

opérations de compte, liquidation et partage de la succession du sieur. . . . , en remplacement de M. . . . , juge précédemment commis et empêché.

Fait et délivré au palais de justice, à . . . . , le . . . . .  
(Signatures du Président et du greffier.)

## DÉCOMPTE.

(Ordonn. de 1844, art. 10, § 1<sup>er</sup>.)—Déb.: Papier timbré et enreg., 3 fr. 10 c.  
— Emol.: Rédaction de la requête, 3 fr. — Expédition: Timbre, Mémoire.—Droit de greffe, 1 f. 20 c. par rôle, y compris la remise du greffier (30 c.), Mémoire.

Remarque.—Lorsque le notaire commis est empêché, démissionnaire ou décédé, on présente requête dans la même forme pour le faire remplacer; on demande en général la nomination de son successeur, qui se trouve dépositaire de la minute de l'inventaire et des autres titres et pièces dépendant de la succession.

## 970. SIMPLE ACTE de conclusions pour demander l'entérinement du rapport des experts.

CODE Pr. civ., art. 974. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4527 — TARIF de 1844, art. 40, § 3; — BOUCHER D'ARGIS, p. 247; — CARRÉ DE TOURS, p. 408; — RIVOIRE, p. 376; — SUDRAUD-DESISLES, p. 444; — FONS, p. 320; — BONNESŒUR, p. 298, § 2 et 3.]

Les experts nommés (voy. supra, formule n<sup>o</sup> 968) d'office ou convenus par les parties procèdent comme il est dit au titre du rapport d'experts (tome 1<sup>er</sup>, p. 121 et suiv., formules n<sup>os</sup> 118 et suiv.) (1); le rapport est déposé, et les avoués de chacune des parties sont avertis de ce dépôt par l'acte suivant:

A Messieurs les président et juges composant le tribunal civil de première instance de . . . . .

## CONCLUSIONS (2).

Pour le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., agissant en qualité d'héritier pour . . . . . (quotité) du sieur. . . . . (nom, prénoms), décédé à . . . . ., le . . . . ., demandeur, ayant M<sup>e</sup> . . . . . pour avoué.

Contre: 1<sup>o</sup>. . . . ., 2<sup>o</sup>. . . . ., 3<sup>o</sup>. . . . . (Énoncer les noms, prénoms, qualités, domiciles des défendeurs, et les noms de leurs avoués).

PREMIER CAS. — (Immeubles reconnus impartageables.)

Attendu que, suivant jugement rendu le . . . . . par le tribunal, il a été ordonné, avant faire droit, que . . . . . (énoncer la nature des immeubles) seraient préalablement vus et visités par . . . . ., experts, lesquels, après avoir prêté serment, constateraient la valeur desdits immeubles, et déclareraient dans leur procès-verbal s'ils pouvaient ou non être commodément partagés en nature, suivant les droits des parties; attendu qu'après avoir prêté serment devant M. . . . ., juge commis à cet effet, le . . . . ., les sieurs. . . . . ont procédé aux opérations qui leur étaient confiées, et en ont dressé un procès-verbal en date, au commencement, du . . . . ., enregistré, duquel il résulte que . . . . . (tel immeuble) a été estimé. . . . . francs; que . . . . . (tel autre immeuble) a été estimé. . . . . francs, etc.; et que lesdits immeubles sont impartageables en nature eu égard aux droits des parties; attendu que ledit procès-verbal (3) a

(1) Pour les honoraires et les frais de déplacement des experts, voy. l'art. 15 de l'ordonnance du 10 oct. 1841.

(2) On peut répondre à l'acte par lequel le poursuivant demande l'entérinement par un acte dans la même forme (Q. 2505).

(3) Le rapport des experts ne doit pas être

été déposé au greffe du tribunal le . . . . ., ainsi que le constate un acte de dépôt, enregistré; attendu enfin que ce procès-verbal est régulier en la forme et fait une juste appréciation des immeubles dont il s'agit; par ces motifs, il est conclu à ce qu'il plaise au tribunal entériner, pour être exécuté suivant sa forme et teneur, le procès-verbal de MM. . . . ., experts; en conséquence, dire et ordonner que sur la poursuite du concluant, il sera procédé à l'audience des criées du tribunal, à la vente par licitation de . . . . ., sur le cahier des charges qui sera déposé au greffe à cet effet par M<sup>e</sup> . . . . ., avoué du concluant, et sur la mise à prix qui sera fixée par le tribunal, après l'apposition des affiches indicatives de ladite vente, et l'accomplissement de toutes les formalités prescrites par la loi; pour le prix à provenir de ladite vente être distribué aux parties suivant leurs droits; et, en cas de contestation, condamner les contestants aux dépens, que le demandeur sera autorisé à employer en frais de poursuite de vente, et dont distraction sera prononcée en faveur de M<sup>e</sup> . . . . ., avoué, qui affirme en avoir fait l'avance.

(Signature de l'avoué.)

DEUXIÈME CAS. — (Immeubles reconnus partageables en nature, et droits liquidés.)

Rappeler le jugement qui a nommé les experts, le serment et les opérations de ces experts, comme dans le cas précédent; on termine ainsi:

Attendu que du procès-verbal susdaté il résulte que les . . . . . (immeubles) dont il s'agit, situés à . . . . ., estimés . . . . . francs, peuvent être partagés en nature; attendu que les lots sont fixés et arrêtés audit procès-verbal, et que les droits des parties ayant été précédemment liquidés, il ne s'agit aujourd'hui que d'effectuer le partage desdits immeubles au moyen d'un tirage au sort desdits lots; attendu que le procès-verbal des experts a été déposé, etc. (comme ci-dessus); par ces motifs, il est conclu à ce qu'il plaise au tribunal entériner le procès-verbal; en conséquence, ordonner que les lots, tels qu'ils sont composés audit procès-verbal, seront tirés au sort devant M. . . . ., juge, précédemment commis pour le partage, lequel, après le tirage, fera la délivrance desdits lots aux ayants droit, et, en cas de contestation, condamner les contestants aux dépens qui, en tous cas, seront employés par le poursuivant en frais privilégiés de partage, et dont distraction, etc., etc.

(Signature de l'avoué.)

TROISIÈME CAS. — (Immeubles partageables, lorsque les droits ne sont pas liquidés.)

Attendu que du procès-verbal susénoncé et daté il résulte que lesdits . . . . . (immeubles) peuvent être partagés en nature; qu'ils peuvent être divisés en . . . . . lots, dont la valeur et les charges inhérentes à chacun d'eux sont réglées audit procès-verbal; qu'au surplus, ce procès-verbal est régulier dans la forme et juste au fond; par ces motifs, il est conclu à ce qu'il plaise au tribunal entériner ledit

remis au notaire commis pour faire la licitation. Il est déposé au greffe du tribunal. Il ne doit pas être signifié (Q. 2504 *sedec.*, et *Suppl. alphabétique*, v<sup>o</sup> *Licitation*, n. 56; mais il peut être expédié; car l'art. 971, C. p. c., ne reproduit pas la prohibition contenue dans l'art. 956, et l'art. 972 ne renvoie qu'aux formalités de la vente et non à celles de l'expertise. Un usage constant dans la pratique, usage justifié par la nécessité,

autorise l'expédition du rapport, qui est remise au notaire, auquel elle est indispensable pour la rédaction du cahier des charges, s'il s'agit d'une licitation, ou de la liquidation, s'il s'agit d'un partage. *Loc. cit.*, j'avais pensé le contraire, mais un examen plus approfondi a modifié ma conviction. A Toulouse, ce rapport est non-seulement expédié, mais encore signifié à chaque partie avec l'acte de conclusions tendant à l'entérinement.

procès-verbal, qui servira de base au travail du notaire commis afin de procéder à la liquidation des droits des parties, conformément au jugement du . . . . ., et, en cas de contestation, condamner les contestants aux dépens, que, dans tous les cas, le demandeur sera autorisé à employer en frais de poursuite de compte, liquidation et partage, et dont distraction, etc., etc.

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

(Signature de l'avoué.)

#### DÉCOMPTE.

(Ordonnance de 1841, art. 10, § 2 et 3.)—Déb. : Papier timbré, Mémoire. — Signifié et enreg., 1 f. 05 c. par copie, Mém.—Au greffier, pour communication du rapport des experts, 15 f. (et du cahier des charges en matière de licitation, 12 f.)—Emol. : Original, 7 f. 50 c.—Chaque copie, le quart, Mémoire, — Vacation pour prendre communication du procès-verbal d'expertise, 6 f.

Remarque.—L'audience est poursuivie sur un simple acte ou avenir.

Dans la troisième hypothèse prévue par la formule qu'on vient de lire, le travail des experts consiste surtout à bien déterminer l'importance des immeubles, leur valeur, les différentes divisions dont ils sont susceptibles. — Les droits des parties n'étant pas liquidés, tout lotissement définitif est impossible. Ce lotissement ne peut avoir lieu que conformément à l'art. 978, C. p. c.

#### 971. JUGEMENT qui entérine le rapport des experts, et ordonne la vente par licitation des immeubles reconnus impartageables (Pour les autres cas, voy. *infra*, formules n<sup>os</sup> 977 et 979).

CODE Nap., art. 827;—CODE Pr. civ., art. 955 et 970.—[CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4454 et 4543; — BOUCHER D'ARGIS, p. 218.]

Le tribunal, ouï. . . . ., etc.; attendu que le rapport dressé par les experts. . . . . est régulier dans la forme; attendu qu'après avoir vérifié les immeubles de la succession. . . . ., lesdits experts ont reconnu que ces immeubles ne peuvent être partagés conformément aux droits des cohéritiers, et qu'ils ont pensé que la vente devait en avoir lieu en. . . . . lots; qu'ils ont fixé la mise à prix, conformément à leur mandat; attendu que les motifs qui ont déterminé les experts doivent déterminer aussi le tribunal, et que la vente en. . . . . lots est le mode qui présente le plus d'avantages; attendu que les dépens doivent être alloués comme frais de partage à prélever sur la masse; par ces motifs, entérine le rapport dressé par les experts. . . . ., le. . . . ., et déposé le. . . . ., au greffe du tribunal; ordonne la vente par licitation, devant M. . . . ., juge commis (1) à cet effet, des immeubles dépendants de la succession du

(1) Le tribunal peut retenir à sa barre la vente sur licitation des immeubles qui sont situés dans d'autres arrondissements (J. Av., t. 76, p. 10, art. 1184, lettre B).

Il n'existe pas d'indivision, et, par suite, il n'y a pas lieu à licitation entre le nu propriétaire et l'usufruitier. Mais la licitation doit être ordonnée, alors même que le partage en nature peut s'opérer entre les diverses souches appelées à une succession collatérale, si la subdivision en nature ne peut s'opérer commodément entre les représentants

de chaque souche (J. Av., t. 76, p. 15, art. 1184, lettre E).

D'un autre côté, il ne suffit pas, pour qu'il y ait lieu à licitation, que l'on ne puisse partager plusieurs immeubles en lots parfaitement égaux, puisque l'inégalité peut être effacée par des soultes. Il n'y a pas, en cette matière, de règle absolue; tout dépend des circonstances (Q. 2505 *undec.*; S. al., v<sup>o</sup> Licitation, n. 13-s.).

Lorsque des mineurs sont copropriétaires, dans une très-faible proportion (1/64<sup>e</sup>), de biens saisis sur la tête d'un tiers, la nullité résultant de l'indi-

sieur. . . . . en. . . . . lots séparés, savoir : 1<sup>o</sup>. . . . . (composition du premier lot), sur la mise à prix de. . . . . (2); 2<sup>o</sup>. . . . . etc. (énonciations analogues pour chacun des autres lots); alloué à toutes parties les dépens comme frais de partage à prélever sur la masse et en prononce la distraction en faveur des avoués desdites parties, qui ont affirmé en avoir fait l'avance.

#### DÉCOMPTE.

Timbre, Mémoire.—Enreg., 7 fr. 50 c. en princ.—Droits d'assistance et frais d'expédition, comme aux jugem. ordin. (Voy. *suprà*, form. n<sup>o</sup> 968).

Remarque.— Au lieu de renvoyer la vente devant le juge-commissaire, le tribunal peut, lorsque des motifs de convenance qu'il lui appartient d'apprécier l'exigent, la renvoyer devant le notaire déjà commis pour les opérations du partage, ou tel autre qu'il désigne (3).

vision ne peut être prononcée, alors que cette indivision n'est déclarée que la veille du jour de l'adjudication. Il n'y a pas lieu de procéder à la licitation; on doit passer outre à l'adjudication, mais l'adjudicataire doit y appeler le subrogé tuteur des mineurs (Voy. *infra*, formules n<sup>os</sup> 973 bis et 1005), dont les droits sont réglés contradictoirement avec les créanciers inscrits, dans l'ordre ouvert sur le prix de l'adjudication (J. Av., t. 77, p. 16, art. 1184, lettre E).

En cas de licitation entre majeurs et mineurs, les tribunaux peuvent, sur la demande du subrogé tuteur, décider que la portion du prix afférente au mineur restera entre les mains de l'acquéreur jusqu'au mariage ou à la majorité du mineur, alors même qu'il y a un usufruit légal (*Ibid.*, p. 29, lettre G).

(2) Dans une dissertation insérée J. Av., t. 74, p. 241, art. 662, j'ai développé mon opinion sur le mode d'apprécier la valeur des propriétés dans les discussions judiciaires, partages, licitations, vente de biens de mineurs, etc.

(3) Le notaire qui, d'après l'art. 970, peut être commis pour la vente, n'est pas nécessairement le même que celui dont la nomination est prescrite par l'art. 969; ce dernier est celui commis pour les opérations du partage (Q. 2504 *quindec.*; S. al., v<sup>o</sup> Licitation, n. 53 et s.). La faculté d'option dévolue au tribunal par les art. 955 et 970, C. p. c., est générale; il en doit être fait usage dans l'intérêt des collicitants. Ainsi, bien qu'un nombre des parties intéressées se trou-

vent des mineurs, la vente ordonnée en justice doit, de préférence, avoir lieu devant un notaire, quand il y a pour tous les intéressés avantage réel à procéder ainsi (J. Av., t. 77, p. 18, art. 1184, lettre G). Voy. *infra*, sous les formules n<sup>os</sup> 1001 et 1009, notes 2 et 5.

Quand il y a des mineurs en cause, le tribunal doit seul désigner le notaire chargé de la vente, tandis que, si toutes les parties sont majeures et capables, le tribunal doit respecter le choix qu'elles font du notaire (Q. 2504 *quatuordec.*, et J. Av., t. 77, p. 19, art. 1184, lettre H).—V. aussi, t. 99, p. 35.

Il n'est pas permis à un testateur de prescrire que les immeubles de sa succession seront vendus devant un notaire, et non à la barre du tribunal, alors surtout que la succession est indivise entre majeurs et mineurs, ou que les héritiers sont des mineurs non réservataires. Mais est valable la clause d'un testament portant que l'exécuteur testamentaire fera vendre tous les immeubles du défunt dans la forme voulue pour l'aliénation des biens de mineurs, afin d'acquitter tous les legs en argent, alors surtout qu'il n'y a pas d'héritiers réservataires (J. Av., t. 77, p. 19, art. 1184, lettre C).

Lorsqu'un tribunal a commis deux notaires pour procéder à une licitation, l'un d'eux ne peut pas procéder à l'adjudication sans le concours de l'autre, même avec l'assistance de témoins (*Ib.*, p. 25, lettre J).

## 972. CAHIER DES CHARGES (1).

CODE Pr. civ., art. 972. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4527; — BONNESŒUR, p. 271 et 300.]

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience des criées du tribunal civil de première instance de . . . , séant au palais de justice, à . . . , sur licitation, au plus offrant et dernier enchérisseur,

1<sup>o</sup> Une maison, etc. (indiquer les biens et leur situation, ainsi que les lots).

A la requête, poursuite et diligence de . . . (nom, prénoms, profession, domicile et qualités), ayant pour avoué M<sup>e</sup>. . . (nom, prénoms), demeurant à . . . , rue . . . , n<sup>o</sup> . . .

En présence de . . . (noms, prénoms, professions et domiciles des colicitants), ayant pour avoué M<sup>e</sup>. . . , demeurant à . . . , rue . . . n<sup>o</sup> . . .

En exécution d'un jugement rendu par la . . . chambre du tribunal civil de première instance de . . . , le . . . , enregistré, signifié à avoué le . . . , et à domicile le . . . , par exploit de . . . , huissier à . . . , enregistré.

Lequel jugement a ordonné . . . (copier le dispositif). (On ne doit rapporter dans l'extrait du jugement que les dispositions relatives à la vente. S'il y a eu expertise ordonnée, énoncer le jugement d'entérinement) (art. 971).

## DÉSIGNATION DES BIENS A VENDRE.

(Cette désignation doit être sommaire. Dans le cas où il dépend de la propriété mise en vente des objets immeubles par destination, ils doivent être indiqués dans la désignation générale. Les objets mobiliers, glaces, etc., qui ne sont pas immeubles par destination, doivent être énoncés dans un état estimatif, certifié par l'avoué poursuivant et annexé au cahier des charges. Il est important d'énoncer les servitudes actives ou passives et les droits de mitoyenneté. S'il y a des biens à vendre en plusieurs lots, indiquer la composition des lots. Indiquer au moins deux des tenants et aboutissants, et la contenance en mesures métriques.)

## PROPRIÉTÉ.

(S'il y a plusieurs lots et que les biens ne soient pas de même origine, les énonciations à insérer doivent porter sur l'origine distincte de la propriété de chacun des articles; énoncer les qualités des vendeurs, indiquer les actes qui établissent ces qualités, et fixer la portion virile de chacun des vendeurs dans les biens, puis on indique):

1<sup>o</sup> Les transcriptions ou les actes qui, avant le Code napoléon, en tenaient lieu;

2<sup>o</sup> Les certificats du conservateur des hypothèques, par suite de l'accom-

(1) Le cahier des charges ne doit être ni expédié, ni signifié (Q. 2504 *sexdecies*, et J. Av., t. 77, p. 30, art. 1184, lettre A). Il y a toutefois exception à cette règle lorsque la vente a eu lieu devant notaire, et qu'une surenchère ou une folle enchère est poursuivie devant le tribunal (Voy. *infra*, la remarque de la formule n<sup>o</sup> 976).

Le cahier des charges peut contenir un

grand nombre de clauses spéciales dont il est impossible de prévoir la variété. Indépendamment de celles qui sont indiquées dans les notes de la formule, *supra*, n<sup>o</sup> 589, voy. *infra*, p. 587, notes 2 et 3. Est valable la clause par laquelle l'avoué poursuivant se réserve le droit exclusif de faire les notifications prescrites par les art. 2183 et suiv., C. c. V. S. *alph.*, v<sup>o</sup> *Licitation*, n. 67 et s.

plissement des formalités de purge légale (analyser les formalités de la dernière purge légale seulement).

3<sup>o</sup> Les quittances ou autres actes constatant la libération des différents propriétaires.

Faire remonter l'établissement de la propriété, autant qu'on le pourra, à trente ans au moins.)

## CONDITIONS DE LA VENTE

(S'il y a plusieurs lots, et que, soit pour les servitudes, soit pour les locations, soit pour toute autre cause, il y ait nécessité de faire des conditions particulières pour quelques lots, il est convenable de diviser les conditions en générales et particulières.)

Dans ce projet, on suppose qu'il n'existe qu'une propriété à vendre en un seul lot.)

ARTICLE I<sup>er</sup>. — Garantie. — L'adjudicataire sera propriétaire par le fait seul de l'adjudication; il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune garantie et indemnité contre les vendeurs, ni à aucune diminution de prix pour surenchères (2), dégradations, réparations, erreurs dans la désignation, dans la consistance ou dans la contenance, ni même à raison de la mitoyenneté des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines. (Voy. *supra*, formule n<sup>o</sup> 589, la fin de l'art. 1<sup>er</sup> et les notes.)

ART. II. — Servitudes. — (Reproduction de l'art. 2 de la formule *supra*, n<sup>o</sup> 589, en remplaçant les mots: le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, par les mots: les vendeurs.)

ART. III. — Entrée en jouissance. — (Reproduction de l'art. 3 de la formule n<sup>o</sup> 589.)

ART. IV. — Contributions, intérêts. — (Reproduction de l'art. 4 de la formule n<sup>o</sup> 589, en remplaçant le mot: saisie, par le mot: vente.)

ART. V. — Baux et locations (3). — L'adjudicataire sera tenu d'exécuter, pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, les baux et locations ci-après:

1<sup>o</sup> . . . . . (Énoncer les baux et locations, leur date, leur durée, les prix et les principales conditions et la relation complète de l'enregistrement des baux.) (Voy. pour la fin de cet article, la fin de l'art. 5 de la formule n<sup>o</sup> 589.)

ART. VI. — Assurance contre l'incendie. — L'adjudicataire devra entretenir, à partir du jour de l'adjudication, et pour tout le temps qui en reste à courir, toute police d'assurance contre l'incendie qui a pu être contractée, et payer, à partir de cette époque, les primes et droits, de telle manière que les vendeurs ne puissent être aucunement poursuivis, inquiétés, ni recherchés. — Il devra en outre tenir les biens à lui adjugés constamment assurés par une des grandes compagnies établies à Paris, jusqu'à parfaite libération. En cas de sinistre avant le paiement

(2) Il a été jugé que la clause de non-garantie, pour le cas de surenchère, insérée dans le cahier des charges, n'a d'effet qu'à l'égard des tiers et ne peut pas s'appliquer à la surenchère formée par les colicitants eux-mêmes. — Cette solution est conforme à mon opinion, mais elle est contraire à la jurisprudence qui valide la surenchère du colicitant (J. Av., t. 77, p. 121, art. 1216, lettre v, I). Voy. *infra*, p. 590, note 9.

(3) L'adjudicataire d'un bien vendu en justice a le droit de demander la nullité de l'adjudication, lorsqu'un bail déclaré dans le cahier des charges avoir une durée de dix années, doit durer vingt-cinq ans, par suite d'une prorogation inconnue même des poursuivants, et que cette prorogation est un obstacle sérieux à la réalisation des projets de démolition et de reconstruction de l'acquéreur (V. *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> *Partage*, n. 70).

intégral du prix, l'indemnité appartiendra aux vendeurs pour leur tenir lieu de garantie, et le jugement d'adjudication leur vaudra transport et délégation à cet égard. (S'il y a des abonnements pour la couverture, la vidange, le balayage, etc., les énoncer par un article spécial et en charger l'adjudicataire.)

ART. VII. — Droits d'enregistrement et autres. — (Reproduction de l'art. 7 de la formule n<sup>o</sup> 589.)

ART. VIII. — Frais de poursuite. — (Reproduction de l'art. 8 de la formule n<sup>o</sup> 589, en remplaçant les mots : de l'avoué poursuivant, par les mots : des avoués poursuivant et colicitants.)

ART. IX. — Levée et signification du jugement d'adjudication. — (Reproduction de l'art. 9 de la formule n<sup>o</sup> 589, en remplaçant les mots : le poursuivant, le saisi et les créanciers inscrits, par les mots : les vendeurs.)

ART. X. — Transcription. — (Reproduction de l'art. 10 de la formule n<sup>o</sup> 589.)

ART. XI. — Formalités en cas d'inscriptions. — Si, sur la transcription ou pendant la quinzaine qui la suivra, il survient des inscriptions du chef des vendeurs, ou de leurs auteurs, l'adjudicataire devra en dénoncer l'état à l'avoué poursuivant, aux frais des vendeurs, par acte d'avoué à avoué, dans la quinzaine de la délivrance de cet état.

Les vendeurs auront, à compter de cette dénonciation, un délai de dix jours pour rapporter à l'adjudicataire le certificat de radiation de ces inscriptions.

Pendant ce délai, l'adjudicataire ne pourra faire aux créanciers les notifications prescrites par les articles 2183 et 2184, C. c., à moins qu'il n'y soit contraint par les poursuites d'un créancier inscrit; il ne pourra non plus faire ni offres réelles, ni consignation, ni aucune diligence pour opérer sa libération.

Les inscriptions qui ne frapperont que sur un ou plusieurs des vendeurs, ne pourront empêcher le paiement que des portions du prix revenant aux vendeurs grevés, et l'adjudicataire devra payer les portions libres.

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

Les vendeurs déclarent à cet effet, à titre de renseignement,

1<sup>o</sup> . . . . . (déclarer si les vendeurs sont ou ont été mariés, tuteurs ou comptables de deniers publics. Indiquer les noms et demeures des femmes, des subrogés tuteurs ou des mineurs devenus majeurs.)

ART. XIII. — Paiement du prix. — (Reproduction de l'art. 12 de la formule n<sup>o</sup> 589, en remplaçant les mots : à la partie saisie, par les mots : aux vendeurs.)

(Lorsqu'il y aura lieu de faire des délégations de tout ou partie du prix, on indiquera avec soin les noms des créanciers auxquels les délégations seront faites, et les créances inscrites qui y donnent lieu.)

ART. XIV. — Prohibition de détériorer l'immeuble vendu. — (Reproduction de l'art. 13 de la formule n<sup>o</sup> 589, en remplaçant les mots : le poursuivant, les créanciers inscrits et le saisi, par les mots : les vendeurs.)

ART. XV. — Remise de titres. — Les vendeurs remettront à l'adjudicataire, lors du paiement du prix, les titres de propriété qu'ils ont en leur possession, et qui consistent :

Dans 1<sup>o</sup> . . . . . (énoncer avec exactitude les titres de propriété qui devront être remis, ainsi que les pièces justificatives des qualités, lorsqu'il y aura lieu d'en fournir.)

À l'égard de tous autres titres que l'adjudicataire voudra se procurer, il est autorisé à s'en faire délivrer des expéditions ou extraits à ses frais par tous dépositaires.

ART. XVI. — Réception des enchères. — Les enchères ne seront reçues, conformément aux art. 705 et 964, C. p. c., que par le ministère d'avoués.

ART. XVII. — Des commands. — (Reproduction de l'art. 16 de la formule n<sup>o</sup> 589.)

Les coadjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

ART. XVIII. — Folle enchère. — (Reproduction des quatre premiers paragraphes de l'art. 17 de la formule n<sup>o</sup> 589 en remplaçant les mots : le poursuivant, la partie saisie, par les mots : les vendeurs ou leurs créanciers.)

Le fol enchérisseur ne pourra également répéter contre les vendeurs ou leurs créanciers, auxquels ils demeurent acquis, les intérêts du prix, dont la consignation aurait été provoquée en vertu de l'art. 13 qui précède.

(Reproduction du § 5 de l'art. 17 précité en substituant le mot : vendeur, à celui : partie saisie.)

Les conditions ci-dessus sont applicables même au cohéritier ou copropriétaire adjudicataire (4).

(Reproduction du dernier paragraphe de l'art. 17 de la formule précitée.)

ART. XIX. — Attribution de juridiction (5). — (Reproduction de l'art. 18 de la formule n<sup>o</sup> 589, en remplaçant les mots : celui de la situation des immeubles saisis, par les mots : celui de l'ouverture de la succession ou de tout autre tribunal auquel la vente a été renvoyée.)

ART. XX. — Election de domicile. — (Reproduction du premier paragraphe de l'art. 19 de la formule n<sup>o</sup> 589, en remplaçant le mot : saisi, par le mot : vente.)

Les vendeurs élisent domicile, savoir :

1<sup>o</sup> . . . . . ;

2<sup>o</sup> . . . . .

(Reproduction du troisième paragraphe de l'article précité.)

ART. XXI ET DERNIER. — Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le jugement du . . . . , à la somme de . . . . ., ci. . . . .

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

(Signature de l'avoué.)

(4) La clause de folle enchère insérée dans le cahier des charges s'applique aux colicitants comme aux étrangers; il a été jugé que le colicitant adjudicataire est soumis à la folle enchère en l'absence même de toute clause à cet égard. — Pour éviter toute difficulté, il est mieux d'insérer une clause formelle qui peut être invoquée par tous les intéressés ou leurs ayants droit. — Le colicitant qui se rend adjudicataire, ratifie cette clause et ne peut plus l'attaquer (J. Av., t. 77, p. 45, art. 1184, lettre u).

(5) La clause insérée dans le cahier des charges qui porte que l'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans la ville où siège le tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour l'exécution des conditions de l'adjudication, et que ce domicile sera attributif de juridiction, permet à cet adjudicataire d'appeler, devant ce tribunal, les porteurs de bordereaux délivrés sur lui, pour voir autoriser la consignation du prix (J. Av., t. 76, p. 156, art. 1030). Voy. *supra*, p. 42, note 24.

## DÉCOMPTE.

(Ordonn. de 1841, art. 1 et 11). — (Voy. le décompte de la formule, *suprà*, n<sup>o</sup> 589, en remarquant que, s'il y a eu expertise, le greffier n'a droit qu'à un émolument de 12 f. au lieu de 15 f., pour la communication du cahier des charges, droit perçu lors du dépôt du rapport des experts.)

*Remarque.* — Ce cahier des charges est déposé au greffe, et le dépôt est constaté par un acte semblable à la formule, *suprà*, n<sup>o</sup> 590.

Lorsque la vente a été renvoyée devant un notaire, cet officier public rédige le cahier des charges, et perçoit pour cette rédaction l'émolument fixé par l'art. 14, § 1<sup>er</sup>, de l'ordonnance de 1841, émolument qui est le même que celui alloué aux avoués (Q. 2534). L'avoué poursuivant a le droit de porter les pièces chez le notaire commis, qui ne réside pas au chef-lieu d'arrondissement; il obtient dans ce cas une vacation et des frais de voyage (Voy. *suprà*, le décompte de la formule n<sup>o</sup> 652, et p. 140, note 2).

La formule du cahier des charges dressé par le notaire, offre la plus grande analogie avec celle qu'on vient de lire, seulement les énonciations qui, dans cette dernière, sont relatives au tribunal qui doit procéder à la vente, sont remplacées, dans la première, par des énonciations relatives au notaire commis. De plus, certains articles subissent quelques modifications nécessitées par les différences de situation. Ainsi l'article qui a trait à la réception des enchères indique que toute personne sera admise à enchérir sans le ministère d'avoué (art. 964, C. p. c.); celui qui est relatif au paiement des frais de poursuite parle des frais dus à l'avoué poursuivant, de la part de remise proportionnelle qui lui revient quand il n'y a pas eu d'expertise, et enfin des frais et honoraires du notaire. Dans la formule du cahier des charges, adoptée par la chambre des notaires de Paris, l'article relatif au paiement des déboursés et émoluments du notaire commis, est ainsi conçu :

*L'adjudicataire paiera aussi en sus de son prix audit M<sup>e</sup>. . . . , savoir :*

*A l'instant de l'adjudication ou le lendemain avant midi, les timbres de minute, grosse et expédition, ainsi que les droits d'enregistrement auxquels les procès-verbaux et les mutations pourront donner ouverture ;*

*Et dans la huitaine de l'adjudication :*

1<sup>o</sup> *L'honoraire du cahier des charges tel qu'il est fixé par le § 1<sup>er</sup> de l'art. 14 de l'ordonnance du 10 octobre 1841 ;*

2<sup>o</sup> *Une vacation pour le dépôt de ce cahier des charges et toutes autres vacations qui pourraient être dues pour les procès-verbaux de dire ;*

3<sup>o</sup> *La remise proportionnelle telle qu'elle est réglée par le § 2 de l'art. 14, et par le § 15 de l'art. 11 de l'ordonnance susdatée ;*

4<sup>o</sup> *Et le coût d'une expédition pour l'adjudicataire et d'une grosse pour le vendeur.*

Il est plusieurs ressorts où le cahier des charges est rédigé par le notaire sur la comparution du poursuivant, comme les minutes de tous les autres actes. — Il n'est point alors dressé d'acte de dépôt, puisque le cahier des charges constitue lui-même l'une des minutes de l'étude du notaire. Dans le cas contraire, lorsque le cahier des charges est rédigé, le poursuivant se rend dans l'étude du notaire avec son avoué. Il prend connaissance du cahier des charges, l'approuve, fixe le jour de l'adjudication, et requiert le notaire de le déposer au rang de ses minutes en l'annexant à l'acte de dépôt qui est signé par le comparant et le notaire commis assisté d'un second notaire ou de témoins.

## 973. SOMMATION aux avoués des colicitants de prendre communication du cahier des charges (1).

CODE Pr. civ., art. 973. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4534; — TARIF de 1841, art. 10, § 6; — BOUCHER D'ARGIS, p. 249; — FONS, p. 320, 321 et 322; — BONNESCEUR, p. 299, §§ 5 et 6.]

A la requête du sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . . ., poursuivant la liquidation de la succession du feu sieur. . . . . (nom, prénoms), ayant M<sup>e</sup>. . . . . pour avoué,

Soit signifié et déclaré : 1<sup>o</sup> à M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur. . . . . (nom, prénoms, profession); 2<sup>o</sup> à M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur. . . . ., etc. (énonciations semblables pour chacun des cohéritiers), que le cahier des charges dressé pour parvenir à la vente sur licitation des immeubles dépendants de la succession du sieur. . . . ., dont la vente a été ordonnée par jugement du. . . . ., enregistré et signifié, a été déposé au greffe du tribunal civil de. . . . ., le. . . . ., suivant acte en date dudit jour, enregistré; soient en conséquence sommés lesdits MM<sup>es</sup>. . . . . de prendre communication de ce cahier des charges au greffe dudit tribunal, et de consigner à la suite tels dires et observations qu'ils jugeront convenables; leur déclarant que, s'ils gardent le silence, il sera passé outre à l'adjudication sur ledit cahier des charges, tel qu'il a été rédigé.

Dont acte.

Pour original; pour copie.

Signifié, laissée copie, etc.

(Signature de l'avoué.)

## DÉCOMPTE.

(Ordonnance de 1841, art. 10, §§ 6 et 7.) — Déb. : Papier timbré, Mémoire. — Signific. et enreg., 1 fr. 05 c. par copie. Mém. — Emol. : Original, 1 fr.; chaque copie, 25 c., Mém. — Vacation à prendre communication du cahier des charges (cette vacation n'est pas due à l'avoué poursuivant lorsque la vente a lieu devant le tribunal. — J. Av., t. 77, p. 28, art. 1184, lettre D), 6 f.

*Remarque.* — Quand le notaire ne réside pas au chef-lieu d'arrondissement, les avoués ont droit, en outre, aux frais de transport alloués par l'art. 144 du Tarif (Q. 2534 quat.). — La communication prise par les avoués est énoncée comme dans la formule *suprà*, n<sup>o</sup> 652. — S'il s'élève des difficultés, elles sont constatées par un dire à la suite du cahier des charges (Voy. par analogie *suprà*, formule n<sup>o</sup> 593); elles peuvent aussi être portées à la connaissance du poursuivant par simple acte de conclusions; ce dernier signifie des conclusions avec avenir à la plus prochaine audience par un simple acte (2) (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 613).

(1) Il n'est pas nécessaire d'attendre, pour faire la sommation de prendre communication du cahier des charges, que le cahier des charges soit enregistré (J. Av., t. 77, p. 30, art. 1184, lettre B).

L'art. 973 n'est pas prescrit à peine de nullité. Le délai de huitaine fixé pour faire la sommation qu'il exige est un délai d'ordre et non un délai de rigueur. Ainsi, lorsque, sur une demande en licitation, un seul des défendeurs a constitué avoué, que les autres sont demeurés défaillants et que la sommation de prendre communication du cahier des charges déposé chez le notaire commis est notifiée par exploit à domicile à tous les défendeurs sans exception; que le coli-

citant, représenté par son avoué, n'a pas été sommé au domicile de ce dernier, et que cette irrégularité n'est réparée qu'après la huitaine du dépôt, il n'y a pas nullité; la procédure est valable (*Ibid.*, lettre C).

(2) Ce simple acte doit être libellé (Q. 2505 quat.; S. al., v<sup>o</sup> Licitations, n. 76).

Le tribunal seul est compétent, à l'exclusion du juge-commissaire, pour statuer sur les difficultés qu'on élève pour s'opposer à l'adjudication (Q. 2505 septies B); S. al., v<sup>o</sup> Licitations, n. 108-109).

Lorsque la contestation porte sur une clause du cahier des charges qui n'intéresse que deux des colicitants, les autres ne doivent pas être appelés à l'audience

—Il y est statué par un jugement rendu dans la forme des jugements sur incident de saisie immobilière (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 615), mais taxé comme jugement sur incident en matière ordinaire (Voy. *tome 1<sup>er</sup>*, formule n<sup>o</sup> 285 bis) (Q. 2531 bis). Ce jugement n'est susceptible que d'appel (3) dans les formes et les délais prescrits par les art. 731 et 732. C. p. c. (Voy. *suprà*, formules n<sup>os</sup> 659, 660 et 661, et les notes p. 146 à 153). — Les jugements sur les difficultés relatives aux formalités postérieures à la sommation de prendre communication du cahier des charges ne sont susceptibles ni d'opposition, ni d'appel.

Lorsque la vente a été renvoyée devant un notaire, la formule qui précède est légèrement modifiée. On somme les intéressés de prendre communication dans l'étude du notaire, et cet officier public constate les dires par un procès-verbal dressé à la suite du cahier des charges et de l'acte de dépôt de la manière suivante :

*Et le . . . . . à . . . . . heures du . . . . . devant M<sup>e</sup> . . . . . et son collègue, notaires à . . . . ., soussignés, dans l'étude dudit M<sup>e</sup> . . . . ., notaire commis, a comparu M. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., assisté de M<sup>e</sup> . . . . ., son avoué près le tribunal civil de . . . . ., lequel a déclaré être venu pour prendre communication du cahier des charges dressé par ledit M<sup>e</sup> . . . . . pour parvenir à la vente de . . . . ., et déposé suivant procès-verbal en date du . . . . ., enregistré, dont la minute précède, ainsi qu'il en a été sommé par acte du . . . . ., enregistré. Après avoir pris cette communication, le comparant a proposé les modifications suivantes. . . . . (les énoncer); ajoutant ledit M. . . . . qu'il*

(J. Av., t. 77, p. 31, art. 1184, lettre D).

Bien que la loi n'ait pas fixé le délai dans lequel les colicitants doivent, à peine de déchéance, faire les dires modificatifs du cahier des charges, je pense que la déchéance est encourue s'ils laissent arriver le jour de l'adjudication sans avoir fait le dire et s'être pourvus auprès du tribunal. — Spécialement, dans le cas où la vente a été renvoyée devant notaire, si, le jour de l'adjudication, un colicitant requiert des modifications au cahier des charges, qui ne sont pas acceptées par les autres parties, le notaire doit passer outre malgré l'opposition du colicitant (*Ibid.*, lettre D bis). Il a été jugé cependant que lorsqu'une clause formelle du cahier des charges autorise des modifications jusqu'à l'adjudication, et que l'un des colicitants signifie, par exploit, la veille du jour fixé pour l'adjudication, au notaire chargé de la vente, qu'il entend demander certaines modifications au cahier des charges, il ne peut être passé outre, quoique cette signification n'ait pas été faite aux autres colicitants, et que ceux-ci n'aient pas été appelés à l'audience pour voir statuer sur la difficulté (*Ibid.*).

Les rapports dus par l'un des héritiers,

quelle qu'en puisse être l'importance, ne font pas obstacle à ce que cet héritier concoure à toutes les opérations de la liquidation, et, par suite, à ce qu'il demande la rectification des clauses du cahier des charges dressé pour parvenir à la licitation d'un immeuble dépendant de la succession. — En conséquence, sont inadmissibles les conclusions par lesquelles les autres héritiers demandent qu'il soit sursis au jugement de l'instance en rectification, jusqu'à ce qu'il ait été procédé au règlement des rapports (*S. al.*, v<sup>o</sup> *Licitation*, n. 87).

(3) Les jugements qui statuent sur des demandes de sursis ne sont pas susceptibles d'appel, bien que ces demandes soient motivées sur ce que tous les immeubles de la succession n'ont pas été compris dans la poursuite (*S. al.*, *verb. cit.*, n. 91). Voy. *suprà*, p. 147, note 1.

L'appel doit être notifié, à peine de nullité, non-seulement à l'avoué de l'adversaire, mais encore au greffier. — C'est à tort qu'il a été jugé que l'appel d'un jugement qui a statué sur une demande en distraction d'immeubles dont la licitation est poursuivie, peut être interjeté dans les trois mois de la signification, conformément à la règle générale (*S. al.*, v<sup>o</sup> *Licitation*, n. 92).

*s'opposait à ce qu'il fût procédé à l'adjudication jusqu'à ce que ces modifications eussent été acceptées par les autres parties, ou, en cas de dissentiment, examinées par le tribunal civil de . . . . ., qui serait appelé à y statuer.*

*M<sup>e</sup> . . . . ., notaire commis, a dressé de tout ce qui précède le présent procès-verbal, à la rédaction duquel il a été vaqué depuis. . . . . jusqu'à . . . . . Et ledit sieur, . . . . . a signé avec M<sup>e</sup> . . . . ., son avoué, et les notaires, après lecture.*

(Signatures.)

La partie la plus diligente se pourvoit ensuite par un simple acte devant le tribunal, pour faire résoudre les difficultés. Le tribunal prononce sur l'expédition des dires produits par les parties.

**975 bis. DÉNONCIATION au subrogé tuteur, quand la licitation intéresse des mineurs, des jour, lieu et heure de l'adjudication (1).**

Voy. *infra*, formule n<sup>o</sup> 1005,

**974. PLACARD destiné à être affiché et inséré (1\*).**

CODE Pr. civ., art. 958, 972. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4464, 4527; — TARIF de 1844, art. 44, §§ 3, 8, 9 et 40; — BONNESŒUR, p. 302, § 8.]

(1) Les colicitants ne doivent pas être sommés de se trouver à l'adjudication (Q. 2505 *sex.*); mais lorsqu'il y a parmi eux des mineurs, le subrogé tuteur doit être appelé (Q. 2505 *quat.*; *Suppl. alph.*, n. 80, 81 et 103).

La vente sur licitation d'un immeuble indivis entre majeurs et mineurs est nulle si le subrogé tuteur n'a pas été mis en cause (Q. 2501 *bis*, et J. Av., t. 77, p. 14, art. 1184, lettre A).

Les mineurs peuvent seuls se prévaloir de cette nullité. Le colicitant majeur et l'adjudicataire doivent être déclarés non recevables (*Ibid.*, et Q. 2501 *ter* et *quater*).

(1\*) Il doit être apposé des placards à la porte du domicile de chaque colicitant (Q. 2508 *ter*, et S. al., v<sup>o</sup> *Licit.*, n. 57, 58).

La rédaction des affiches et extraits appartient non pas au notaire devant lequel la vente a été renvoyée, mais à l'avoué poursuivant qui seul a droit aux émoluments qui y sont attachés (Q. 2534 *ter*, et J. Av., t. 77, p. 28, art. 1184, lettre D).

Lorsque le jugement qui ordonne une vente à l'audience des criées est infirmé, et que la Cour renvoie la vente devant un notaire, les avoués de première instance peuvent seuls poursuivre cette vente à l'exclusion des avoués d'appel

(J. Av., t. 77, p. 28, art. 1184, lettre E).

Cependant la Cour suprême a jugé qu'une Cour d'appel qui, dans un arrêt infirmatif, ordonne un partage, peut retenir l'exécution de son arrêt; qu'elle n'est pas forcée de renvoyer les opérations du partage devant le tribunal d'abord saisi (*Ibid.*).

En matière de ventes judiciaires d'immeubles, l'affiche doit contenir l'indication de l'avoué poursuivant et, de plus, en matière de licitation, celle des avoués colicitants. Dans le cas où le tribunal saisi de la vente a donné commission rogatoire à un autre tribunal pour procéder à cette vente, le rôle des avoués poursuivants et colicitants primitifs cesse; leurs noms ne sont plus nécessaires sur l'affiche. — Toutes les parties sont ajournées devant le nouveau tribunal pour faire juger les incidents qui peuvent se produire. — Quand le tribunal a désigné un notaire d'un autre arrondissement, on agit de même. Les parties sont sommées de prendre communication du cahier des charges dans l'étude de ce notaire, et elles constituent avoué si elles le jugent convenable (*Ibid.*, p. 29, lettre F).

Voy. aussi *infra*, les notes sous la formule, n<sup>o</sup> 1004.