'est aux tribunaux à apprécier la position de ce demandeur (*Q. 2426 bis*).

On peut dire cependant, qu'en général, le poursuivant et les créanciers inscrits sont de droit recevables à poursuivre la

folle enchère. — Je dis en général, parce que ce droit peut s'évanouir si la clôture de l'ordre ayant été prononcée, le poursuivant, ou certains créanciers inscrits, n'ont pas trouvé place dans les collocations. — Le saisi lui-même peut être admis à exercer cette poursuite lorsque, le prix de l'adjudication ayant été supérieur aux créances inscrites, un bordereau de collocation lui a été alloué pour le surplus. — On peut en dire autant des créanciers chirographaires colloqués en sous-ordre, du prêteur subrogé dont les deniers ont servi à payer le montant de l'adjudication, bien qu'il ne soit porteur d'aucun bordereau de collocation. — La folle enchère peut aussi être poursuivie contre le syndic de la faillite de l'adjudicataire par les créanciers colloqués dans un ordre ouvert avant, mais clos après la déclaration de faillite. Elle peut être par les cessionnaires des créanciers inscrits (*J. Av.*, t. 73, p. 630). — V. aussi t. 401, p. 443.

Le créancier qui accorde purement et simplement un délai au fol enchérisseur, pour satisfaire aux charges de l'adjudication, n'est pas censé, pour cela, avoir renoncé à poursuivre la folle enchère, à l'expiration du délai (*V. 1210, Q. 2426 bis; S. al.*, v<sup>o</sup> *Saisie im.*, n. 1644 et s.).

L'action en folle enchère n'est plus recevable de la part des porteurs de bordereaux qui ont laissé adjuger l'immeuble saisi sur l'adjudicataire. Entre l'action résolutoire dont parle Part. 717 (*Voy. supra*, formule n<sup>o</sup> 606 et les notes) et la folle enchère que peuvent poursuivre les créanciers du saisi, subrogés à ses

sur saisie immobilière de. . . . . (indiquer l'immeuble), pour lequel domicile est élu à. . . . ., n<sup>o</sup>. . . . ., dans l'étude de M<sup>e</sup>. . . . ., avoué près le tribunal civil de. . . . ., j'ai. . . . . (immatricule de l'huissier), soussigné, fait sommation au sieur. . . . . (nom, prénoms, profession et domicile de l'adjudicataire), au domicile par lui élu en l'étude de M<sup>e</sup>. . . . ., avoué près le tribunal de. . . . ., y demeurant rue. . . . ., n<sup>o</sup>. . . . ., où étant et parlant à. . . . ., de, dans vingt-quatre heures (3) pour tout délai, justifier au requérant de l'accomplissement des charges et conditions (4) actuellement exigibles, de l'adjudication prononcée à son profit par jugement du tribunal de. . . . ., le. . . . ., de. . . . . (indiquer l'immeuble), vendu par suite de la saisie immobilière poursuivie contre le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession, domicile du saisi), et notamment de justifier du paiement des frais de poursuite, des droits d'enregistrement et transcription, dont il est tenu aux

droits, il y a analogie parfaite. Pour sauvegarder leurs intérêts et empêcher que la nouvelle adjudication ne puisse avoir lieu sans qu'ils aient été mis en demeure de poursuivre la folle enchère, les créanciers porteurs de bordereaux doivent : 1<sup>o</sup> veiller à ce que le jugement d'adjudication soit transcrit et à ce que le privilège du vendeur soit inscrit; 2<sup>o</sup> renouveler leurs inscriptions; 3<sup>o</sup> et s'ils sont créanciers chirographaires alloués en sous-ordre, renouveler l'inscription de leur débiteur, créancier du saisi, chacun pour le montant de son bordereau et en faisant une élection de domicile dans le bordereau de renouvellement (*J. Av.*, t. 75, p. 653, art. 993, lettre c; t. 76, p. 464, art. 1134, et t. 77, p. 188, art. 1225).

Pour décider quelle marche on devra suivre si la folle enchère est demandée concurremment par plusieurs parties intéressées, on applique par analogie l'art. 719 (*Q. 2426 ter*, et *S. alph.*, v<sup>o</sup> *Saisie immob.*, n. 1637 et s.).

(3) On doit accorder un délai suffisant pour avoir la réponse de l'adjudicataire.

(4) Les conditions autres que celles qui consistent en des paiements dont l'inexécution donne lieu à la folle enchère sont très-nombreuses et très-variables. Ce sont toutes les clauses et obligations imposées par le cahier des charges (*Q. 2426 quat.*).

Cependant, l'adjudicataire qui refuse de payer les rentes énoncées dans un dire consigné au cahier des charges ne peut être poursuivi par la voie de folle enchère. Il ne peut l'être même quand ce dire a été consacré par un jugement rendu entre le poursuivant et la partie

saisie. Ce jugement ne saurait lier les créanciers inscrits qui n'y ont pas été préalablement appelés. L'adjudicataire ne doit payer le prix qu'après la procédure d'ordre et aux porteurs de bordereaux réguliers (*J. Av.*, t. 76, p. 619, art. 1181). Voy. *suprà*, p. 40, note 17.

Lorsqu'un adjudicataire ne remplit pas les clauses de son adjudication, les reventes partielles qu'il aurait pu consentir, quand même il resterait des biens suffisants pour acquitter le prix principal et les intérêts, ni les poursuites de saisie immobilière exercées par ses créanciers personnels, ne sont pas un obstacle à la revente de la totalité sur folle enchère (*V. 1212, Q. 2426 bis*), pourvu que la folle enchère soit poursuivie et dénoncée dans les formes de l'art. 717. Voy. *suprà*, p. 118, note 2.

Le paiement d'une partie du prix n'empêche pas de poursuivre la folle enchère pour le paiement du surplus (*J. Av.*, t. 75, p. 655, art. 993, lettre E).

Pour échapper à la folle enchère, l'adjudicataire n'est pas recevable à prétendre que le chiffre de la créance du poursuivant n'est pas encore déterminé; il est passible de cette poursuite, quand il ne remplit pas les conditions de son adjudication; pour se mettre à l'abri, il doit consigner son prix, même lorsque le cahier des charges lui impose l'obligation de ne pas consigner. Seulement, dans ce cas, en consignant, il doit se soumettre au paiement de la différence entre le taux des intérêts payés par la caisse des consignations et le taux fixé par le cahier des charges (*Ibid.*, lettre F).

termes des art. 7, 8, 10 et 17 du cahier des charges (*Voy. supra, formule n° 589*), lui déclarant que, faute par lui de satisfaire à la présente sommation, le requérant se fera délivrer par le greffier du tribunal le certificat prescrit par l'art. 734, C. p. c., et poursuivra en conséquence la vente sur folle enchère (5) de l'immeuble dont il s'agit.

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

(Signature de l'huissier.)

DÉCOMPTE.

Coût ordinaire des exploits.

*Remarque.* — Cette sommation n'est pas indispensable; aucune disposition légale ne la prescrit. Elle est seulement admise par l'usage. On pourrait donc se faire délivrer immédiatement par le greffier le certificat constatant le défaut d'exécution des clauses exigibles, et poursuivre la vente sur folle enchère sans sommation préalable, du moins avant la délivrance à l'adjudicataire de la grosse du jugement d'adjudication. (*Voy. supra, formule n° 589, art. 9.*)

**639. RÉQUISITION et CERTIFICAT pour parvenir à la vente sur folle enchère (1).**

CODE Pr. civ., art. 734. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 426; — TARIF de 1841, art. 42; — BOUCHER D'ARGIS, p. 340; — RIVOIRE, p. 30; — BONNESSEUR, p. 342, § 3.]

L'an . . . . ., le . . . . . (date), au greffe du tribunal de première instance de . . . . ., au palais de justice, et par-devant nous, greffier dudit tribunal, a comparu M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur . . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., lequel nous a dit que, par exploit en date du . . . . ., enregistré, son client a fait faire sommation au sieur . . . . . (nom, prénoms, profession, domicile), de satisfaire aux conditions de l'adjudication ci-après énoncée, exigibles avant la délivrance du jugement d'adjudication, et que cette sommation est restée sans effet; qu'en conséquence, il nous requérait de lui délivrer le certificat prescrit par l'art. 734, C. p. c., pour parvenir à la vente sur folle enchère de . . . . . (énoncer l'immeuble), situé à . . . . ., dont ledit

(5) La folle enchère doit être poursuivie devant le tribunal qui a prononcé l'adjudication (*Q. 2426 sex.*, et *Sup. alph.*, v° *Saisie imm.*, n. 1670 et s.).

(1) La folle enchère est poursuivie, suivant les circonstances, ou en vertu du certificat du greffier, s'il y a inexécution des conditions qui doivent être remplies avant la délivrance du jugement; ou en vertu du jugement même (dont on obtient une seconde grosse que l'on signifie, conformément à la formule *infra*, n° 642. *Voy. aussi supra*, formule n° 589, art. 9), si la condition doit être remplie après la levée du jugement, mais avant la délivrance des bordereaux de collocation, ou enfin en vertu de ces mêmes bordereaux (*Q. 2428*).

La folle enchère peut être poursuivie pour le remboursement des frais et

loyaux coûts dus à l'acquéreur, aux termes de l'art. 2188, C. c., en vertu du certificat du greffier, quoique le jugement d'adjudication sur surenchère ait été délivré et lors même que cet adjudicataire oppose à ce remboursement une action en indemnité pour réparations (*J. Av.*, t. 75, p. 657, art. 993, lettre A). *V. infra*, p. 676, la *remarque* de la formule n° 1039.

L'adjudicataire sur surenchère qui a désintéressé le vendeur, peut, après l'annulation de la surenchère, et lorsqu'aucun ordre n'a été ouvert, parce qu'il n'y avait pas de créanciers inscrits, poursuivre contre l'adjudicataire primitif, par voie de folle enchère, la restitution de son prix, en lui faisant signifier le jugement d'adjudication annulé et la quittance du vendeur (*Ibid.*, lettre B.)

sieur . . . . . s'est rendu adjudicataire, suivant jugement du . . . . ., moyennant la somme de . . . . ., en sus des charges, et a, ledit M<sup>e</sup>. . . . ., signé.

(Signature de l'avoué.)

Déférant à cette réquisition, nous, greffier soussigné, certifions que ledit sieur . . . . . n'a pas satisfait à toutes les conditions exigibles du jugement d'adjudication susdaté, et notamment, qu'il ne nous a pas été justifié par ledit sieur . . . . . du paiement des frais de la poursuite de saisie immobilière dont il s'agit;

En foi de quoi, nous avons délivré le présent certificat, lesdits jour, mois et an.

(Signature du greffier.)

DÉCOMPTE.

(Ordonn. de 1841, art. 12.) — Déb. : Papier timbré de la minute, 60 c. — Répertoire, 25 c. — Enregistr., 2 f. 25 c. — Droits de greffe, 1 f. 50 c., y compris la remise du greffier (12 c. 1/2). — Expédition. — Timbre. — Mémoire. — Droits de greffe, 1 f. 20 c. par rôle, y compris la remise du greffier (30 c.) — Mémoire. — Emol. : au greffier, 1 f. 50 c. — Répertoire, 10 c. — Vacation à requérir le certificat, 3 f.

*Remarque.* — Dans les ventes judiciaires, renvoyées devant notaire, ce certificat est délivré par cet officier public (*J. Av.*, t. 75, p. 656, art. 993, lettre A).

La formule que je donne est celle usitée à Paris où le greffier délivre expédition de la réquisition et du certificat. — Dans d'autres tribunaux, le greffier délivre en brevet un simple certificat assujéti pour l'enregistrement au droit de 1 f. 80 c., et pour le greffe au droit de rédaction de 1 f. 50 c., plus, pour le timbre, 60 c.

**640. OPPOSITION entre les mains du greffier à la délivrance du certificat.**

(Même article.)

L'an . . . . ., le . . . . ., au greffe du tribunal civil de première instance de . . . . ., au palais de justice, et par-devant nous, greffier soussigné, a comparu le sieur . . . . . (nom, prénoms, profession) (1), demeurant à . . . . ., assisté de M<sup>e</sup>. . . . ., avoué près ce tribunal, dans l'étude duquel il fait élection de domicile; lequel a dit qu'une sommation qui lui a été notifiée le . . . . .,

(1) Il peut y avoir opposition à la délivrance du certificat de la part de toute partie ayant droit de poursuivre la folle enchère. Cette opposition peut être occasionnée par toute contestation sur l'exécution des clauses et conditions du cahier des charges. La procédure s'engage, quoique ce soit un incident, par assignation régulière, sans constitution d'avoué, puisque le ministère de ces officiers publics n'est pas requis en matière de référé (*Q. 2427*; *S. al.*, v° *Saisie imm.*, n. 1670 *ter-s.*). *V. inf.*, form. n° 641.

L'opposition à la délivrance du certificat, prévue par l'art. 734, C. p. c., doit nécessairement être antérieure à cette délivrance. — Après la délivrance, l'adjudicataire n'a d'autre moyen à prendre pour faire tomber les poursuites que la

voie de la demande en nullité, fondée sur ce qu'il a rempli toutes les conditions exigibles de l'adjudication. *Voy. supra*, formule n° 635. L'adjudicataire pourrait prévenir les poursuites de folle enchère en donnant avenir à l'avoué du poursuivant pour voir dire que c'est à tort qu'il a obtenu la délivrance du certificat; que ce certificat sera considéré comme non avenu, et qu'il ne pourra passer outre aux poursuites de folle enchère; dans ce cas, l'adjudicataire devrait se soumettre au paiement des dépens exposés, parce qu'il aurait à se reprocher de n'avoir pas fait les justifications prescrites en temps utile. Il en serait autrement si le greffier avait prématurément délivré le certificat.

lui a appris que le sieur. . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . . , ayant poursuivi la vente par suite de la saisie immobilière pratiquée à sa requête sur le sieur. . . . (noms, prénoms, profession), demeurant à. . . . , de. . . . (énoncer l'immeuble), adjudgé à M<sup>e</sup>. . . . , qui a déclaré le requérant adjudicataire, par jugement de ce tribunal, en date du. . . . , enregistré, était dans l'intention de requérir de nous, greffier, la délivrance d'un certificat constatant le défaut d'accomplissement des conditions actuellement exigibles dudit jugement d'adjudication; que le comparant s'oppose à la délivrance de ce certificat, attendu. . . . (exposer les motifs de cette opposition, tels que le paiement ou la consignation des frais de poursuite et des droits d'enregistrement); qu'il proteste donc contre toute réquisition du certificat, pour parvenir à la revente sur folle enchère, faite au nom du sieur. . . . , sous la réserve de tous dommages-intérêts;

Desquelles comparation et opposition le comparant a requis acte, et a signé avec ledit M<sup>e</sup>. . . . , et nous, greffier, après lecture.

(Signatures de la partie, de l'avoué et du greffier.)

## DÉCOMPTE.

(Arg. de l'art. 12 de l'ordonn. de 1844).—Déb. : Minute.—Enreg., 4 fr. 50 c. en principal.— Papier timbré, 60 c.— Droit de greffe, 1 fr. 50 c., y compris la remise du greffier (12 c. 1/2). — Emol. : Vacation à former l'opposition, 3 f.

Remarque.— Cette opposition peut être consignée à la suite de la minute du jugement d'adjudication.

L'avoué de l'adjudicataire pourrait valablement former l'opposition par acte au greffe, sans que son client comparût en personne.

L'opposition peut également être formée par exploit signifié au greffier dans la forme ordinaire, et contenant les mêmes énonciations que l'acte précédent.

#### 611. ASSIGNATION en référé afin d'obtenir le certificat du greffier, nonobstant l'opposition.

CODE Pr. civ., art. 734.—[BOUCHER D'ARGIS, p. 340; —BONNESŒUR, p. 277, § 4.]

L'an. . . . , le. . . . , à la requête du sieur. . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . . , ayant poursuivi la vente par voie de saisie immobilière de. . . . (énoncer l'immeuble), pour lequel domicile est élu à. . . . , rue. . . . , n<sup>o</sup>. . . . , dans l'étude de M<sup>e</sup>. . . . , avoué près le tribunal civil de. . . . , j'ai. . . . (immatricule de l'huissier), soussigné, donné assignation au sieur. . . . (nom, prénoms, profession) demeurant à. . . . , rue. . . . , n<sup>o</sup>. . . . , adjudicataire dudit immeuble, au domicile élu par lui en l'étude de M<sup>e</sup>. . . . , avoué près le tribunal civil de. . . . , rue. . . . , n<sup>o</sup>. . . . , où étant et parlant à. . . . , à comparaitre le. . . . heure de. . . . , par-devant M. le président du tribunal civil de première instance de. . . . , tenant l'audience des référés, en son cabinet, au palais de justice, à. . . . , pour, attendu que le requérant ayant voulu obtenir du greffier du tribunal civil de. . . . le certificat constatant le défaut d'accomplissement de la part du sieur. . . . des conditions exigibles du jugement d'adjudication du. . . . , et, notamment, le défaut de paiement des frais de poursuites, le sieur. . . . a formé opposition à la délivrance dudit certificat, par acte dressé au greffe du tribunal, le. . . . (ou par exploit signifié au greffier du tribunal, le. . . . ); que cette opposition est basée sur ce que. . . . (énoncer les motifs de l'opposition); attendu que cette opposition n'est pas fondée; qu'en effet (exposer les raisons qui sont obstacle à ce qu'il soit tenu compte de l'opposition); par ces motifs, au principal, voir les parties renvoyées à se pourvoir, et ce

pendant, dès à présent, et par provision, voir dire que, sans s'arrêter ni avoir égard à ladite opposition, le requérant sera autorisé à se faire délivrer par le greffier le certificat constatant l'inexécution par ledit sieur. . . . des conditions de l'adjudication actuellement exigibles, ce qui sera exécuté par provision, nonobstant appel.

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

(Signature de l'huissier.)

## DÉCOMPTE.

Déb. : Assignation (coût ordinaire des exploits)

Remarque.— Cette assignation doit être donnée au délai d'un jour franc, soit au domicile élu de droit chez l'avoué qui a enchéri, soit au domicile élu dans l'acte d'opposition.

Elle est suivie de l'ordonnance du président dans la forme des référés (Voy. tome 1<sup>er</sup>, formule n<sup>o</sup> 503). Cette ordonnance (1) doit être signifiée à personne ou domicile (Voy. tome 1<sup>er</sup>, formule n<sup>o</sup> 504), avant la continuation des poursuites (Voy. infra, le titre des Référés).

#### 642. SIGNIFICATION du bordereau de collocation dans l'ordre avec commandement tendant à folle enchère.

CODE Pr. civ., art. 735.—[CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4248; — TARIF de 1844, art. 3 et 4; —RIVROIRE, p. 30; — BONNESŒUR, p. 277, § 4.]

L'an. . . . , le. . . . , 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 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), demeurant à. . . . , adjudicataire de l'immeuble ci-après désigné, audit domicile, en parlant à. . . . , de la grosse, enregistrée, d'un bordereau de collocation délivré au requérant dans l'ordre ouvert au greffe du tribunal civil de première instance de. . . . , sur le prix moyennant lequel ledit sieur. . . . s'est rendu adjudicataire de. . . . (énoncer l'immeuble), ledit ordre réglé définitivement par M. . . . , juge-commissaire, le. . . . ; et à même requête, en vertu dudit bordereau, j'ai fait commandement audit sieur. . . . , en parlant comme ci-dessus, de payer au requérant, dans vingt-quatre heures pour tout délai, ou présentement à moi, huissier, porteur des pièces, la somme totale de. . . . francs, composée de. . . . (énoncer le principal, les intérêts et les frais), montant des causes énoncées audit bordereau de collocation; lui déclarant que, faute par lui de satisfaire au présent commandement, il y sera contraint par toutes les voies de droit, et notamment par la revente à sa folle enchère de l'immeuble susénoncé, à lui adjudgé suivant jugement du tribunal civil de. . . . , en date du. . . . , enregistré.

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, 3 f. 50 c. — Papier timbré, Mémoire. — Emol. : Copie de pièces, à 30 c. par rôle, — Mémoire.

(1) L'ordonnance que rend, dans ce [Q. 2427 bis, et Suppl. apn., v<sup>o</sup> Saisie cas, le président, est susceptible d'appel [imm., n. 1672 bis et s.).