

dénoncé au sieur. . . . . (la partie saisie) suivant exploit de. . . . ., huissier à. . . . ., en date du. . . . ., enregistré, et visé conformément à la loi;—Que la saisie immobilière et ledit exploit ont été transcrits (3) sur le registre à ce destiné, au bureau des hypothèques de. . . . ., le. . . . ., vol. . . . ., n<sup>o</sup>. . . . .;—Que toutes les parties sont d'accord de demander la conversion de la saisie en vente aux enchères à l'audience des criées du tribunal civil de. . . . .—En conséquence, les exposants concluent à ce qu'il vous plaise, Messieurs, ordonner que les poursuites de saisie immobilière commencées par le sieur. . . . . (le saisissant) seront discontinuées et converties en vente aux enchères, suivant les prescriptions de l'art. 743, C. p. c., tous les effets de ladite saisie expressément réservés, conformément à l'art. 748, C. p. c.; ordonner qu'aux requête, poursuite et diligence du sieur. . . . . (la partie saisie) (4), il sera procédé, à l'audience des criées du tribunal civil de première instance de. . . . ., en présence du sieur. . . . . (le saisissant), ou lui dûment appelé, à la vente et adjudication aux enchères de. . . . . (indiquer l'immeuble saisi) sur la mise à prix de. . . . . (Cette formule est celle qu'ont adoptée MM. les avoués près le tribunal de la Seine; il est utile d'y insérer la clause qui est indiquée à la note) (5), et ce, sur le cahier des charges, qui sera, à cet effet, dressé et déposé au greffe de ce tribunal par M<sup>e</sup>. . . . . (l'avoué de la partie saisie), affiches indicatives de ladite vente préalablement apposées partout où besoin sera, et après l'accomplissement de toutes les formalités voulues par la loi; ordonner que le cahier des charges sera déposé dans le délai d'un mois, du jour du jugement à intervenir;—Fixer, conformément à l'art. 746, C. p. c., le jour auquel aura lieu l'adjudication dans un délai qui ne pourra excéder trois mois;—Sinon, et faute par le poursuivant de ce faire, subroger le sieur. . . . . (le saisissant) dans lesdites poursuites de vente; ordonner que l'avoué du poursuivant sera tenu de remettre à l'avoué de la partie subrogée tous titres et pièces, pour que ce dernier puisse mettre ladite vente à fin, d'après les derniers errements de la procédure; ordonner la mention sommaire du jugement en marge de la transcription de la saisie ci-dessus datée;—Compenser les dépens entre les parties, qui les emploieront en frais privilégiés de poursuite de vente et de présence à cette vente, et dont distraction sera prononcée au profit des avoués, etc.

(Signatures des avoués de toutes les parties.)

DÉCOMPTE.

(Tarif de 1841, art. 7, § 11). — Timbre, Mémoire. — Emolument de chaque avoué signataire, 6 f.

Remarque.—En cas de minorité, interdiction, ou de faillite, énoncer avec soin les autorisations exigées par la loi. Dans l'acte qui précède, on a prévu le cas le plus fréquent, celui où la conversion est demandée avant la sommation de l'art. 692. — Si la conversion est demandée après cette sommation, les avoués de tous

(3) Mais la conversion ne peut pas avoir lieu avant la transcription de la saisie (Q. 2433).—V. J. Av., t. 101, p. 38.

(4) Dans la requête, les parties désignent celui qui doit poursuivre la vente. A Paris, le saisi est ordinairement chargé de ce soin. Dans d'autres tribunaux, c'est le créancier saisissant; ce dernier choix me paraît plus rationnel (Q. 2443; S. al., v<sup>o</sup> S. imm., n. 1835).

(5) Pour éviter les difficultés auxquelles peut donner lieu l'abaissement de la

mise à prix, MM. les avoués feront bien d'insérer dans la requête un paragraphe formel dans lequel il sera dit que, faute d'adjudication sur la mise à prix, la saisie immobilière sera immédiatement reprise, ou que, à défaut de nouvelle mise à prix amiablement convenue, le tribunal sera appelé par un acte de conclusions, conformément à l'art. 10, § 8, du tarif de 1841, à fixer une nouvelle mise à prix (J. Av., t. 74, p. 639, art. 786, § 14). Voy. *infra*, p. 138, note 5, *in fine*.

CHAP. II.—TITRE II.—§ VII. SAISIE IMMOBILIÈRE.—651. 137  
es créanciers inscrits doivent figurer dans la requête et assigner. Il faut aussi, alors, énoncer le point où s'est arrêtée la procédure.

651. JUGEMENT de conversion (1).

CODE Pr. civ., art. 746, 747. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4318 et 4329; — BONNESŒUR, p. 290, 3<sup>e</sup> quest.]

Entre le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession et domicile de la partie saisie), ayant M<sup>e</sup>. . . . . pour avoué;

Et le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession et domicile du saisissant), ayant M<sup>e</sup>. . . . . pour avoué;

Sur le rapport fait à l'audience par M. . . . ., juge, de la requête présentée par les sieurs. . . . . (le saisissant et la partie saisie), dénommés, qualifiés et domiciliés en ladite requête signée. . . . ., avoués, et dont la teneur suit :  
A Messieurs. . . . ., etc.;

Le tribunal, vu ladite requête et les pièces produites à l'appui; ouï M. . . . ., substitut de M. le procureur de la Rép., en ses conclusions, et après en avoir délibéré conformément à la loi, jugeant en premier ressort;

Attendu que la demande des parties est conforme aux dispositions de l'art. 743, C. p. c., et que la saisie a été dénoncée et transcrite conformément à la loi;—Convertit (2) en vente aux enchères les poursuites de saisie immobilière commencées à la requête du sieur. . . . . (le saisissant), suivant procès-verbal de. . . . ., huissier à. . . . ., en date du. . . . ., enregistré, tous les effets de la saisie expressément réservés, conformément à l'art. 748, C. p. c.;—En conséquence, ordonne qu'aux requête et diligence du sieur. . . . . (3) (partie saisie), en présence du sieur. . . . . (le saisissant), ou lui dûment appelé, il sera, à l'audience des criées (4), procédé à la vente aux enchères de. . . . . (indiquer l'immeuble saisi), sur la mise à prix de. . . . . (5),

(1) Le jugement de conversion rendu par un tribunal autre que celui de la poursuite (Voy. *suprà*, p. 135, note 1) serait susceptible d'appel (Q. 2451).

Le créancier inscrit qui n'a été ni appelé, ni entendu, lors du jugement de conversion rendu après la sommation de l'art. 692, C. p. c., a le droit de former tierce opposition à ce jugement (Q. 2446, et *Suppl. alphab. aux Lois de la proc. civ.*, v<sup>o</sup> Saisie immob., n. 1841 et s.).

(2) Le tribunal peut refuser de prononcer la conversion (Q. 2450 *ter*).

A plus forte raison peut-il, tout en accordant la conversion, refuser d'accéder à la demande des parties de renvoyer la vente devant tel notaire, et décider, au contraire, que la vente aura lieu devant un membre du tribunal (J. Av., t. 76, p. 504, art. 1144, lettre B).

(3) Pour arrêter les loyers et fermages, le poursuivant n'a qu'à former une simple opposition (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 587). Si le saisi dirige les poursuites, il aura rarement recours à cette procédure (Q. 2455).

(4) L'adjudication peut être conservée par le tribunal ou renvoyée, soit devant un juge, soit devant un notaire. — Ce notaire ne doit pas nécessairement être choisi dans l'arrondissement. Le tribunal seul a le droit de le désigner, quel que soit, sur ce point, l'accord des parties. Dans cette désignation, les juges auront sans doute le plus grand égard à la volonté unanime des parties, mais ils doivent surtout consulter les intérêts du saisi et de ses créanciers pour conserver la vente à leur barre, ou la renvoyer devant un autre juge ou un notaire (Q. 2450 *quinq.*).—Voy. *suprà*, note 2.

La portée de ces expressions de l'art. 746 : ou devant un juge de tout autre tribunal, consiste à indiquer la faculté qu'ont les tribunaux de renvoyer la vente devant d'autres juges (Q. 2452).

Le notaire ou le juge, lorsque devant lui surgit un incident imprévu, doit en référer au tribunal dont il tient ses pouvoirs (Q. 2453 *ter*).

(5) L'art. 706, C. p. c., n'est pas applicable en matière de conversion : ainsi,

et le tout, sur le cahier des charges qui sera, à cet effet, déposé au greffe par l'avoué du sieur. . . . . (la partie saisie), et après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi;—Ordonne que le cahier des charges (6) sera déposé dans le mois de ce jour; fixe au. . . . . le jour auquel il sera procédé à l'adjudication; sinon, et faute par le poursuivant d'avoir déposé le cahier des charges dans le mois, ou d'avoir fait procéder ledit jour à ladite adjudication, subroge dès à présent le sieur. . . . . (le saisissant) dans ladite poursuite de vente, pour la mettre à fin d'après les derniers errements de la procédure (7); — Ordonne qu'il sera fait la mention sommaire du présent jugement en marge de la transcription de la saisie ci-dessus datée; — Ordonne qu'en faveur de toutes parties, les dépens de la présente demande, ainsi que ceux de la saisie immobilière (8), de poursuite de vente, et assistance à cette vente, seront employés en frais privilégiés, desquels dépens distraction aura lieu au profit des avoués affirmant en avoir fait l'avance.

Fait et jugé à l'audience publique des criées du. . . . .

DÉCOMPTE.—(Voy. *suprà*, formule n° 615.)

Remarque. — 1<sup>o</sup> Dans la huitaine du jugement de conversion, l'avoué poursuivant la vente se rend au bureau du conservateur des hypothèques pour faire inscrire, en marge de la transcription de la saisie, la mention du jugement de conversion. — Cette mention a lieu en ces termes :

à défaut d'enchères, le poursuivant ne demeure pas adjudicataire pour la mise à prix (Q. 2442, et *Suppl. alphab.*, v<sup>o</sup> *Saisie immobilière*, n. 1822 et s.).

Lorsque, avant le dépôt du cahier des charges, une saisie immobilière a été convertie sur la demande du saisi, la mise à prix peut, à défaut d'enchères, être abaissée par le tribunal, du commun accord des parties intéressées, et même malgré la résistance du débiteur. — Le jugement qui, en pareil cas, refuse l'abaissement de la mise à prix, est susceptible d'appel (*Ibid.*, et *J. Av.*, t. 74, p. 636, art. 786, § 14). Voy. *suprà*, p. 136, note 5.

(6) La formule indique l'usage adopté à Paris, et, sans doute, devant un grand nombre de tribunaux; je pense que le conseil que j'ai cru devoir donner (Q. 2442) doit être suivi. Afin de prévenir des discussions qui peuvent naître, MM. les avoués des parties intéressées feront bien de s'entendre sur la rédaction du cahier des charges avant de demander la conversion. — Le tribunal, pour prévenir les difficultés et astreindre les parties à procéder ainsi, peut rejeter, quant à présent, la demande en conversion. Cependant, dans la pratique, il arrive le plus souvent que, si la conversion est prononcée avant le dépôt du cahier des charges, c'est l'avoué poursuivant la vente sur

conversion, ou le notaire devant lequel cette vente a été renvoyée, qui le rédige; et, si la conversion est admise après le dépôt de ce cahier, il n'en est point dressé un nouveau. On se sert du cahier déposé au greffe. — Voy. *J. Av.*, t. 101, p. 360.

(7) De ce que le jugement sur conversion ne doit pas être signifié, il ne s'ensuit pas que le poursuivant ne puisse en lever une expédition; cette expédition peut bien ne pas être nécessaire, lorsque le tribunal conserve la vente, mais elle est indispensable quand cette vente est renvoyée devant un autre juge ou devant un notaire. — Le conservateur peut aussi l'exiger avant d'insérer la mention de la conversion (Voy. la remarque de la formule n° 651) (Q. 2453). Voy. *infra*, formule n° 652.

Le jugement de conversion rendu entre le saisissant et le saisi, avant la notification de l'art. 692, empêche toute autre saisie de la part des créanciers inscrits qui n'ont point figuré dans l'instance (Q. 2438). Il ne reste à ces derniers, en cas de négligence dans les poursuites, que la voie de la subrogation (Q. 2454 bis).

(8) Les frais de la saisie immobilière interrompue par la conversion doivent être employés en frais privilégiés de vente (Q. 2437; *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> *Saisie immobilière*, n. 1808).

Le tribunal civil de. . . . . a rendu, le. . . . ., un jugement qui prononce la conversion de la saisie transcrite ci-contre en vente aux enchères devant le tribunal (ou tel juge qu'il plaira au tribunal de. . . . . commettre à cet effet, ou M<sup>e</sup>. . . . ., notaire à. . . . .).

La présente mention a été faite le. . . . ., sur la réquisition de M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur. . . . ., poursuivant ladite vente sur conversion. — Reçu pour attribution un franc.

(Signature du conservateur.)

En vertu du § 7 de l'art. 7 du tarif de 1841, l'avoué a droit, pour faire cette mention, à une vacation de 6 fr. — L'art. 748, C. p. c., qui prescrit la mention, porte aussi que les fruits continuent d'être immobilisés et que la prohibition d'aliéner est maintenue. Voy. *suprà*, formules nos 587, 588, et les notes.

2<sup>o</sup> Après le jugement et dans le délai qu'il fixe, le cahier des charges (Voy. *infra*, p. 142, note 1, *in fin.*) est déposé, par l'avoué poursuivant, au greffe ou chez le notaire commis. — Ce dépôt est constaté par le greffier, dans la forme ordinaire (Voy. *suprà*, formule n° 590); par le notaire, ainsi qu'il suit :

#### 652. ACTE DE DÉPÔT du cahier des charges d'une vente sur conversion, chez le notaire commis (1).

CODE Pr. civ., art. 743. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 489; — BONNESŒUR, p. 314.]

Par-devant M<sup>e</sup>. . . . . et son collègue (ou bien assisté des témoins ci-après dénommés), notaires à. . . . ., soussignés,

A comparu M<sup>e</sup>. . . . ., avoué près le tribunal civil de première instance de. . . . ., y demeurant, rue. . . . ., n°. . . . ., lequel a dit qu'en vertu d'un jugement dudit tribunal rendu le. . . . ., enregistré, les poursuites de saisie immobilière commencées à la requête du sieur. . . . . (nom, prénoms, profession du saisissant), demeurant à. . . . ., sur le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession du saisi), demeurant à. . . . ., par procès-verbal de. . . . ., huissier à. . . . ., en date du. . . . ., visé, enregistré, dénoncé et transcrit au bureau des hypothèques de. . . . ., le. . . . ., vol. . . . ., n°. . . . ., conformément à la loi, ont été converties en une vente aux enchères, suivant les prescriptions de l'art. 743, C. p. c., par-devant nous, notaire commis par ledit jugement; qu'en exécution de ce jugement, qui a prescrit que le cahier des charges dressé pour parvenir à la vente de. . . . ., immeuble objet de ladite saisie, serait déposé en notre étude dans le mois de sa prononciation, à la diligence dudit sieur. . . . ., qui a pour avoué le comparant, il se présente pour effectuer ce dépôt; — Et, en effet, ledit M<sup>e</sup>. . . . . a immédiatement remis entre nos mains, avec les pièces de la procédure, et notamment la grosse du jugement de conversion, un cahier de. . . . . feuillets au timbre de un franc, enregistré le. . . . . par. . . . ., qui a perçu un franc quatre-vingts centimes pour droits, contenant les charges, clauses et conditions, auxquelles seront adjugés lesdits immeubles, sur la mise à prix de. . . . ., le. . . . ., jour fixé par le jugement précité; lequel cahier des charges a été mis par nous au rang des minutes de nos actes.

Dont acte, fait et passé en notre étude à. . . . ., l'an. . . . ., le. . . . . (Si le notaire est assisté de témoins, on met : en présence de M. . . . . et

(1) La conversion prononcée, la vente est poursuivie en observant les formalités prescrites par les art. 956 et suiv., C. p. c. Soit que cette vente ait lieu devant notaire, soit qu'elle ait lieu à la barre du tribunal, s'il y a des nullités commises dans la procédure, ces nullités peuvent être couvertes par le consentement des parties intéressées, qui demandent qu'il soit passé outre à l'adjudication (Q. 2440; *Suppl. alphab.*, v<sup>o</sup> *Saisie immobilière*, n. 1812).

de M. . . . . (noms, prénoms, professions et domiciles des deux témoins), témoins requis, qui ont signé avec ledit M<sup>e</sup> . . . . ., comparant, et nous, notaire, après lecture, en présence dudit M<sup>e</sup> . . . . ., qui a signé avec nous, notaires, après lecture.

(Signatures des notaires (ou du notaire et des témoins) et de l'avoué.)

## DÉCOMPTE.

Timbre, 60 c. — Enreg., 4 f. 50 c. — Honoraires du notaire, Mémoire. On peut appliquer l'art. 168 du tarif de 1807 par analogie. — Vacation de l'avoué pour effectuer le dépôt (2), — 3 f. — Frais de voyage, s'il y a lieu, d'après l'art. 144 du tarif de 1807, — Mémoire. — Vacation pour prendre communication du cahier des charges dans l'étude du notaire (3), — 6 f. — Frais de voyage pour cette communication, s'il y a lieu, — Mémoire.

Remarque. — A la suite du cahier des charges, le notaire mentionne en ces termes la communication prise par les avoués qui ont fait un voyage dans ce but (4) :

M<sup>e</sup> . . . . ., avoué près le tribunal civil de . . . . ., s'est présenté le . . . . . (date), pour prendre communication du cahier des charges qui précède, et a signé avec nous, notaire, après avoir pris communication dudit cahier.

(Signatures.)

## 655. PLACARD pour annoncer l'adjudication sur conversion.

CODE Pr. civ., art. 743, 958. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4289 et 4464.]

## VENTE AUX ENCHÈRES APRÈS CONVERSION DE SAISIE IMMOBILIÈRE.

Il sera procédé le (1) . . . . ., en l'audience des criées du tribunal civil de . . . . . (ou devant M. . . . ., juge au tribunal de . . . . ., commis à cet effet, ou bien dans l'étude de M<sup>e</sup> . . . . ., notaire à . . . . ., commis à cet effet), séant au palais de justice à . . . . ., heure de . . . . .;

En vertu d'un jugement rendu par ledit tribunal de . . . . ., le . . . . ., enregistré, prononçant la conversion en vente aux enchères de la saisie immobilière pratiquée à la requête du sieur . . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., sur le sieur . . . . . (nom, prénoms, profession),

(2) Lorsque la vente a été renvoyée devant un notaire qui ne réside pas au chef-lieu d'arrondissement, les pièces doivent être portées, et non pas seulement envoyées à ce notaire, qui rédige l'acte de dépôt. — Une vacation et des frais de voyage sont, à cet effet, alloués à l'avoué (Q. 2534 bis).

(3) Une vacation et des frais de voyage doivent être alloués, dans la même hypothèse, pour prendre communication du cahier des charges (Q. 2534 quat.).

(4) Ce transport et cette communication sont justifiés au juge taxateur par le procès-verbal du notaire (Q. 2535).

Les frais dont je viens de parler seront évités si l'on suit le mode de procéder que j'ai indiqué *suprà*, p. 138, note 6.

(1) Les affiches sont faites par l'avoué

poursuivant, et non par le notaire chargé de la vente (Q. 2534 ter).

Le délai entre l'apposition des placards et l'adjudication (quinze jours) n'est pas prescrit à peine de nullité. — L'adjudication ne pourrait être annulée qu'autant qu'il y aurait omission d'affiches, ou que l'apposition en aurait été faite à une époque assez rapprochée du jour de la vente pour qu'on pût soutenir qu'il n'y a pas eu publicité suffisante. — Il a été décidé, cependant, qu'il y avait nullité de l'adjudication prononcée le quinzième jour à partir de l'apposition des placards. — Cette solution est bien rigoureuse; elle doit servir d'avertissement à MM. les avoués (J. Av., t. 76, p. 499, art. 1144, lettre e).

V. S. *alph.*, v<sup>o</sup> Saisie im., n. 1813-s.).

## CHAP. II. — TITRE II. — § VII. SAISIE IMMOBILIÈRE. — 654. 141

demeurant à . . . . ., de . . . . . (indiquer les immeubles); ladite saisie faite par procès-verbal de . . . . ., huissier à . . . . ., en date du . . . . ., visé, enregistré, dénoncé et transcrit au bureau des hypothèques de . . . . ., le . . . . ., vol. . . . ., n<sup>o</sup> . . . . .;

Sur la poursuite dudit sieur . . . . ., qui a pour avoué constitué M<sup>e</sup> . . . . ., avoué près le tribunal civil de . . . . ., y demeurant, rue . . . . ., n<sup>o</sup> . . . . ., en l'étude duquel il fait élection de domicile;

Et aux clauses et conditions contenues au cahier des charges déposé au greffe dudit tribunal de . . . . . (ou en l'étude dudit M<sup>e</sup> . . . . . notaire);

A l'adjudication au plus offrant et dernier enchérisseur, des immeubles dont la désignation suit :

## DÉSIGNATION.

(Copier la désignation qui est dans le cahier des charges.)

## MISE A PRIX.

Les enchères seront ouvertes sur la mise à prix de . . . . . (en lettres), ci. . . . . (en chiffres).

(Il faudrait l'averissement spécial pour la purge de l'hypothèque légale (Voy. *suprà* formule n<sup>o</sup> 595), si la conversion avait été prononcée après la sommation au créancier.)

Fait et rédigé par M<sup>e</sup> . . . . ., avoué poursuivant, soussigné, à . . . . ., le . . . . . (Signature de l'avoué.)

Enregistré à . . . . ., le . . . . ., (Signature du receveur.)

DÉCOMPTE. — (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 595.)

Remarque. — L'apposition des affiches et l'insertion de ce placard dans les journaux sont constatées par un procès-verbal et par un exemplaire du journal (Voy. *suprà*, formules n<sup>os</sup> 595 et 598). — Le créancier saisissant qui ne poursuit pas la vente sur conversion est ensuite sommé de comparaître au jour fixé pour l'adjudicataire (Voy. *infra*, formule n<sup>o</sup> 1005 par analogie).

## 654. JUGEMENT d'adjudication sur conversion (1).

CODE Pr. civ., art. 743, 964. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 808, 948; — BONNE-ŒUR, p. 290, 3<sup>e</sup> quest.]

Pour les formalités de l'adjudication, l'art. 743 renvoie à l'art. 964, qui lui-même renvoie aux art. 701, 705, 706, 707, 711, 712, 713, relatifs à

(1) Lorsque la conversion de la saisie a été prononcée avant la sommation aux créanciers inscrits, il y a nullité de l'adjudication faite, malgré la demande en sursis formée à l'audience des criées par le saisissant et la partie saisie, sur la réquisition d'un créancier inscrit. L'art. 702, C. p. c., ne peut être invoqué que par les créanciers déjà parties aux poursuites, soit par une intervention régulière, soit parce qu'ils ont été mis en cause par la sommation dont parle l'art. 692 (J. Av., t. 76, p. 506, art. 1144, lettre c).

La remise proportionnelle allouée à l'avoué poursuivant, lorsque la vente sur conversion a lieu à la barre du tribunal, doit être calculée comme en matière de saisie immobilière, et non comme

en matière de vente de biens de mineurs. — La conversion ne transforme pas en effet, la saisie en vente purement volontaire (Q. 2537 *quinq.*, § V). — V. J. Av., t. 99, p. 312, et t. 101, p. 170.

Les art. 715 et 717 ne sont pas applicables à la conversion, parce que l'art. 743 n'y renvoie pas, et que la discussion au sein des chambres démontre que l'art. 717 ne peut être invoqué en cette matière (Q. 2441; S. *al.*, n. 4817 cts.). Ainsi, l'adjudication sur conversion ne purge pas le droit résolutoire fondé sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, pourvu, cependant, que le vendeur, créancier inscrit, soit demeuré étranger à la procédure en conversion; car, s'il y a volontairement concours, ce concours équivaut à une renonciation

*l'adjudication sur saisie immobilière* (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 602), à la *déclaration de command* (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 603), et aux art. 733 à 742, relatifs à la *procédure de folle enchère* (Voy. *suprà*, formules n<sup>os</sup> 639 et suiv.).

**655. PROCÈS-VERBAL d'adjudication sur conversion de saisie immobilière en vente aux enchères devant un notaire**

CODE PR. CIV., art. 743, 964. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4289, 1477; — BONNESŒUR, p. 314, § 3.]

L'an. . . . ., le. . . . ., heure de. . . . ., par-devant M<sup>e</sup> (1) . . . . . et son collègue, notaires à. . . . ., soussignés (Si le notaire procède assisté de témoins, on met les énonciations indiquées dans la formule *suprà*, n<sup>o</sup> 652), dans l'étude dudit M<sup>e</sup>. . . . ., rue. . . . ., n<sup>o</sup>. . . . .

à l'exercice de l'action résolutoire (J. Av., t. 76, p. 497, art. 1144, lettre D bis). Voy. *suprà*, p. 75, note 1.

Le seul moyen de prévenir les incertitudes qui pourraient résulter de la crainte d'une action en résolution, c'est de ne jamais faire convertir une saisie en vente volontaire sans le consentement du vendeur primitif, si l'on n'a pas la preuve que ce vendeur a été complètement désintéressé (J. Av., t. 77, p. 56, art. 1188).

L'adjudication sur conversion de saisie immobilière purge les hypothèques des créanciers appelés ou intervenus lors du jugement de conversion; l'action hypothécaire ne leur est plus ouverte; la surenchère, s'ils veulent l'exercer, est celle autorisée par l'art. 708, C. p. c., et non celle de l'art. 2185, C. c. — Si la conversion d'une saisie immobilière a été prononcée avant la sommation prescrite par l'art. 692, C. p. c., et alors même que l'adjudication a été suivie d'une surenchère du sixième, l'adjudication sur cette surenchère ne purge point les hypothèques grevant l'immeuble vendu; la purge n'a lieu que par la notification de l'adjudication aux créanciers inscrits qui sont déchus du droit de surenchérir, mais qui conservent les autres droits d'un créancier hypothécaire. Si l'adjudicataire revend cet immeuble avant toute notification, et que ce soit le nouvel acquéreur qui fasse notifier son titre, l'ordre doit s'ouvrir sur le prix de la dernière vente, et non sur celui de l'adjudication, et ce prix doit être distribué aux créanciers inscrits, suivant la date et l'ordre des inscriptions (Q. 2436, et S. al., v<sup>o</sup> Saisie immob., n. 1799 et s.). V. *suprà*, p. 87, note 1, et p. 136, note 3.

(1) Le notaire peut être déclaré responsable de la nullité d'une adjudication sur conversion prononcée sans que les formalités voulues par la loi aient été observées (V. 1299, Q. 2441).

Il peut arriver que la conversion ait été admise en dehors des conditions voulues par la loi; pour faire annuler la procédure, il faut alors se pourvoir en cassation contre le jugement de conversion. Si la procédure a été régulière et que l'adjudication soit seule viciée de nullité, il faut se pourvoir par voie d'action principale (Q. 2446). Voy. *infra*, p. 145, note 1.

Les principes en matière de garantie, dans les ventes ordinaires, sont applicables à l'adjudication après conversion sur saisie immobilière; ainsi, lorsque le cahier des charges, au lieu d'affranchir le vendeur de la garantie d'éviction par suite d'une clause domaniale, se borne, sans mentionner cette clause, à rappeler, par simple énonciation de date et d'origine, la vente nationale, l'adjudicataire a droit à la garantie, s'il n'est pas prouvé qu'il a connu le danger et la cause de l'éviction. Mais cet adjudicataire n'est pas fondé à demander la résolution de la vente quand une éviction partielle est seulement à craindre, et qu'elle ne doit affecter qu'une minime partie de l'immeuble, sauf la réserve de ses droits pour le cas où l'éviction partielle viendrait à se réaliser (J. Av., t. 76, p. 493, art. 1144, lettre c). Voy. *suprà*, p. 71, note 24. — Ainsi, le cahier des charges doit, pour affranchir les vendeurs de toute garantie, contenir une clause conforme aux art. 1627 et 1629, C. c.

Ont comparu : 1<sup>o</sup> M<sup>e</sup> . . . . ., avoué près le tribunal civil de première instance de. . . . ., y demeurant, rue. . . . ., n<sup>o</sup> . . . . ., lequel a déclaré se présenter au nom du sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . . ., poursuivant la vente sur conversion de saisie immobilière de. . . . . (indiquer sommairement les immeubles) renvoyée devant nous par jugement du tribunal civil de. . . . ., le. . . . ., enregistré, pour nous requérir, attendu que les affiches et annonces prescrites par la loi ont été régulièrement faites, de procéder à ladite vente, aux clauses et conditions énoncées au cahier des charges, dont le dépôt a été effectué entre nos mains suivant acte retenu par nous, le. . . . ., enregistré, et sur la mise à prix de. . . . ., insérée dans ledit cahier;

2<sup>o</sup> M<sup>e</sup> . . . . ., avoué près le tribunal civil de première instance de. . . . ., y demeurant, rue. . . . ., n<sup>o</sup> . . . . ., lequel a dit comparaître au nom du sieur. . . . . (nom, prénoms, profession du saisissant), demeurant à. . . . ., pour assister à ladite adjudication, nous requérant également d'y procéder sans délai.

Déférant à ces réquisitions, attendu que l'heure fixée pour l'adjudication desdits immeubles est arrivée, nous avons procédé ainsi qu'il suit :

Lecture par nous donnée des clauses et conditions du cahier des charges, et, après avoir annoncé que le montant des frais taxés par M. . . . ., juge audit tribunal de. . . . ., dont l'ordonnance a été enregistrée (2), s'élevait à. . . . ., une première bougie a été allumée et s'est éteinte sans enchères; une seconde bougie a été allumée, et, pendant sa durée, il est survenu plusieurs enchères dont la dernière, mise par M<sup>e</sup> . . . . ., avoué (ou notaire, ou bien M. . . . .), a élevé le prix à la somme de. . . . .;

Une nouvelle bougie ayant été allumée et s'étant éteinte sans autre enchère, il en a été allumée une seconde qui s'est également éteinte sans nouvelle enchère; ledit M<sup>e</sup> . . . . . (avoué) a requis que les immeubles dont il s'agit lui fussent adjudgés sous la réserve de déclarer adjudicataire, dans les trois jours, délai de la loi, et sous la réserve, pour ledit adjudicataire, de faire lui-même élection de command dans les vingt-quatre heures (3) de son acceptation;

En conséquence, les immeubles dont il s'agit ont été adjugés par nous audit M<sup>e</sup> . . . . ., avoué dernier enchérisseur, sous les réserves déjà mentionnées, moyennant la somme de. . . . ., outre les charges;

Procès-verbal de tout ce qui précède a été rédigé, en présence (mention relative aux témoins, s'il y a lieu) desdits M<sup>es</sup> . . . . . et. . . . ., avoués, qui ont signé avec nous, notaires, après lecture.

(Signatures des notaires (ou du notaire et des témoins), des avoués comparants et de l'avoué dernier enchérisseur.)

(2) Le notaire qui mentionne dans l'acte d'adjudication d'une vente sur conversion ou sur licitation, ou de biens de mineurs, le montant des frais taxés avant l'enregistrement de l'ordonnance du juge taxateur, se rend passible d'une amende de 10 fr. (*Ibid.*, p. 532, art. 1156). Il y a, il est vrai, controverse sur ce point. Dans le doute, il vaut mieux faire enregistrer l'ordonnance. Voy. *suprà*, p. 63, note 6 bis.

(3) L'adjudication devant notaire, prononcée directement au profit d'une per-

sonne ou de son mandataire, autre qu'un avoué, ne laisse qu'un délai de vingt-quatre heures pour élire command, tandis que, si l'enchère a été faite par un avoué, cet avoué a trois jours pour déclarer l'adjudicataire, et cet adjudicataire, vingt-quatre heures pour choisir un autre adjudicataire, si ce droit lui a été réservé dans l'adjudication (Q. 2503 bis). Voy. *suprà*, p. 73, notes 1 et 2, et *infra*, 5<sup>e</sup> partie, tit. XIII, § 7, aux licitations et ventes judiciaires d'immeubles (S. al., v<sup>o</sup> Vente publ. d'im., n. 127 et s.).

## DÉCOMPTE.

Timbre — Mémoire. — Enregistr., droit proportionnel de 5 f. 50 c. p. 100 et les 2 déc. — Mémoire. — Remise proportionnelle due au notaire, calculée conformément au § 2 de l'art. 14 de l'ordonnance du 10 oct. 1841 (1). — Mémoire. — Vacations (5) à l'avoué poursuivant, d'après l'art. 11, § 11 (15 f. par lot, jusqu'à concurrence de six). — Mémoire. — Vacations pour enchérir. — Mémoire. — Vacation pour enchérir et se rendre adjudicataire, — 15 fr.

## 656. DÉCLARATION de command faite devant notaire.

Par-devant M<sup>e</sup> . . . . . et son collègue (ou bien assisté des témoins ci-après nommés), notaires à . . . . ., soussignés,  
Ont comparu : 1<sup>o</sup> M<sup>e</sup> . . . . ., avoué près le tribunal civil de première instance de . . . . ., y demeurant, rue . . . . ., n<sup>o</sup> . . . . .;

2<sup>o</sup> M<sup>e</sup> . . . . . (nom, prénoms, profession de l'adjudicataire), demeurant à . . . . .;

Ledit M<sup>e</sup> a déclaré avoir enchéri et s'être porté adjudicataire de . . . . . (désigner les immeubles), vendus par notre ministère, sur conversion de saisie immobilière, suivant procès-verbal d'adjudication en date du . . . . ., qui sera soumis à l'enregistrement avec le présent acte, moyennant le prix de . . . . ., en sus des charges, pour le compte dudit sieur. . . . ., ici présent.

M<sup>e</sup> . . . . . a reconnu la vérité de cette déclaration et a accepté la désignation d'adjudicataire faite en sa personne par ledit M<sup>e</sup> . . . . ., sous la réserve expresse insérée dans l'adjudication (1) de la faculté d'élire un command dans les vingt-quatre heures; — faisant, en outre, pour tout ce qui concerne l'adjudication desdits biens, élection de domicile en l'étude dudit M<sup>e</sup> . . . . ., son avoué.

Dont acte fait et passé en notre étude, à . . . . ., le . . . . ., en présence (si le notaire est assisté de témoins : des sieurs . . . . ., et . . . . . (noms, prénoms, professions, domiciles des témoins), qui ont signé avec lesdits comparants et nous, notaire, après lecture) desdits comparants, qui ont signé avec nous, notaires, après lecture.

(Signatures.)

## DÉCOMPTE.

Honoraires du notaire, Mémoire. — Vacation de l'avoué, 6 f. — Enregistr., 5 f. 40 c.

(4) La remise proportionnelle due au notaire devant lequel a été renvoyée une vente judiciaire d'immeubles doit être calculée sur le montant total des adjudications, et non seulement de chaque lot adjugé séparément. — L'art. 11 de l'ordonnance de 1841 n'est applicable qu'aux avoués. Telle est l'interprétation adoptée par la Cour suprême (J. Av., t. 76, p. 452, art. 1127).

Les avoués n'ont droit à aucune remise proportionnelle lorsque la saisie a été convertie en vente aux enchères devant notaire (Q. 2537 quinq., § V, et J. Av., t. 75, p. 196, art. 844, § 20).

(5) Le renvoi de la vente devant notaire n'enlève pas aux avoués, mandataires des parties, qui y assistent, le droit de vacation à l'adjudication (Q.

2534 ter) et aux frais de transport (J. Av., t. 75, p. 270, art. 868).

Si, au moment de l'adjudication devant un notaire résidant hors du chef-lieu d'arrondissement, la vente ne se fait pas par un motif quelconque, les avoués ont droit à une vacation égale à celle qui leur est allouée pour assistance au jugement de remise (6 fr.) et aux frais de voyage (Q. 2537).

(1) Une décision récente porte que l'élection de command faite par l'adjudicataire au profit d'un tiers, alors que la faculté d'élire command a été réservée seulement dans la déclaration faite par l'avoué, et non dans l'adjudication, doit être considérée comme une revente passible des droits de mutation (J. Av., t. 77, art. 1298).

## CHAP. II. — TITRE II. — § VH. SAISIE IMMOBILIÈRE. — 657. 145

*Remarque.* — La déclaration de command, faite dans les vingt-quatre heures par l'adjudicataire désigné, en faveur d'un tiers, doit être soumise avec le procès-verbal d'adjudication à la formalité de l'enregistrement dans le même délai; sinon, elle doit être notifiée (2) dans ce délai au receveur de l'enregistrement. Par cette notification, le délai d'enregistrement (10 jours) des actes notariés est conservé. Cette élection de command peut être faite dans l'acte même qui constate la déclaration de l'adjudicataire par l'avoué; elle peut aussi être faite par un acte postérieur, mais dans les vingt-quatre heures du premier. Ces deux actes sont écrits à la suite l'un de l'autre, après le procès-verbal d'adjudication, et sur le même papier timbré.

## 657. SURENCHÈRE sur conversion (1).

CODE Pr. civ., art. 743, 965. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4289, 4477.

*Cette surenchère, qui doit toujours être faite au greffe du tribunal, même lorsque la vente a été renvoyée devant notaire, est constatée par un acte rédigé et taxé comme la formule supra, n<sup>o</sup> 609.*

*Remarque.* — C'est une grave question que de savoir si, lorsque la vente de l'immeuble a été renvoyée devant un autre juge ou un notaire qui n'appartient pas au ressort du tribunal par lequel la conversion a été admise, la surenchère doit être formée au greffe du tribunal qui a prononcé le renvoi, ou au greffe de celui qui a procédé à la vente, ou dans le ressort duquel le notaire commis exerce ses fonctions. La jurisprudence n'a pas encore dit son dernier mot sur ce point. Cependant, elle paraît se prononcer pour la compétence du tribunal qui a ordonné la vente (Q. 2503 quinq.; J. Av., t. 77, p. 128, art. 1216, III; et p. 301, art. 1278).

## IV. Voies de recours contre les jugements en matière de saisie immobilière

1<sup>o</sup> Opposition (1\*).

(2) Cette notification a lieu par acte extrajudiciaire, dans lequel l'adjudicataire indique que la déclaration de command a été faite conformément à la loi (J. Av., t. 11, p. 269, n<sup>o</sup> 38).

(1) Voy. supra, p. 80 et suiv., notes 1 et suiv.

(1\*) Une disposition formelle, qui prohibait d'une manière absolue l'opposition aux jugements par défaut rendus en matière de saisie immobilière, ayant disparu, par inadvertance, du texte de l'art. 730, C. p. c., il faut appliquer le droit commun et reconnaître que cette voie de recours est ouverte, toutes les fois qu'une disposition spéciale ne vient point la fermer (Voy. art. 697, 703, 731, 739 et 716). — Le silence de la loi sur ce point n'est pas cependant interprété d'une manière uniforme. — Il y a controverse (Q. 2423, et Suppl. alph., v<sup>o</sup> Saisie immobilière, n. 1925 et s.).

On peut attaquer par la voie de l'oppo-

sition le jugement par défaut qui a statué sur les di es modificatifs du cahier de charges (Q. 2423 sept.; S. ul. n. 1974).

L'art. 731, C. p. c., qui déclare que les arrêts de défaut ne seront pas susceptibles d'opposition, s'applique aux arrêts de défaut rendus sur l'appel des jugements qui rejettent une demande en sursis, comme aux arrêts de défaut statuant sur tous autres incidents (J. Av., t. 75, p. 333, art. 890, lettre a bis).

L'opposition est également non recevable contre les arrêts par défaut, en matière de surenchère sur saisie immobilière, ou qui statuent sur une demande en nullité des poursuites pour cause de totalité des immeubles saisis (Ibid., p. 339, art. 890).

L'arrêt par défaut qui statue sur l'appel interjeté dans la forme voulue par les art. 731 et 732, C. p. c., d'un jugement rendu sur une opposition au commandement et sur une demande en nul-