

Etude de M<sup>e</sup>. . . . ., avoué. . . . ., rue. . . . ., n<sup>o</sup>. . . . .

A VENDRE, PAR LICITATION (2).

Le . . . . . (date), à . . . . . heures du . . . . ., devant M. . . . ., juge au tribunal civil de . . . . ., délégué à cet effet, dans l'une des salles du palais de justice, rue. . . . ., (ou bien devant M<sup>e</sup>. . . . ., notaire à . . . . ., dans son étude, rue. . . . ., n<sup>o</sup>. . . . .),

Les immeubles ci-après désignés dépendant de la succession du sieur. . . . ., (nom, prénoms, profession), de son vivant demeurant à . . . . .

Sur la poursuite du sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., agissant comme héritier dudit sieur. . . . ., et ayant pour son avoué constitué M<sup>e</sup>. . . . ., demeurant à . . . . ., rue . . . . ., n<sup>o</sup>. . . . .

Contre 1<sup>o</sup> le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . .; 2<sup>o</sup>. . . . ., 3<sup>o</sup>. . . . . (énonciations analogues pour chacun des colicitants), ayant pour leur avoué constitué M<sup>e</sup>. . . . . demeurant à . . . . ., rue. . . . ., n<sup>o</sup>. . . . .

DÉSIGNATION des immeubles à vendre.

(Reproduire la désignation insérée dans le cahier des charges).

La vente de ces immeubles a été autorisée par jugement du tribunal civil de . . . . ., en date du . . . . .

Le cahier des charges dressé pour parvenir à cette vente a été déposé au greffe dudit tribunal (ou bien dans l'étude dudit M<sup>e</sup>. . . . .), le . . . . .

La mise à prix a été fixée par le jugement susénoncé, à la somme de . . . . ., ci. . . . .

M<sup>e</sup>. . . . ., avoué poursuivant, et M<sup>e</sup>. . . . ., avoué colicitant (ajouter, quand la vente a été renvoyée devant notaire : et M<sup>e</sup>. . . . ., notaire chargé de la vente), donneront tous les renseignements nécessaires.

Fait et rédigé par moi, avoué poursuivant, à . . . . ., le . . . . .

(Signature de l'avoué.)

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

Remarque. — L'affichage de ce placard et l'insertion dans le journal (3) ou les journaux judiciaires sont constatés comme en matière de saisie immobilière (Voy. *suprà*, la remarque de la formule n<sup>o</sup> 595, précitée, et la formule n<sup>o</sup> 598). S'il y a lieu de faire des insertions extraordinaires, la permission en est demandée et accordée, les insertions sommaires sont conçues et les frais en sont liquidés, comme il est dit *suprà*, formules n<sup>os</sup> 596 et 597.

(2) Dans la pratique, on ajoute les mots : LES ÉTRANGERS ADMIS. Cette addition est inutile dans les ventes judiciaires. Du rapprochement des art. 839 et 1686, C. n., 972, 967, 711, C. p. c., il résulte en effet que l'admission des étrangers aux enchères est de droit commun dans les ventes judiciaires, et que ce n'est qu'en matière de licitation amiable qu'elle constitue l'exception.

(3) Un imprimeur, éditeur de journal, ne peut pas invoquer l'art. 60, C. p. c., et porter de plano devant le tribunal civil, sans préliminaire de conciliation, l'action en paiement des sommes à lui dues par un avoué pour placards et inser-

tions judiciaires (*Ibid.*, p. 412, art. 1321, § 2), voy. tome 1<sup>er</sup>, p. 286, note 1.

L'opinion exprimée *suprà*, p. 63, note 6, *in fine*, relative au pouvoir de réduction des frais d'insertion par le juge taxateur, ne doit plus être suivie aujourd'hui, puisque le décret du 17 février 1852 confère aux préfets le droit de régler le tarif d'impression des annonces judiciaires, à moins que le juge ne pense que l'avoué a donné au placard une étendue trop considérable, et ne mette à sa charge les frais d'insertion des passages supprimés (*J. Av.*, t. 77, p. 435, art. 1321, § 7). V. M. Dutruc, *Bulletin de la Taxe*, t. 1<sup>er</sup>, p. 63 et 66.

975. ACTE de conclusions d'avoué à avoué pour obtenir l'autorisation de vendre au-dessous de la mise à prix (1).

CODE Pr. civ., art. 973. — [CARRÉ, L. p. c., t. 5, p. 4534; — TARIF de 1844, art. 40, § 8 — B. D'ARGIS, p. 249; — FONS, p. 320, 321 et 322; — BONNEŒUR, D. 299, § 7.]

A MM. les président et juges composant la . . . . . chambre du tribunal civil de première instance de . . . . .

CONCLUSIONS

Pour le sieur. . . . ., etc. (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 970).

Attendu que, par jugement en date du . . . . ., enregistré, le tribunal a entériné le rapport des experts nommés en vertu d'un précédent jugement du . . . . ., et ordonné la vente par licitation de . . . . .; attendu que le cahier des charges dressé pour parvenir à ladite vente a été déposé le . . . . ., au greffe du tribunal, comme le constate un acte de dépôt, enregistré; — attendu que les affiches et les insertions prescrites par la loi ayant été faites, l'adjudication annoncée pour le . . . . ., devant M. . . . ., juge commis, sur la mise à prix de . . . . ., fixée par le jugement du . . . . . précité, n'a pu avoir lieu au jour indiqué, parce qu'aucune enchère n'a couvert la mise à prix; que c'est donc le cas d'ordonner, conformément à l'art. 973, C. p. c., que l'adjudication sera renvoyée à un nouveau jour sur une mise à prix réduite; par ces motifs, il est conclu à ce qu'il plaise au tribunal ordonner que . . . . . (immeuble) dont il s'agit, sera de nouveau mis aux enchères sur la mise à prix de . . . . ., que vous voudrez bien fixer; en cas de contestation, s'entendre lesdits sieurs. . . . ., condamner aux dépens, que le concluant sera autorisé à employer en frais de poursuite de vente, et dont distraction, etc.

Pour original; pour copie.

Signifié, laissé copie, etc.

(Signature de l'avoué.)

(1) Les auteurs et la jurisprudence ne sont pas d'accord sur la procédure à suivre pour demander l'abaissement de la mise à prix. Les uns, consultant la lettre de la loi, veulent que la demande soit, d'après le texte de l'art. 963 auquel renvoie l'art. 973, formée par requête, et qu'il y soit statué par le tribunal en chambre du conseil (Voy. *infra*, formule n<sup>o</sup> 1006); les autres, s'appuyant sur l'esprit de la loi, et surtout sur les termes de l'art. 10 du tarif de 1844, prétendent qu'il faut agir par voie de conclusions, contradictoirement, devant le tribunal jugeant en audience publique. Cette dernière opinion m'a paru préférable à la première (*J. Av.*, t. 77, p. 31, 294; *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> *Licitations*, n. 96 et s.).

Lorsque, par suite d'une erreur provenant de l'ignorance d'une vente antérieure, une mise à prix exagérée a été fixée par le tribunal sur la proposition du poursuivant, ce dernier peut demander

la vente au-dessous de la mise à prix ou la réduction de la mise à prix, sans attendre qu'un essai d'adjudication en ait démontré l'exagération. — Le moment le plus opportun pour former cette demande est celui où sommation est faite aux avoués des colicitants de prendre communication du cahier des charges (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 973), parce que, dans le même acte, on peut donner avenir aux colicitants pour voir diminuer la mise à prix. Mais rien n'empêche, si l'erreur est découverte avant la rédaction du cahier des charges ou après la sommation d'en prendre communication, ou même quand le cahier des charges est déposé et que la sommation n'a pas encore été faite, d'élever un incident relatif à l'abaissement de la mise à prix, en appelant les intéressés à l'audience par un simple acte (Voy., par analogie, *suprà*, formule n<sup>o</sup> 613, et *J. Av.*, t. 75, p. 227, art. 844, § 37).

## DÉCOMPTE.

(Ordonn. de 1841, art. 10, § 8.) — Timbre, Mémoire. — Origin., 7 f. 50 c., par chaque copie, le quart, Mémoire. — Signific. et enreg., 1 fr. 05 c. par copie, Mémoire.

*Remarque.* — Quand l'adjudication renvoyée devant notaire n'a pu avoir lieu, parce que la mise à prix n'a pas été couverte, la réduction est demandée par un acte semblable. — Il y est statué par le tribunal sur simple avenir (2). Le nouveau jour d'adjudication est dénoncé au subrogé tuteur de mineur; voy. *infra*, formule n° 1005 et les notes.

## 976. ORDONNANCE d'adjudication (1).

CODE Pr. civ., art. 964 et 972. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4477 et 4527; — TARIF de 1844, art. 44, § 44 et suiv.; — BONNESŒUR, p. 285, § 7, 304 et suiv.]

Audience publique des criées du tribunal civil de . . . . ., tenue par M. . . . ., juge délégué à cet effet, assisté de M. . . . ., commis greffier, le . . . . . (date).

Où M<sup>e</sup> . . . . ., avoué du sieur . . . . ., poursuivant, qui a conclu à ce qu'il plaise à M. le juge-commissaire, ordonner la lecture et publication du cahier des charges, et faire annoncer le montant des frais de poursuite taxés, pour être ensuite procédé à l'adjudication des immeubles licités; — où M<sup>e</sup> . . . . ., avoué des sieurs . . . . ., colicitants, qui a conclu à ce qu'il fût procédé à ladite adjudication;

Sur l'ordre de M. le juge-commissaire, l'huissier de service a lu le cahier des charges, et après avoir annoncé que les frais de poursuites, taxés conformément à l'art. 701, C. p. c., par ordonnance de M. . . . ., juge taxateur, en date du . . . . ., enregistré, s'élevaient à la somme de . . . . ., payable (en sus ou en diminution du prix) entre les mains de M<sup>e</sup> . . . . ., avoué poursuivant et de M<sup>e</sup> . . . . ., avoué colicitant, il a ouvert les enchères sur la mise à prix de . . . . ., fixée par le cahier des charges;

Le premier feu . . . . ., etc. (Voy. pour la constatation des enchères, *supra*, formule n° 602).

Nous, juge-commissaire, attendu l'extinction de deux feux sans nouvelle enchère, adjugeons à M<sup>e</sup> . . . . . (2<sup>e</sup>) l'immeuble dont il s'agit au prix de . . . . .

(2) Le tribunal à qui l'abaissement du prix est demandé peut refuser de l'ordonner (Q. 2505 *quinq.*; *Suppl. alph.*, v° *Licitation*, n. 96 et s.).

Pour abaisser la mise à prix, il faut nécessairement s'adresser au tribunal lorsqu'il y a des incapables ou des absents, ou que l'un des colicitants s'y oppose (*Ibid.*).

Le jugement rendu donne droit aux émoluments ordinaires des jugements sur incidents (Voy. *tome 1<sup>er</sup>*, formule n° 285 *bis*).

(1) L'art. 717, C. p. c., n'est pas applicable à la procédure de licitation en ce qui concerne l'action résolutoire du vendeur non payé (Voy. *supra*, p. 75, note 1). Cette action est recevable après l'adjudication (J. Av., t. 77, p. 38, art. 1184, lettre m).

L'ordonnance du juge qui constate l'adjudication ne peut être attaquée que par voie d'action principale (Q. 2505 *oct.*, et *Suppl. alph.*, v° *Licitation*, n. 131 et 132). Voy. *infra*, p. 589, note 6.

(2<sup>e</sup>) L'avoué du poursuivant ne peut pas se rendre personnellement adjudicataire, soit que l'adjudication ait lieu à l'audience des criées, soit qu'elle ait lieu devant notaire. — Une femme mariée, séparée de biens, ne peut pas, sans autorisation, se rendre adjudicataire d'un immeuble dépendant de la communauté, et dont un jugement obtenu par elle a ordonné la licitation. — Un tuteur ne peut devenir adjudicataire des immeubles de son pupille vendus par licitation. Il en est autrement si ces immeubles, étant indivis entre lui et son pupille, il figure dans la poursuite, non comme tu-

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

Ordonnons. . . . ., etc. (la fin comme à la formule n° 602 précitée).

(Signatures du juge et du greffier.)

## DÉCOMPTE (3).

Voy. le décompte de la formule, *supra*, n° 602, en ajoutant l'émolument fixé par

leur, mais comme colicitant; l'incapacité du tuteur atteint aussi le subrogé tuteur (J. Av., t. 77, p. 35, art. 1184, lettre r). Voy. *supra*, p. 65, note 13.

Le poursuivant qui, dans le cahier des charges, s'est réservé la faculté de demander, lors de la mise aux enchères, bonne et valable caution à tous les enchérisseurs, doit user de cette faculté au moment où l'enchérisseur fait sa première enchère; il n'est plus temps de demander caution lors d'une nouvelle enchère, surtout si cette enchère est devenue définitive parce qu'elle n'a pas été couverte. Le notaire qui, sans tenir compte de ce fait, remet l'immeuble aux enchères et prononce l'adjudication au profit d'un autre enchérisseur, encourt, ainsi que le poursuivant, une condamnation à des dommages-intérêts envers l'enchérisseur repoussé. — Il en est autrement lorsque la clause porte que la caution pourra être exigée de tout adjudicataire; alors le notaire peut, sur la demande du poursuivant et sur le refus de l'adjudicataire, déclarer non avenue l'adjudication prononcée, et remettre l'immeuble aux enchères (*Ibid.*, lettre r *bis*).

(3) Lorsqu'une vente judiciaire est renvoyée devant notaire, l'avoué poursuivant a droit : 1° à l'émolument pour vacation à l'adjudication (art. 11 du tarif de 1841); 2° au droit de transport alloué par l'art. 144 du tarif de 1807; 3° à l'émolument pour les placards et insertions; 4° à autant de vacations qu'il y a de lots adjugés, jusqu'à concurrence de six (Q. 2534 *ter*, 2535 *bis*, et J. Av., t. 77, p. 42, art. 1184, lettre r). Voy. *supra*, p. 144, notes 4 et 5. Le droit de vacation à l'adjudication est dû aussi bien aux avoués colicitants qu'à l'avoué poursuivant. Toutefois la Cour de cassation a décidé le contraire (Q. 2535 *bis*, et *ibid.*).

Tous les avoués occupant dans la pro-

cedure ont droit à l'allocation de 25 fr. accordée par le § 4 de l'art. 10 du tarif de 1841 (Q. 2535 *ter*, et *ibid.*).

Dans les ventes judiciaires, lorsqu'un jour fixé pour l'adjudication, quelques-uns des immeubles mis en vente ne trouvent pas d'enchérisseurs, et que les parties, en demandant au tribunal que la mise à prix soit abaissée, obtiennent aussi l'autorisation d'ajouter de nouveaux immeubles afin de pouvoir acquitter toutes les dettes d'une succession, le droit de 25 fr. accordé à l'avoué par l'art. 9, § 4, et l'art. 10, § 4, du tarif de 1841, est dû aussi bien sur la nouvelle vente que sur la première (J. Av., t. 77, p. 436, § 8, art. 1321).

Cette allocation est due alors même que les immeubles licités ont été l'objet d'une expertise dans un partage déjà consommé entre les auteurs des colicitants (Q. 2535 *ter* et (J. Av., t. 77, p. 42). — V. aussi, t. 101, p. 311 et 389.

Quand il n'y a pas eu d'expertise et que la vente a lieu devant notaire, les avoués ont droit à la différence entre la remise allouée au notaire et celle que leur attribue l'art. 11, § 16. Voy. aussi sur l'allocation des vacations à l'adjudication, *supra*, p. 67, note 16, J. Av., t. 77, p. 43, art. 1184, lettre s; et, sur le calcul de la remise proportionnelle, *supra*, p. 67, note 17, et *ibid.*

Si, au moment de procéder à l'adjudication devant un notaire résidant hors du chef-lieu d'arrondissement, la vente ne se fait pas, il est dû aux avoués la vacation fixée par le § 20 de l'art. 11 de l'ordonn., et les frais de voyage (Q. 2537; M. Dutruc, B. de la Taxe, t. 1<sup>er</sup>, p. 432).

Si, les immeubles ayant été divisés en plus de six lots, six seulement de ces lots sont adjugés à la première audience, la vente des autres lots étant renvoyée par le tribunal à une autre audience, avec diminution de mise à prix, il y a lieu d'allouer de nouvelles vacations à

l'art. 10, § 4, quand il n'y a pas eu d'expertise, et en remarquant que, 1<sup>o</sup> la remise proportionnelle est calculée d'après le § 16 de l'art. 11 de l'ordonnance de 1841, quand il n'y a pas eu expertise; 2<sup>o</sup> elle est répartie entre les avoués poursuivant et colicitants, conformément aux §§ 17, 18 et 19 du même article; 3<sup>o</sup> les droits d'enregistrement, fixés à 4 f. 80 c. p. %, sont calculés sur le prix seulement si les frais taxés et annoncés avant les enchères sont payables en diminution de ce prix; sur ce prix et le montant des frais ajoutés, quand les frais sont payables en sus (4); ils sont liquidés sur les parts acquises par l'adjudicataire, copropriétaire ou héritier, dans l'immeuble (4 bis); mais les droits de

l'adjudication et de fixer la remise proportionnelle, comme si cette dernière vente était entièrement distincte de la première (J. Av., t. 77, p. 43, art. 1184, lettre s).

Lorsque les liquidateurs d'une société forment contre les commissaires surveillant la liquidation une demande pour être autorisés à faire vendre en justice, comme en matière de vente de biens de mineurs, des immeubles dépendant de la société, et que les commissaires demandent qu'il leur soit donné acte de ce qu'ils entendent ne vouloir s'immiscer ni directement, ni indirectement, dans les poursuites de vente, l'avoué seul des liquidateurs, chargé de poursuivre la vente, a droit à la remise proportionnelle (Ibid., p. 44, lettre r).

Lorsque deux entrepreneurs se sont portés adjudicataires de travaux publics, en cours d'exécution au moment de la mort de l'un d'eux, et que les héritiers de ce dernier font vendre par licitation la part de leur auteur dans le matériel de l'entreprise et les travaux restant à faire, il est dû une remise proportionnelle aux avoués colicitants. Cette remise doit se calculer sur le prix à payer par l'adjudicataire aux colicitants, malgré les termes d'une clause du cahier des charges portant qu'elle sera calculée sur le montant des travaux restant à faire, auquel seront ajoutés le bénéfice et le prix du matériel donné par l'adjudicataire (J. Av., t. 77, p. 453, art. 1321, § 25).

Lorsque le tribunal du lieu où la succession s'est ouverte ordonne que la vente par licitation des immeubles situés dans un arrondissement différent sera faite devant le tribunal de la situation, l'avoué qui poursuit la vente devant ce dernier tribunal a droit exclusivement à une remise proportionnelle fixée par l'art.

11 de l'ordonnance de 1841, malgré les termes du cahier des charges. Cette remise ne peut être réclamée par les avoués du poursuivant et des colicitants constitués devant le tribunal de l'ouverture de la succession (Ibid., lettre r bis). V. M. Dutruc, *Bulletin de la Taxe*, t. 1<sup>er</sup>, p. 117.

Lorsque l'avoué qui a poursuivi une vente judiciaire n'est pas le même que celui qui a poursuivi la surenchère, ce dernier a droit, sur l'excédant produit par la surenchère, à la remise proportionnelle allouée par le § 16 de l'art. 11 de l'ordonnance de 1841, quand il n'y a pas eu expertise (J. Av., t. 75, p. 461, art. 905).

La prohibition relative à la demande de plus forts droits que ceux alloués par l'art. 18 de l'ordonnance de 1841 est d'ordre public, elle peut être invoquée par l'adjudicataire. — La demande en paiement de frais et honoraires pour une licitation, formée par le notaire ou les officiers ministériels qui y ont concouru, doit être portée devant le tribunal civil où les frais ont été exposés, quelle que soit la modicité de la somme (J. Av., t. 77, p. 147, art. 1216, lettre n).

(4) Les droits d'enregistrement doivent être perçus sur le montant des frais d'affiches et d'annonces que le cahier des charges fait supporter à l'adjudicataire, mais non sur le montant des honoraires ou sur la remise proportionnelle due à l'avoué enchérisseur (Ibid., lettre o).

(4 bis) En ce qui concerne le droit de mutation dû par un colicitant qui se rend adjudicataire de l'un des immeubles licités, deux opinions sont en présence: l'une, favorable aux redevables, veut que, pour la fixation du droit d'enregistrement, on déduise de la valeur de l'immeuble adjugé la part du colicitant dans tous les immeubles vendus; l'autre,

transcription, fixés à 1 f. 80 c. p. %, sont calculés sur le montant intégral du prix de l'adjudication (5); 4<sup>o</sup> les droits de greffe ne sont dus que sur la part acquise par le colicitant (5 bis).

*Remarque.* — L'adjudication prononcée à l'audience des criées doit être suivie d'une déclaration de command conforme à la formule *suprà*, n<sup>o</sup> 603. L'adjudicataire paie ensuite les avoués et produit les quittances au greffier en demandant l'expédition de l'ordonnance d'adjudication. — Cette expédition porte: 1<sup>o</sup> l'intitulé des grosses; 2<sup>o</sup> la copie du cahier des charges et des dire et jugements modificatifs intervenus à la suite; 3<sup>o</sup> l'ordonnance d'adjudication; 4<sup>o</sup> la déclaration de command; 5<sup>o</sup> les quittances; 6<sup>o</sup> le mandement d'exécution. — Elle donne lieu aux frais suivants: 1<sup>o</sup> timbre, Mémoire; 2<sup>o</sup> droits de greffe, 1 fr. 50 cent. par rôle, y compris la remise du greffier (30 c.), Mémoire. — L'ordonnance d'adjudication est signifiée (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 605).

L'adjudication devant notaire est constatée comme dans la formule *suprà*, n<sup>o</sup> 655 (6). Les droits d'enregistrement sont calculés conformément au décompte de la formule qui précède (7). La déclaration de command a lieu devant le notaire

favorable au fisc, qu'on en déduise seulement la part du colicitant dans l'immeuble qu'il a acheté. — Cette dernière, consacrée par de nombreux arrêts de la Cour de cassation, ne peut plus, aujourd'hui, faire l'objet d'un doute dans la pratique (Ibid., p. 39, lettre p).

(5) Voy., à cet égard, les arrêts cités J. Av., t. 77, p. 40, art. 1184, lettre q. (5 bis) En est-il de même quand le colicitant adjudicataire est un héritier bénéficiaire? Les tribunaux se prononcent pour la négative. — L'opinion contraire me paraît préférable (J. Av., t. 78, art. 1430).

Toutes les fois que la première adjudication a eu lieu devant notaire, l'adjudication sur surenchère ou sur folle enchère prononcée à la barre du tribunal donne ouverture aux droits de greffe qui n'ont pu être perçus sur le procès-verbal du notaire.

(6) L'avoué poursuivant qui requiert le notaire commis de procéder à l'adjudication n'a pas besoin de justifier d'un mandat spécial de son client (J. Av., t. 77, p. 31, art. 1184, lettre e).

Pour que l'enchère soit valable et l'adjudicataire obligé, il n'est pas nécessaire que celui-ci signe le procès-verbal. Il en est autrement si la vente est volontaire (Q. 2505 sept., et *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> *Licitation*, n. 105 et 106).

L'acte du notaire qui constate l'adjudication par licitation ne peut être attaqué, comme l'ordonnance du juge-com-

missaire, que par voie d'action principale en nullité (Q. 2505 oct.; S. *alph.*, n. 131 et 132, et *suprà*, p. 586, note 1).

Le notaire commis pour procéder à une vente sur licitation s'expose à des peines disciplinaires lorsque, pour exciter la chaleur des enchères, il a toléré qu'il fût fait aux assistants une distribution de vin ou autres boissons; il n'a pas donné aux enchères une attention suffisante, de sorte qu'il a été dans l'impossibilité de prononcer entre deux enchérisseurs prétendant avoir droit tous deux au bénéfice de la dernière enchère; il a accepté la mission d'enchérir ou de faire surenchérir pour une personne non présente à la vente; il a fait achever par un clerc une vente commencée par lui et il a constaté qu'elle avait été achevée par lui tel jour, tandis qu'elle n'a été achevée que le lendemain par son clerc (J. Av., t. 77, p. 31, art. 1184, lettre r).

Pour le calcul de la remise proportionnelle due au notaire, Voy. *suprà*, p. 144, note 4.

(7) Le notaire commis par justice pour procéder à une vente d'immeubles ne peut pas, comme le greffier, se dispenser de faire enregistrer l'adjudication et de payer les droits dans le délai fixé pour les actes notariés, bien que ces droits ne lui aient pas été consignés par l'adjudicataire tombé en faillite depuis l'adjudication (J. Av., t. 77, p. 38, art. 1184, lettre n).

quand l'adjudicataire n'a pas directement pris part à l'adjudication (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 656) (8).

S'il y a surenchère (9), on suit les formalités prescrites par les art. 708, 709

(8) Voy. *suprà*, p. 44, note 21, et *J. Av.*, t. 77, p. 37, art. 1181, lettre κ. — La déclaration de command faite par un clerc, mandataire de l'avoué dernier enchérisseur, dans une adjudication devant un notaire commis, est assujettie à un second droit de vente, lorsqu'elle n'est faite que le troisième jour et qu'elle n'est enregistrée que le huitième jour après l'adjudication (*Ibid.*, t. 77, p. 518, art. 1356).

(9) La controverse règne encore sur la question de savoir si l'un des colicitants peut surenchérir l'immeuble adjugé à un tiers. — Je l'ai résolue négativement (*Q. 2505 decies*); mais les Cours d'appel en général et la Cour de cassation se prononcent pour l'affirmative *V. Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> *Licitations*, n. 163 et s.

L'autorisation donnée à la femme mariée de poursuivre une instance en partage, ne lui donne pas le droit de former une surenchère, si le partage a eu lieu par voie de licitation; il faut alors, à peine de nullité, une autorisation spéciale (*Ibid.*). Voy. *suprà*, p. 64 et 80, notes 13 et 2.

Le droit de surenchère ne peut être exercé par un créancier personnel du cohéritier, sur la portion indivise hypothéquée à sa créance et aliénée par le débiteur, qu'après que la licitation a fait cesser l'éventualité de l'hypothèque, et fixé le droit du cohéritier débiteur à la propriété de l'immeuble indivis (*Ibid.*).

Il a été jugé que le droit de surenchère consacré par l'art. 573, C. comm., contre le failli, peut être exercé lors même que le cohéritier du failli s'est rendu adjudicataire sur licitation d'un immeuble indivis de la succession. — Dans l'espèce, il s'agissait d'une surenchère du dixième qui ne devait pas être accueillie parce que l'immeuble licité n'appartenait pas entièrement au failli (*Ibid.*).

L'avoué qui se présente au greffe pour surenchérir, au nom du même client, divers lots adjugés séparément à des adjudicataires différents, a-t-il droit à autant de vacations qu'il y a de lots sur-

enchéris? Cette question n'a pas encore été examinée par les tribunaux; je serais porté à décider l'affirmative (*J. Av.*, t. 77, p. 151, art. 1321, § 21).

La surenchère du colicitant doit être signifiée à l'adjudicataire dans les trois jours, à peine de nullité (*Ibid.*, p. 125, art. 1216-II).

Mais lorsque la vente a eu lieu devant notaire, et que l'adjudicataire n'a pas constitué d'avoué, comment, et dans quel délai doit avoir lieu cette dénonciation? En pareil cas, certains tribunaux décident que le surenchérisseur est affranchi de toute dénonciation; d'autres, en plus grand nombre, veulent que la dénonciation soit faite par exploit à personne ou domicile. D'accord sur la nécessité de la dénonciation, ces derniers cessent de l'être sur le délai. — Les uns accordent trois jours seulement avec augmentation d'un jour par cinq myriamètres de distance; les autres déclarent qu'aucun délai n'est fatalement prescrit. — Je pense qu'il faut dénoncer par exploit avec augmentation du délai de 3 jours à raison des distances (*Ibid.*). Voy. aussi *suprà*, p. 82, note 2, sur une difficulté provenant d'une révocation d'avoué, et d'une constitution nouvelle dans la déclaration de command.

L'augmentation du délai de trois jours n'est du reste pas due s'il y a moins de cinq myriamètres de distance (*J. Av.*, *Ibid.*).

Les colicitants ne sont pas les seuls qui puissent se prévaloir de la nullité qui vicie la dénonciation de la surenchère; plusieurs Cours décident cependant le contraire (*Ibid.*).

Quand l'adjudication a eu lieu devant notaire, la surenchère doit être faite au greffe du tribunal et non dans l'étude du notaire (*Q. 2503 quater*). Sur le point de savoir au greffe de quel tribunal la surenchère doit être déposée, voy. *suprà*, la remarque de la formule n<sup>o</sup> 657.

Mais la revente peut être renvoyée par ce tribunal devant le notaire (*Ibid.*).

La surenchère du sixième et celle du dixième ne peuvent être cumulées. —

et 710, C. p. c. (Voy. *suprà*, formules n<sup>os</sup> 609 à 612 inclusivement, et les notes; et formule n<sup>o</sup> 657). La poursuite de folle enchère (10) est la même qu'en

La seconde n'est permise qu'autant que la première n'a pas eu lieu et que l'adjudicataire a fait les notifications prescrites par les art. 2183 et 2184, C. c. (*J. Av.*, t. 77, p. 130, art. 1206, lettre v-IV). Voy. *infra*, titre XIV, § 2.

Même après la surenchère du sixième, il y a lieu de faire ces notifications, non pour provoquer une surenchère du dixième, mais pour mettre l'adjudicataire à l'abri de toute action en délaissement et pour le faire considérer comme propriétaire et non plus comme tiers détenteur (*Q. 2503 sex*).

Lorsque, à défaut de la surenchère du sixième, celle du dixième est faite par un créancier inscrit de l'un des colicitants, cette surenchère doit porter sur la totalité de l'immeuble adjugé à un étranger, et non pas seulement sur la part qui, dans le prix, revient au colicitant débiteur. — La surenchère partielle a été cependant admise par un tribunal (*J. Av.*, t. 77, p. 130, art. 1206, lettre v-IV). Voy. *suprà*, p. 81, note 4.

L'adjudicataire sur folle enchère d'un immeuble vendu par licitation doit faire aux créanciers inscrits les notifications tendantes à la purge, et la surenchère du dixième est alors admissible (*Ibid.*, p. 131, V). Voy. dans ce sens une dissertation de M. PETIT, *loc. cit.* V. aussi *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> *Licitations*, n. 185, 186.

Lorsque, par suite d'une surenchère, les immeubles ont été adjugés à l'un des colicitants, les droits d'enregistrement perçus sur la première adjudication faite au profit d'un tiers ne sont pas sujets à restitution en cas d'excédant sur ceux dont est passible la seconde adjudication. — Telle est la jurisprudence de la Cour de cassation. — Les tribunaux civils se décidaient en sens contraire (*Ibid.*, p. 134, VII).

Il est un cas où la première adjudication peut échapper à la perception, c'est lorsque l'adjudication sur surenchère a lieu avant que le délai pour l'enregistrement de la première soit expiré (*J. Av.*, t. 76, p. 270, art. 1068, à la note).

(10) J'ai enseigné (*Q. 2505 novies*)

que le colicitant qui s'est rendu adjudicataire n'est soumis à la folle enchère qu'autant que cette voie extraordinaire a été formellement réservée contre lui dans le cahier des charges. — Toutefois la jurisprudence se montre moins restrictive; elle tend à assimiler les colicitants aux tiers (*J. Av.*, t. 77, p. 45). Voy. *suprà*, p. 579, note 4, et *S. alph.*, v<sup>o</sup> *Licitations*, n. 144 et s.).

La revente sur folle enchère contre le colicitant résout entièrement la première adjudication (Voy. *suprà*, p. 132, note 1). Ainsi les hypothèques conférées par le fol enchérisseur, s'évanouissent avec son titre; — ainsi encore l'étendue du privilège des autres colicitants pour leur part dans le prix de l'adjudication est déterminée à l'égard des tiers, non par le montant de la première adjudication, mais par celui de l'adjudication sur folle enchère. Ils n'ont pour la différence qu'une action personnelle contre le colicitant fol enchérisseur (*J. Av.*, t. 77, p. 48 et 49, art. 1184, lettre v).

Bien qu'on puisse dire avec raison que l'avoué chargé de poursuivre une licitation, peut, sans nouveau pouvoir, poursuivre la folle enchère, il vaut mieux, pour prévenir toute contestation, agir avec l'assentiment exprès du client (*Ibid.*, p. 50, lettre v bis).

Le colicitant qui poursuit la folle enchère est responsable de la mise à prix (Voy. *suprà*, p. 64, note 10, *in fine*) qu'il détermine sans la participation et le consentement des autres colicitants (*Ibid.*, p. 52, lettre v ter).

Une poursuite en folle enchère n'est plus possible, lorsque l'immeuble licité a été saisi et vendu sur la tête de l'adjudicataire (*Ibid.*, lettre v quater).

Lorsque la licitation a eu lieu devant un juge-commissaire, est-ce devant ce juge qu'il doit être procédé à la revente sur folle enchère, ou bien, dans ce cas, comme dans celui où la licitation a eu lieu devant notaire, la poursuite en folle enchère doit-elle être portée devant le tribunal tout entier? — Les termes de l'art. 964 et le caractère de la folle enchère, qui est une véritable vente forcée,

matière de saisie immobilière (Voy. *suprà*, formules n<sup>os</sup> 638 à 649 inclusivement, et les notes). Mais si la vente a eu lieu devant notaire, c'est cet officier public qui délivre le certificat dont parle l'art. 734, C. p. c. — Le procès-verbal d'adjudication est déposé au greffe pour servir d'enchère, c'est-à-dire que, dans ce cas, comme dans celui où il s'agit d'une surenchère, le notaire délivre au poursuivant expédition du procès-verbal d'adjudication comprenant le cahier des charges, les dires, s'il en a été fait, les modifications prononcées par le tribunal, l'adjudication, la déclaration de command, etc. Cette expédition est déposée au greffe du tribunal (Voy. par analogie, *suprà*, formule n<sup>o</sup> 590), et l'on procède ensuite comme si la première adjudication avait eu lieu devant un juge-commissaire.

**977. JUGEMENT** qui entérine le rapport et ordonne le tirage au sort des lots formés par les experts (1).

CODE Pr. civ., art. 970 et 975. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4513 et 4566.]

Ce jugement est conçu comme celui qui fait l'objet de la formule *suprà*, n<sup>o</sup> 971; seulement, au lieu d'ordonner la licitation, il ordonne le tirage au sort et adjuge les conclusions prises dans l'acte tendant à l'entérinement du rapport des experts (*suprà*, formule n<sup>o</sup> 970, 2<sup>e</sup> hypothèse). — Ce jugement est signifié dans la forme ordinaire à avoué et à partie.

**978. REQUÊTE** au juge-commissaire pour faire fixer le jour du tirage au sort, lorsque les immeubles ont été déclarés partageables, et les lots composés par les experts.

CODE civ., art. 466 et 834. — CODE Pr. civ., art. 975. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 946; — CARRÉ DE TOURS, p. 442; — RIVOIRE, p. 378; — VICTOR FONS, p. 465 à 468.]

A M. . . . . juge au tribunal civil de . . . . .

Le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., ayant M<sup>e</sup>. . . . . pour avoué,

A l'honneur de vous exposer que, par jugement du . . . . ., le tribunal qui vous a délégué a entériné le rapport des experts nommés, par son précédent jugement du . . . . ., pour estimer les immeubles dépendants de la succession du feu sieur. . . . ., et composer les lots eu égard aux droits des parties; que le même jugement du . . . . . a renvoyé devant vous pour le tirage au sort desdits lots; par ces motifs, l'exposant conclut à ce qu'il vous plaise, Monsieur le juge-commissaire, indiquer le jour, lieu et heure où vous voudrez bien procéder

me semblent déterminants en faveur de la dernière solution.

(1) En matière de partage, les juges ne peuvent s'écarter de l'avis des experts qu'autant qu'ils démontrent l'erreur qui a vicié leurs opérations (*J. Av.*, t. 74, p. 601, art. 781, XVII).

Bien que chacun des immeubles ait été reconnu impartageable par des experts différents, il faut cependant ordonner le partage s'il résulte du rapprochement des rapports que la totalité des immeubles peut se partager commodément (art. 974, C. p. c.).

De la combinaison de cet art. 974, C. p. c., avec l'art. 827, C. c., il résulte que lorsque tous les immeubles d'une succession sont reconnus commodément partageables, à l'exception d'un seul, il faut ordonner le partage des premiers et la licitation du dernier seulement (*J. Av.*, t. 77, p. 134). Mais V. S. *at.*, v<sup>o</sup> Part., n. 9.

Les différents experts qui ont été chargés d'estimer des immeubles situés dans divers arrondissements doivent se concerter sur les bases de leurs opérations respectives, afin d'arriver à une juste proportionnalité (*Ibid.*, p. 135, lettre B).

audit tirage au sort, toutes parties présentes ou dûment appelées, et, vu l'urgence, permettre l'exécution de votre ordonnance sur minute.

Présenté à . . . . ., le . . . . .

(Signature de l'avoué.)

ORDONNANCE.

Nous, juge-commissaire, vu le jugement d'homologation rendu par le tribunal de . . . . ., le . . . . ., et l'art. 975, C. p. c., ordonnons qu'il sera procédé au tirage au sort des lots composant la succession du sieur. . . . ., devant nous, le . . . . ., à . . . . . heures du . . . . ., au greffe du tribunal, toutes parties présentes ou dûment appelées, et, vu l'urgence, notre ordonnance sera exécutée sur minute.

Fait à . . . . ., le . . . . .

(Signature du juge.)

DÉCOMPTE.

Tarif, art. 76, par analogie.) — Déb. : Timbre, 60 c. — Enregistr., 4 f. 50 c. — Emol. : Rédaction de la requête et vacation de l'avoué pour obtenir l'ordonnance, 2 f.

Remarque. — La requête et l'ordonnance sont signifiées par acte d'avoué aux avoués des parties intéressées, avec sommation de comparaître devant le juge-commissaire aux jour, lieu et heure indiqués (Voy. *infra*, formule n<sup>o</sup> 995). — Ces significations et sommations sont faites par exploit à la personne ou au domicile des parties qui n'ont pas constitué avoué. Il est procédé au tirage, qui est constaté comme *infra*, formule n<sup>o</sup> 996.

**979. JUGEMENT** qui entérine le rapport des experts quand les immeubles sont partageables et que les droits des parties ne sont pas liquides (1).

CODE Pr. civ., art. 974. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4527.]

Le tribunal. . . . ., etc., ouï. . . . ., etc.; attendu que le rapport dressé le . . . . ., et déposé le . . . . ., au greffe du tribunal, par les sieurs . . . . ., experts chargés de procéder à la vérification et estimation des biens immeubles dépendants de la succession de feu. . . . ., est régulier en la forme et fait conformément au mandat donné auxdits experts; qu'il n'est pas contesté, et que tout prouve que les opérations desdits experts doivent inspirer pleine confiance au tribunal; attendu que les dépens doivent être alloués aux parties comme frais de justice à prélever sur la masse; par ces motifs, entérine le rapport dressé le . . . . . par les sieurs. . . . ., experts, et déposé au greffe du tribunal le . . . . ., contenant la vérification et estimation des biens immeubles dépendants de la succession du feu sieur. . . . ., pour être, ledit rapport, exécuté selon sa forme et teneur; alloue les dépens comme frais de justice à prélever sur la masse, et en prononce la distraction en faveur de . . . . ., etc.

DÉCOMPTE. — (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 971.)

Remarque. — Ce jugement est signifié à avoué, et puis, à partie, par exploit à personne ou domicile contenant sommation de comparaître devant le notaire commis dans la forme suivante.

(1) Si les droits des copartageants ne sont pas liquides, la liquidation est effectuée par le notaire commis qui procède aux comptes, rapports, formation de masses, prélèvements, etc. (art. 976 C. p. c.).

Il ne peut jamais y avoir lieu à ce que le tribunal procède directement et par lui-même à ces opérations (V. 1570, n<sup>o</sup> DVI *dec. et sept.*, et Q. 2506 *quat.*). Voy. *suprà*, p. 569, note 2.

**280. SIGNIFICATION du jugement d'homologation avec SOMMATION de comparaître devant le notaire commis pour procéder aux opérations du partage (1).**

CODE Pr. civ., art. 976. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, D. 4569; — CARRÉ DE TOURS, p. 413; — SUDRAUD-DESISLES, p. 207; — FONS, p. 437 et 444; — BONNESŒUR, p. 36, § 67.]

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, qui est constitué et qui continuera d'occuper pour lui, j'ai . . . . . (immatricule de l'huissier), soussigné, signifié et en tête [de celle] des présentes donné copie : 1<sup>o</sup> au sieur . . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., audit domicile en parlant à . . . . .; 2<sup>o</sup> au sieur . . . . ., etc. (mêmes énonciations pour chacune des parties intéressées), d'un jugement rendu le . . . . ., par le tribunal civil de . . . . ., qui entérine le rapport de MM. . . . ., experts nommés dans l'instance en partage pendante entre parties, pour procéder à la vérification et à l'estimation des immeubles dépendants de la succession du feu sieur . . . . ., ledit jugement déjà signifié à avoué; et, à même requête, j'ai fait sommation (2) à chacun des susnommés de comparaître le . . . . . (3), à . . . . . heures du . . . . ., devant M<sup>e</sup> . . . . ., notaire commis (4) par ledit tribunal, dans son étude, rue . . . . ., n<sup>o</sup> . . . . ., pour y procéder aux opérations du partage de la succession dudit sieur . . . . ., leur déclarant qu'il sera passé outre malgré leur absence, sous toutes réserves, avec dépens.

Et j'ai, auxdits domiciles, parlant comme ci-dessus, laissé à chacun des susnommés copie du présent, dont le coût est de . . . . .

(Signature de l'huissier.)

**DÉCOMPTE.**

(Tarif, art. 29.) — Déb. : Timbre, **Mémoire**. — Original, 2 f. — Chaque copie, 50 c. — Mémoire. — Enreg., 3 fr. en princ. — Copie de pièces, 30 c. par rôle, Mémoire.

(1) C'est par exploit à personne ou domicile, et non par acte d'avoué, que les parties intéressées doivent être appelées devant le notaire commis (Q. 2506 *seq.*; S. *alph.*, v<sup>o</sup> Partage, n. 82, 83).

Quelques auteurs pensent que cette sommation peut être donnée par acte d'avoué. — La Cour de Toulouse l'a ainsi décidé avant la loi de 1841. Cependant, à Toulouse même, dans la pratique, c'est par exploit qu'on procède en pareille circonstance (J. Av., t. 77, p. 137; *Suppl. alph.*, loc. cit.).

(2) Cette sommation se fait directement, sans qu'il soit besoin de recourir au juge-commissaire, comme le voulait le Code de procédure. Tel est le vœu de la loi de 1841, exprimé dans le rapport de M. PASCALIS, à la Chambre des députés en ces termes : « Le poursuivant n'aura plus besoin de donner à ses copartageants sommation pour comparaître devant le juge-commissaire, lequel renverra les parties devant le notaire;

c'est là un circuit inutile. La sommation tendra à faire comparaître directement devant le notaire lui-même » (V, p. 86).

(3) Le délai de la sommation n'est pas déterminé par la loi. — Il est convenable d'accorder huitaine pour la comparution, ou, au moins, trois jours francs. — Cependant, il est d'usage de régler le délai d'après l'éloignement du domicile des parties. Lorsqu'elles habitent la même localité, un jour franc peut suffire. En cas de difficulté, les tribunaux apprécieraient si les parties ont eu assez de temps pour comparaître (*Ibid.*).

(4) Est tardive la récusation dirigée contre le notaire commis, lorsqu'elle n'est pas proposée dans les trois jours de la nomination de ce notaire. — Ainsi jugé dans une espèce où le notaire commis avait été l'avocat des adversaires dans l'instance en partage (*Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> Partage, n. 61 et s.).

**981. PROCÈS-VERBAL de compte, liquidation et partage, dressé par le notaire liquidateur.**

CODE civ., art. 828, 829, 830. — CODE Pr. civ., art. 977 et 978. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4575 et 4579; — BONNESŒUR, p. 239.]

**I. — PROCÈS-VERBAL D'OUVERTURE DES OPÉRATIONS.**

L'an . . . . ., le . . . . ., à . . . . . heures du . . . . ., devant nous . . . . . (nom, prénoms), notaire à . . . . ., commissaire nommé pour les opérations du partage de la succession de feu . . . . . (nom, prénoms, profession), de son vivant demeurant à . . . . ., par jugement du tribunal civil de . . . . ., en date du . . . . ., dans notre étude, rue . . . . ., n<sup>o</sup> . . . . .

A comparu (1) M. . . . . (nom, prénoms, profession du poursuivant), demeurant à . . . . ., lequel a dit qu'il avait engagé une instance ayant pour objet le partage de ladite succession contre MM. . . . . (noms, prénoms, professions, domiciles des cohéritiers, et, s'il y a des mineurs, de leurs tuteurs et subrogés tuteurs); qu'en accueillant ses conclusions, le tribunal civil de . . . . . avait rendu, le . . . . ., un jugement qui renvoyait les parties devant nous pour procéder à la liquidation et au règlement de leurs droits, aux comptes, rapports, formation de masse, composition de lots, entre cohéritiers; que le même jugement avait ordonné préalablement la visite des immeubles dépendants de ladite succession par des experts chargés d'en apprécier la valeur et d'examiner s'ils étaient ou non partageables; que MM. . . . ., experts commis, se sont acquittés de leur mandat, et qu'un jugement dudit tribunal en date du . . . . . a entériné leur rapport (s'il y a eu licitation, on l'indique); que la procédure ayant été ainsi régularisée, il avait fait faire sommation à chacune des parties intéressées de comparaître aujourd'hui devant nous, à . . . . . heures du . . . . ., dans notre étude, jour, lieu et heure par nous verbalement indiqués sur sa demande, pour y procéder aux opérations de liquidation dont parlent les art. 828, C. c., et 976, C. p. c.; qu'en conséquence, il nous requerrait de remplir le mandat que nous a conféré le jugement du . . . . ., précité, et ledit comparant a signé après lecture.

(Signature.)

Ont aussi comparu :

1<sup>o</sup> M. . . . . (nom, prénoms, profession, qualités), demeurant à . . . . .; 2<sup>o</sup> M. . . . ., etc. (énonciations analogues pour chacun des défendeurs), lesquels ont déclaré adhérer à la réquisition qui précède, et ont signé après lecture.

(Signatures.)

(Si l'une des parties ne comparait pas, le notaire constate son absence en ces termes :

M. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., l'un des cohéritiers, n'ayant pas comparu, bien que régulièrement sommé par un exploit du ministère de . . . . ., huissier à . . . . ., en date du . . . . ., enregistré, dont l'original nous a été représenté, nous avons constaté son absence et déclaré que nous allions passer outre aux opérations prescrites par la loi.)

(1) L'art. 977 ne défend pas aux parties de se faire assister devant le notaire liquidateur par leur avoué, mais il met les honoraires des avoués à la charge des parties qui les emploient; ces honoraires sont taxés, par vacation de trois heures, à 6 f. (art. 92, § 37 du Tarif.) — (Comm. Tarif, t. 2, p. 471, nos 58 et 59.) L'avoué constitué sur une demande en partage ne peut pas, sans mandat spécial, représenter son client devant le notaire liquidateur (J. Av., t. 75, p. 213, et t. 77, p. 138; *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> Partage, n. 83).