

§ II. — Surenchère (1).

1029. PROCURATION pour surenchérir.

CODE CIV., art. 2185.

Je, soussigné, (nom, prénoms, profession), demeurant à, créancier hypothécaire du sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à, et en cette qualité inscrit au bureau des hypothèques de, le, vol., n^o., sur la maison ci-après désignée, donne pouvoir (1*) à M^e., avoué près le tribunal de première instance de, de requérir en mon nom la mise aux enchères et adjudication publique d'une maison et dépendances, située à, rue., n^o., vendue au sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à, moyennant la somme de, outre les charges, suivant acte passé devant M^e. et son collègue, notaires à, le, à moi notifié par extrait avec le tableau des inscriptions, par exploit de, huissier à, en date du; en conséquence, de surenchérir et se soumettre à porter ou faire porter ledit immeuble à un dixième en sus du prix de ladite vente, tel qu'il est stipulé dans ledit acte, outre les clauses, charges et conditions qui y sont insérées; d'offrir pour caution de ladite surenchère le sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à, et, à l'effet de la réception de ladite caution, faire tous exploits, dires et réquisitions qu'il jugera nécessaires pour parvenir à ladite surenchère, promettant de ratifier tout ce que fera pour cet objet ledit M^e., et de le rembourser des frais et honoraires légitimement dus.

A., le

(Signature.)

DÉCOMPTE.

Timbre, 60 c. — Mémoire. — Enreg., 3 fr. en principal.

(1) Les créanciers inscrits peuvent ils former la surenchère du dixième avant la notification de l'extrait du contrat de vente ou de l'adjudication? La question est controversée. Je l'ai résolue négativement. Plusieurs Cours d'appel valident, en pareil cas, la surenchère (*J. Av.*, t. 76, p. 636, art. 1182, lettre B). Dans cette dernière opinion, la surenchère est notifiée au domicile réel de l'acquéreur. — *V. J. Av.*, 101, p. 430.

Quand les délais s'écoulent sans qu'il y ait surenchère, le prix est irrévocablement fixé par la vente ou l'adjudication, et l'acquéreur ou adjudicataire valablement libéré de tout privilège ou hypothèque en payant ce prix aux créanciers colloqués en ordre utile ou en le consignat (art. 2186, C. c.). — La consignation effectuée dans ce cas n'a pas besoin d'être précédée d'offres réelles; elle a lieu dans les bureaux de la recette générale ou particulière de l'arrondissement indiqué pour le paiement (*Voy. tome 1^{er}*, p. 487, note 1*).

(1*) Cette procuration ne doit pas nécessairement être spéciale; un pouvoir donné pour exproprier, même un pouvoir plus étendu donné en termes plus généraux, est suffisant (*Q. 2464; S. al.*, v^o *Surenchère*, n. 237 et s.). — Cependant, il vaut mieux indiquer avec précision l'objet du pouvoir.

Il a été jugé que la procuration donnée par un mari à sa femme de surenchérir et de se rendre adjudicataire, sans désignation d'immeubles, réunit les caractères voulus par la loi; et, en sens contraire, que la femme mariée doit être spécialement autorisée par son mari; que le pouvoir de faire des acquisitions d'immeubles, licitation et enchère, n'est pas suffisant (*J. Av.*, t. 76, p. 642, art. 1182, lettre N).

... Que la nullité qui résulte de l'insuffisance de l'autorisation est couverte par la ratification subséquente du mari (*Ibid.*). — Sur la forme et le délai de la déclaration de surenchère, *V. J. Av.*, t. 100, p. 346 et 463.

Remarque. — Lorsque le surenchérisseur ne sait pas signer, ce pouvoir doit être donné par acte authentique devant notaire, dans la forme ordinaire de ces sortes d'actes.

1050. REQUÊTE au président pour faire commettre un huissier à l'effet de signifier la surenchère.

CODE PR. CIV., art. 832. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, art. 4337; — BONNESŒUR, p. 291, art. 8.]

A M. le Président du tribunal civil de première instance de (1).

Le sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à ayant pour avoué M^e.

A l'honneur de vous exposer qu'il est créancier hypothécaire, en vertu de (énonciation du titre), du sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à, et en cette qualité inscrit au bureau des hypothèques de, le, vol., n^o., sur une maison située à, rue., n^o.; que ladite maison a été vendue par le sieur. au sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à, suivant acte passé devant M^e. et son collègue, notaires à, le; que le sieur. ayant fait aux créanciers inscrits les notifications prescrites par l'art. 2183, C. c., l'exposant est dans l'intention de surenchérir ladite maison; par ces motifs, il conclut à ce qu'il vous plaise, Monsieur le Président, commettre, conformément à l'art. 832, C. p. c., un huissier pour signifier à l'acquéreur et au vendeur la réquisition de surenchère dont il s'agit.

Présenté au palais de justice, à, le

(Signature de l'avoué.)

ORDONNANCE.

Nous., président, vu la requête qui précède, la grosse d'un acte d'obligation (ou d'un jugement) en date du, et l'art. 832, C. p. c., commettons, pour signifier la réquisition de surenchère dont il s'agit., (2), huissier audiencier.

Fait au palais de justice, à, le

(Signatures du président (3) et du greffier.)

(1) L'huissier qui doit faire la signification de surenchère au précédent propriétaire doit être commis par le président du tribunal du domicile de ce précédent propriétaire; et celui qui doit signifier au propriétaire actuel, par le président du tribunal près lequel postule l'avoué que ce dernier a constitué en notifiant son contrat (*Q. 2461, et Suppl. alph.*, v^o *Surenchère*, n. 206 et suiv.).

La signification serait nulle dans le cas où l'huissier aurait reçu commission du président d'un autre tribunal que celui dans le ressort duquel cette signification doit avoir lieu (*Ibid.*).

(2) Si deux huissiers homonymes (le père et le fils) exercent dans le ressort du même tribunal, et si l'ordonnance du

président porte le nom commun aux deux huissiers, sans désignation spéciale qui indique auquel des deux elle se réfère, la surenchère notifiée par l'un d'eux est valable (*J. Av.*, t. 72, p. 412, art. 191). En pareil cas, les avoués doivent, pour éviter toute difficulté, faire indiquer avec précision les qualités ou les prénoms qui distinguent les officiers ministériels de même nom.

(3) Il n'est pas nécessaire, à peine de nullité, que le juge qui signe une ordonnance par laquelle il commet un huissier pour signifier la surenchère mentionne l'empêchement du président (*Q. 2462*). Il vaut mieux cependant insérer cette mention dans l'ordonnance pour éviter tout prétexte à contestation. — *V. S. alph.*, v^o *Surenchère*, n. 213.

DÉCOMPTE.

(Ordon. de 1841, art. 8, § 4^{er}.)—Timbre de la requête, 60 c.—Enreg. de l'ordon., 4 f. 50 c.—Emol. de l'avoué, 2 f.—Expédition : Timbre, Mémoire.—Droits de greffe, 1 f. 20 c. par rôle, y compris la remise du greffier (30 c.). Mémoire.

Remarque.—Quand le délai est près d'expirer, le surenchérisseur demande que, vu l'urgence, l'ordonnance soit exécutoire sur minute, et le président l'accorde (Voy. *suprà*, formule n^o 994).

1051. ACTE de soumission de la caution et de DÉPOT au greffe des pièces qui constatent sa solvabilité (1).

CODE *Pr. civ.*, art. 832.—[CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 1337;—BOUCHER D'ARGIS, p. 354;—RIVOIRE, p. 530;—BONNESŒUR, p. 294, § 2.]

L'an, le, au greffe du tribunal civil de première instance de, et devant nous, greffier soussigné,

A comparu le sieur (nom, prénoms, profession) (2), demeurant à, assisté de M^e, son avoué (3), lequel a déclaré se porter caution du sieur (nom, prénoms, profession), demeurant à, pour la surenchère du dixième, en sus des charges, que ce dernier, en sa qualité de créancier inscrit, entend faire, conformément à l'art. 2185, C. c., sur une maison située à, rue, n^o (désignation de l'immeuble), vendue par le sieur (nom, prénoms, profession), demeurant à, au sieur (nom, prénoms, profession), demeurant à, moyennant le prix principal de, suivant acte passé devant M^e et son collègue, notaires à, le, dont extrait a été notifié audit sieur qu'en conséquence, pour établir sa solvabilité, il déposait entre nos mains : 1^o; 2^o; 3^o, etc. (énoncer les titres (4) de propriété

(1) L'État n'est pas tenu de donner caution pour faire valablement une surenchère (Q. 2489, S. *alph.*, v^o *Surenchère*; n. 260).

(2) Le surenchérisseur ne peut se cautionner lui-même par l'offre d'une hypothèque sur ses propres immeubles (Q. 2468). Cette opinion a été confirmée par plusieurs arrêts; cependant, quelques auteurs persistent à enseigner le contraire (S. *al.*, v^o *Surench.*, n. 266, 267).

Une femme peut cautionner une surenchère (Q. 2470, et *Suppl. alph.*, v^o *Surenchère*, n. 271 et 272).

(3) On peut se rendre caution par le ministère de son avoué, qui a qualité suffisante pour déposer au greffe les titres justificatifs de la solvabilité (Q. 2470).

(4) C'est par des titres que doit s'établir la solvabilité de la caution (Q. 2481; S. *al.*, v^o *Surenchère*, n. 332-s.).

Le créancier surenchérisseur peut offrir plusieurs cautions et, par conséquent, des immeubles appartenant à des

personnes différentes, pourvu que tous ces immeubles offrent une garantie suffisante (Q. 2467; S. *al.*, n. 261 et s.).

L'existence d'une hypothèque légale grevant l'immeuble offert ne doit pas faire considérer la solvabilité de la caution comme insuffisante, si la suffisance résulte des circonstances dont l'appréciation appartient aux juges (J. *Av.*, t. 76, p. 657, art. 1182, lettre B *bis*).

Il n'est pas nécessaire que les immeubles offerts par la caution soient situés dans le ressort de la Cour où la surenchère a lieu (Q. 2483, et J. *Av.*, t. 76, p. 657, art. 1182, lettre C *bis*).

Une caution est solvable lorsqu'elle présente pour garantie un immeuble dont une partie appartient à un mineur, si, malgré la licitation qui pourrait survenir, la part advenant à la caution est encore suffisante pour cautionner le surenchérisseur (V. 1389, Q. 2481, *in fine*). J. *Av.*, t. 76, p. 657, art. 1182, lettre B *bis*.

déposés; si le cautionnement est fait en argent ou en rentes sur l'Etat (5), on l'énonce ainsi : un récépissé délivré par M., le directeur (ou receveur général ou particulier de, préposé) de la caisse des dépôts et consignations (6), constatant que le comparant a versé le, dans ladite caisse, une somme de (ou déposé une inscription de rente de), ajoutant ledit sieur qu'il entend se soumettre à exécuter toutes les charges et conditions qui peuvent peser sur le surenchérisseur comme s'il formait lui-même la surenchère, et à toutes les autres obligations des cautions judiciaires (7).

Nous avons donné acte de la soumission de caution et du dépôt des titres ci-dessus au comparant, qui a signé avec ledit M^e et nous, greffier, après lecture (ou bien: qui, après lecture, requis de signer avec ledit M., et nous greffier, a déclaré ne savoir).

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

DÉCOMPTE.

(Ordonn. de 1841, art. 8, § 2.)—Timbre, Mémoire.—Enreg., 4 f. 50 c.—Droit de rédaction, 1 f. 50 cent, y compris la remise du greffier (12 c. 1/2).—Vacation de l'avoué, 3 f.—Expédition : Timbre, Mémoire.—Droits de greffe, 1 f. 20 c. par rôle, y compris la remise du greffier (30 c.), Mémoire.

Remarque.—1^o Les titres déposés peuvent être ou des valeurs mobilières, comme rentes sur l'Etat, ou des immeubles incorporels, comme des actions de la banque de France, ou des titres de propriété d'immeubles corporels. Dans ce dernier cas, on doit joindre aux titres de propriété un certificat du conservateur des hypothèques constatant quelles sont les charges hypothécaires qui pèsent sur ces immeubles.

1052. RÉQUISITION de surenchère.

CODE *civ.*, art. 2185.—CODE *Pr. civ.*, art. 832, 834 et 835.—[CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 1337 et 1405;—BONNESŒUR, p. 279, § 5, et 292, § 3.]

L'an, le (1), à la requête du sieur (nom, pré-

(5) La caution présentée par le créancier surenchérisseur peut, à défaut d'immeubles, offrir une consignation pécuniaire jusqu'à concurrence du prix et des charges (Q. 2482, et *Suppl. alph.*, v^o *Surenchère*, n. 341 et s.).

(6) C'est à la caisse des dépôts et consignations que doit être réalisé le dépôt de sommes ou rentes sur l'Etat, et non au greffe du tribunal (Q. 2478).

Une Cour d'appel et un tribunal n'ont pas voulu annuler cependant la surenchère parce que le dépôt avait été fait au greffe, au lieu de l'être à la caisse des consignations; ils se sont bornés à ordonner le dépôt dans cette caisse (J. *Av.*, t. 76, p. 656, art. 1182, lettre Y, et t. 77, p. 281, art. 1261); une autre Cour d'appel a prononcé la nullité (*Ibid.*, t. 78, art. 1437).

La variation plus ou moins éventuelle des fonds publics ne doit avoir aucune influence sur le cautionnement en rentes

sur l'Etat; il ne faut considérer que le capital nominal de ces rentes (J. *Av.*, t. 77, p. 281, art. 1261).

(7) L'obligation de servir de caution doit être entendue en ce sens qu'elle comprend le prix de vente, le dixième en sus et les charges (Q. 2480, et S. *alph.*, v^o *Surenchère*, n. 323 et s.).

Voy. *infra*, p. 667, note 14).

(1) Le jour de la notification du contrat de vente ne doit pas être compris dans le délai de quarante jours accordé par l'art. 2185, C. n., au créancier inscrit pour signifier la surenchère, mais le jour *ad quem* en fait partie (Q. 2459, et J. *Av.*, t. 76, p. 640, art. 1182, lettre J).

Le délai court, pour chaque créancier inscrit, du jour où la notification lui a été faite (Code Gilbert, sous l'art. 2185, n^o 33).—V. J. *Av.*, t. 101, p. 430.

Le délai de deux jours par cinq myriamètres établi par l'art. 2185, C. c., a été modifié par la loi du 3 mai 1862.

noms, profession) (2), demeurant à, pour lequel domicile est élu à, rue, n^o, dans l'étude de M^e, avoué près

et réduit à un jour par 5 myriam. Si le dernier jour est férié, le délai est prorogé au lendemain (*Suppl.*, Q. 3416 septies et no-ries). Le délai ne peut être doublé sous prétexte qu'il y a lieu à envoi et retour (Q. 2460, et *S. al.*, v^o *Surench.*, n. 190-s.).

Ce délai ne doit profiter qu'à des créanciers, soit nationaux, soit étrangers, ayant un domicile réel en France. Il ne peut pas se diviser, et il n'est accordé qu'autant qu'il y a cinq myriamètres complets (*Ibid.*).

Au delà de cinq myriamètres, les fractions de 4 myriam. et au-dessus donnent lieu à l'augmentation d'un jour; les fractions de moins de 4 myriam. ne sont pas comptées (*Suppl.*, Q. 3416 octies).

Les créanciers non inscrits et auxquels on n'a point fait de notification, mais qui prennent inscription dans la quinzaine de la transcription du contrat de vente, n'ont que le délai de quarante jours pour requérir la surenchère, et ce délai court, non pas du jour où ils ont pris inscription, mais du jour de la notification faite aux créanciers inscrits (Q. 2497).

Si tous les créanciers inscrits sont postérieurs à la transcription, le délai pour surenchérir prendra-t-il cours du jour de la transcription ou de l'expiration de la quinzaine à dater de cette transcription? Les auteurs sont divisés sur ce point délicat; la première opinion me paraît préférable (*J. Av.*, t. 76, p. 664, art. 1182, lettre A).

Du reste, ces difficultés se présentent rarement dans la pratique, parce qu'il est d'usage de ne faire les notifications qu'après la quinzaine de la transcription et à tous les créanciers mentionnés dans le certificat du conservateur, délivré après l'expiration de ce délai (*Ibid.*).

Les déchéances en matière de surenchère sur vente volontaire sont applicables aux mineurs ainsi qu'aux femmes; si leurs hypothèques légales sont inscrites lors des notifications, ils n'ont, comme les autres créanciers, que le délai de quarante jours pour requérir la surenchère, tandis que ce délai est de deux mois (art. 2194, C. c.), s'ils n'ont pris inscription ni avant, ni depuis la transcription de la vente (Q. 2497 bis).

S'ils ont pris inscription pendant les deux mois, ils n'ont pas quarante jours à dater de cette inscription, mais seulement ce qui reste à courir des deux mois pour surenchérir (*J. Av.*, t. 76, p. 663, art. 1182, lettre c).

Le créancier, quoiqu'il ait fait une surenchère déclarée nulle pour défaut de forme, est encore recevable à attaquer la vente primitive comme frauduleuse; il peut même, s'il est encore dans le délai de quarante jours, faire une deuxième surenchère (Q. 2487, et *J. Av.*, t. 76, p. 659, art. 1182, lettre E bis).

(2) Le droit de surenchérir appartient à tout créancier inscrit dont l'inscription est valable, alors même que cette inscription a été omise dans le certificat du conservateur, pourvu, dans ce cas, que la surenchère soit notifiée dans les quarante jours, à dater de la dernière notification (*J. Av.*, t. 76, p. 641, art. 1182, lettre M).

Les personnes morales, telles que les communes ou autres, et la femme, même séparée de biens, ne peuvent surenchérir sans une autorisation spéciale (Q. 2465, et *Suppl. alph.*, v^o *Surenchère*, n. 240 et s.).

Mais cette autorisation n'est pas nécessaire à la femme séparée de biens qui poursuit le paiement de ses reprises, pour surenchérir un immeuble vendu par son mari (*ib.*, let. o). — V. aussi, t. 101, p. 370.

Le mari est sans qualité pour former une surenchère sans le concours de sa femme, en vertu d'une créance appartenant à celle-ci, et qui n'est pas entrée dans la communauté (*J. Av.*, t. 76, p. 641, art. 1182, lettre M).

Le cessionnaire du créancier inscrit est recevable à surenchérir, pourvu qu'il signifie la cession au plus tard avec l'acte de surenchère. — Il en est de même du cédant, tant que la cession n'a pas été notifiée; du subrogé aux droits d'un créancier inscrit, pourvu qu'il fasse connaître sa subrogation, et spécialement de l'avoué qui, en vertu de la distraction des dépens obtenue, est subrogé aux droits de son client; des créanciers du débiteur, créancier inscrit, pourvu :

le tribunal civil de première instance de (3), qu'il constitue et qui occupera pour lui sur la présente réquisition de surenchère et ses suites, j'ai (*immatricule de l'huissier*), soussigné, commis à cet effet, signifié et en tête [de celle] des présentes laissée copie : 1^o au sieur (*nom, prénoms, profession*), demeurant à, vendeur de l'immeuble ci-après désigné, audit domicile (4) en parlant à; 2^o au sieur (*nom, prénoms, profession*), demeurant à, acquéreur (5) dudit immeuble, au domicile par lui élu (6) dans son exploit de notification du, à, rue,

1^o qu'ils soient porteurs d'un titre authentique ou sous seing privé, enregistré, qu'ils doivent notifier à l'acquéreur; 2^o qu'ils aient mis leur débiteur en demeure; 3^o que leur surenchère soit faite dans les quarante jours de la notification adressée au débiteur. — Cette surenchère n'empêche pas le débiteur créancier de surenchérir, tant que les délais ne sont pas expirés, et de faire ainsi tomber la surenchère de ses créanciers (*Ibid.*).

La question de savoir si la femme mariée sous le régime dotal peut surenchérir, si elle n'en est pas empêchée par la présomption d'insolvabilité, suite de la prohibition d'aliéner sa dot (*Voy. supra*, p. 130, note 1), perd beaucoup de son importance en cette matière, où la caution vient couvrir et effacer tout soupçon d'insolvabilité (*Ibid.*, p. 643, lettre o).

Le liquidateur d'une société commerciale dissoute a qualité, lorsque l'acte qui contient son mandat ne définit pas ses pouvoirs, pour poursuivre, par toutes les voies légales, la rentrée des sommes dues à la société, et, par conséquent, pour former une surenchère du dixième sur l'immeuble hypothéqué au profit de la société (*J. Av.*, t. 77, p. 284, art. 1263).

Si plusieurs créanciers requièrent à la fois la mise en vente de l'immeuble, la poursuite appartient au plus diligent. Si la poursuite de l'un des surenchérisseurs est annulée, le plus diligent des autres peut commencer la sienne, lorsqu'il est dans les délais (Q. 2497 ter).

(3) En faisant signifier la surenchère on doit constituer avoué devant le tribunal du lieu de la situation de l'immeuble ou de la majeure partie de l'immeuble (Q. 2472 bis, et *S. alph.*, v^o *Surenchère*, n. 276 et s.).

Ici ne peut pas se présenter la question

si délicate indiquée *supra*, p. 114, dans la remarque de la formule n^o 657.

(4) Le vendeur doit être assigné au domicile réel, bien qu'il ait élu un domicile spécial dans le contrat de vente (je ne pense pas que l'assignation au domicile élu fût nulle, mais il est plus prudent d'assigner au domicile réel). Si, du reste, ce vendeur n'avait pas de résidence connue en France, la copie devrait être remise au parquet; en pareil cas, je conseillerais même de remettre une seconde copie au domicile élu dans le contrat (Q. 2473).

Si l'immeuble vendu était indivis entre un tuteur et son pupille, la réquisition doit, à peine de nullité, être signifiée par copie séparée au tuteur et au subrogé tuteur.

(5) L'acte de réquisition de la surenchère ne doit être signifié qu'au vendeur et à l'acquéreur (Q. 2476).

(6) La surenchère, notifiée au domicile réel de l'acquéreur, doit être déclarée nulle (Q. 2473, et *Suppl. alph.*, v^o *Surenchère*, n. 279 et s.).

La nullité provenant de la dénonciation au domicile réel de l'acquéreur n'est pas couverte par une dénonciation faite au domicile de l'avoué dans les délais de l'assignation, si les quarante jours sont expirés (*J. Av.*, t. 76, *ibid.*).

La dénonciation de surenchère faite aux acquéreurs conjoints d'un immeuble indivis doit leur être notifiée par copies distinctes, bien qu'ils soient solidaires pour le paiement du prix et l'accomplissement des autres charges de l'adjudication, et qu'en dénonçant leur contrat d'adjudication ils aient indiqué un domicile commun et constitué le même avoué (Q. 2475, et *Suppl. alph.*, *verb. cit.*, n. 298).

Cet acte ne peut être signifié au mari seul, lorsque les acquéreurs sont deux époux séparés de biens, bien qu'ils

n^o. . . ., dans l'étude de M^e. . . ., son avoué constitué, où étant et parlant à : 1^o de l'expédition d'un acte fait au greffe du tribunal civil de première instance de, le, enregistré, contenant soumission de caution sur la présente surenchère et dépôt des titres et pièces établissant sa solvabilité par le sieur (nom, prénoms, profession), demeurant à ; 2^o d'une ordonnance de M. le président du tribunal civil de première instance de, en date du, enregistrée, qui me commet pour signifier la présente réquisition, et de la requête présentée à ce magistrat le même jour, au bas de laquelle est écrite ladite ordonnance; et, à même requête, j'ai donné assignation à chacun des susnommés (7) à comparaître d'aujourd'hui à trois jours francs outre un jour par cinq myriamètres de distance (8), à l'audience et devant MM. les président et juges composant le tribunal civil de première instance de, au palais de justice, à . . . heures du, pour, attendu que le requérant est créancier du sieur (le vendeur) d'une somme principale de, résultant d'un acte d'obligation reçu par M^e. . . . et son collègue, notaires à, le, enregistré, ledit acte conférant au requérant une hypothèque spéciale, inscrite (9) au bureau des hypothèques de, le,

aient fait faire une notification collective (*Ibid.*).

(7) On doit assigner devant le tribunal, pour la réception de la caution le nouveau et l'ancien propriétaires (Q. 2473; S. al., v^o Surenchère, n. 279 et s.).

(8) Il n'est pas besoin d'une permission du président pour donner l'assignation à trois jours (Q. 2474 bis).

Ce délai de trois jours est franc (Q. 2488; S. al., v^o Surenchère, n. 355-s.).

En cette matière, comme dans les exploits ordinaires, les équipollents sont admis. Une Cour a validé l'indication du délai en ces termes : à comparaître aux délais de la loi. — On doit se méfier de l'emploi de locutions semblables (J. Av., t. 76, p. 662, art. 1182, lettre F bis). Voy. tome 1^{er}, p. 13, note 15.

(9) Il faut, pour surenchérir, un titre sérieux et valable, en vertu duquel il ait été pris inscription; si ces qualités manquent, l'acquéreur peut contester la surenchère et la faire tomber (Q. 2463).

La jurisprudence a décidé que le créancier pouvait surenchérir : 1^o tant que son inscription n'était pas rayée, bien qu'il en eût donné mainlevée; 2^o quoi qu'il fût certain que le prix de l'immeuble adjugé garantissait suffisamment le montant de sa créance; 3^o quoi qu'il eût reçu un à-compte sur le montant de sa créance; 4^o quoi qu'il eût produit à l'ordre ouvert, avant la notification du contrat, si, sur la sommation qu'il avait reçue, l'acquéreur avait fait depuis les notifications; 5^o sur le

second acquéreur, quoique le premier lui eût fait des offres réelles du montant de sa créance, s'il avait négligé de notifier le contrat; 6^o quoique tombé en faillite, s'il avait été remis provisoirement à la tête de ses affaires; mais la concession d'une servitude sur l'immeuble hypothéqué ne peut être l'objet d'une surenchère. La caution du débiteur ne peut surenchérir au nom du créancier avant d'être subrogée à ses droits (Q. 2463).

A été déclaré non recevable à former une surenchère du dixième, le créancier d'une succession bénéficiaire qui n'avait pris inscription qu'en vertu d'une hypothèque judiciaire résultant d'un jugement obtenu depuis l'ouverture de la succession (J. Av., t. 76, p. 641, art. 1130, lettre m). Cette solution, vivement controversée, m'a paru rigoureuse.

Lorsque la vente et le titre du créancier (un jugement) datent du même jour, et qu'en vertu de ce titre il a été pris inscription avant la transcription, le créancier est-il recevable à surenchérir? Si aucune circonstance ne permet d'établir l'antériorité de l'un des titres sur l'autre, la solution est presque impossible. — Dans le doute, j'annulerais la surenchère, mais, en décidant le contraire, aucun texte de loi n'est violé (J. Av., t. 76, p. 663, art. 1182, lettre n).

Si l'inscription du titre est absolument nécessaire pour donner aux créanciers ordinaires le droit de surenchérir, l'hypothèque légale de la femme ou du

vol. . . ., n^o. . ., sur une maison située à, rue. . . ., n^o. . . .; attendu que, par exploit en date du, le sieur (l'acquéreur) a fait notifier au requérant l'extrait d'un contrat reçu par M^e. . . . et son collègue, notaires à, le, enregistré, contenant vente de ladite maison par ledit sieur au sieur, moyennant le prix principal de; attendu que le requérant déclare par le présent acte surenchérir du dixième, conformément à l'art. 2185, C. c., ladite maison; qu'en conséquence, il requiert la mise aux enchères de l'immeuble (10) dont il s'agit, se soumettant à porter ou à faire porter le prix dudit immeuble à un dixième en sus de celui qui a été stipulé dans le contrat de vente, soit à la somme de (11), sauf erreur de calcul, et sous réserve de parfaire, s'il y a lieu, ladite somme payable, en sus des

mineur, dispensée d'inscription, n'a pas besoin d'être inscrite pour autoriser une réquisition de surenchère au nom du mineur ou de la femme (Q. 2474 *quinq.*, et J. Av., t. 76, p. 663, art. 1182, lettre C.).

L'hypothèque légale appartenant à l'Etat ou aux communes sur les biens des comptables ne jouit pas du même privilège, elle doit être inscrite; elle peut l'être jusqu'à la transcription (*Ibid.*).

La prérogative accordée aux cohéritiers ou copartageants par l'art. 2109, C. c., est maintenue. Ainsi le privilège qui leur appartient est conservé par l'inscription dans les soixante jours de l'acte de partage ou du jugement d'adjudication sur licitation, bien que le copartageant ou l'adjudicataire ait, avant l'expiration de ce délai, revendu l'immeuble, et que l'acquéreur ait fait transcrire son contrat sans qu'ils aient pris inscription (Q. 2496 *sex.*).

La loi du 23 mai 1835 (art. 6) ayant abrogé les art. 834 et 835, C. p. c., il ne peut plus y avoir désormais que des inscriptions antérieures à la transcription, sauf le cas des copartageants et de séparatistes.

(10) Le créancier d'un copropriétaire par indivis, inscrit sur l'immeuble, peut surenchérir sur le prix de vente de la totalité de l'immeuble, en sorte que l'acquéreur peut être dépouillé du tout, si les parts héréditaires n'ont pas été déterminées par une liquidation (Q. 2498 *dec.*)

Si les biens ont été d'abord vendus par lots, le créancier ayant hypothèque générale peut surenchérir un ou plusieurs lots sans être obligé de surenchérir le tout (Q. 2499 *bis*).

(11) Lorsque l'acquéreur d'un immeuble hypothéqué fait offre, dans la notification du contrat de vente aux créanciers, d'un prix supérieur à celui porté au contrat, la surenchère du dixième de ce dernier prix n'est pas suffisante, il faut qu'elle soit du dixième du nouveau prix; la doctrine se prononce en général dans ce sens. — L'opinion contraire a cependant été consacrée par un arrêt (J. Av., t. 76, p. 645, art. 1182, lettre P).

Il n'est pas nécessaire que le chiffre du dixième soit numériquement fixé; le créancier peut se borner à faire, en termes généraux, la soumission de porter ou faire porter le prix de l'immeuble à un dixième en sus de celui qui a été stipulé dans l'acte (Q. 2463, et S. alph., v^o Surenchère, n. 240 et s.).

S'il résulte de l'acte l'impossibilité de fixer le montant exact du prix, le surenchérisseur doit citer l'acquéreur devant le tribunal pour faire déclarer valable sa surenchère, évaluer le prix contradictoirement, et faire ainsi fixer le taux de la mise à prix (Q. 2466; S. alph., v^o Surenchère, n. 246 et s.).

Voy. *infra*, p. 672, note 1, *in fine*.

charges, des frais et loyaux coûts du contrat et de tous autres frais non liquidés (12); attendu que le requérant présente (13) pour caution de cette surenchère, jusqu'à concurrence du prix et des charges augmentés d'un dixième, la personne du sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à., lequel a fait sa soumission au greffe et a déposé les pièces propres à constater sa solvabilité (14), ainsi qu'il résulte de l'acte susénoncé; attendu que

(12) La soumission de surenchérir du dixième doit s'étendre à tout ce qui constitue, d'une manière essentielle, le prix de la vente, c'est-à-dire tout ce que l'acquéreur est obligé de payer pour profiter de quelque façon que ce soit au vendeur ou à ses créanciers. La jurisprudence, faisant l'application de ce principe, a décidé que la soumission doit s'étendre au dixième : 1^o des charges, même indéterminées, imposées à l'adjudicataire; 2^o des frais exposés pour parvenir à l'aliénation de l'immeuble, lorsque, par une clause, ils ont été mis à la charge de l'adjudicataire; 3^o des 5 ou 2 1/2 pour 100, stipulés payables en sus du prix; 4^o des redevances foncières dont l'immeuble est grevé; 5^o du pot-de-ven que l'acquéreur s'est engagé à payer (Q. 2466, et *Suppl. alph.*, v^o *Surenchère*, n. 246 et s.).

Mais le dixième ne doit pas porter sur les charges qui de plein droit incombent à l'acquéreur, telles que les frais et loyaux coûts, les impôts de l'immeuble, les intérêts du prix, les impenses réclamées ultérieurement, le prix des travaux exécutés par l'adjudicataire surenchéri, sauf à insérer dans le cahier des charges une clause pour imposer à l'adjudicataire sur surenchère le remboursement du montant de ces travaux reconnus utiles (*Ibid.*, et *J. Av.*, t. 77, p. 281, art. 1261).

Lorsqu'une maison est vendue pour la somme de dix mille francs, et que l'acquéreur doit supporter pendant six ans une non-jouissance de partie de la maison louée à un tiers, non-jouissance évaluée à 3,006 f. 68 c., la surenchère n'est pas valable si elle ne s'étend qu'à un dixième en sus des dix mille francs portés au contrat (*Ibid.*).

Est nulle la surenchère qui porte sur le dixième du prix outre les charges de la vente, loyaux coûts du contrat et légitimes accessoires, si le dixième d'une rente viagère faisant partie du prix n'est

pas également offert (*Ibid.*, t. 77, p. 663, art. 1442).

La loi interdit au créancier surenchérisseur, à peine de la nullité de la surenchère, toute sorte de réserves concernant sa soumission, et dont l'objet serait de lui conserver un privilège en remboursement sur le prix pour les frais extraordinaires qu'elle pourrait entraîner (Q. 2466, *in fine*, et *Suppl. alph.*, v^o *Surenchère*, n. 254 et s.).

L'acquéreur peut exciper de l'insuffisance de la mise à prix du surenchérisseur, bien que cette insuffisance ne porte que sur des prestations en nature, et quoique le contrat de vente ne fasse que les indiquer sans évaluation (Q. 2471).

(13) Il ne suffit pas d'offrir caution dans la réquisition de surenchère, il faut présenter la caution qui a déjà fait sa soumission au greffe (*J. Av.*, t. 76, p. 638, art. 1182, lettre c.).

(14) La solvabilité de la caution doit être établie dans la réquisition même de surenchère; l'enchérisseur serait non recevable à le faire plus tard, bien qu'on n'eût pas prononcé sur la réception de la caution (Q. 2484; *S. al.*, n. 358-s.).

La jurisprudence se montre néanmoins plus indulgente : plusieurs arrêts admettent le surenchérisseur à suppléer à l'insuffisance de la caution présentée dans le délai légal, pourvu que le tribunal n'ait pas encore statué, et que les quarante jours ne soient point expirés; d'autres, encore plus favorables, permettent de suppléer à cette insuffisance, même après les quarante jours, et tant que le tribunal n'a pas prononcé sur la recevabilité de la caution (*J. Av.*, t. 76, p. 657, art. 1182, lettre b bis).

Dans l'opinion sanctionnée par la jurisprudence, il est certain que la caution présentée pour compléter celle déjà donnée doit être offerte et reçue d'après les règles propres à la surenchère (*Ibid.*, p. 656, lettre a.).

Si la caution devient insolvable pen-

la présente surenchère est régulière; attendu que la caution présentée est suffisante; — par ces motifs, voir déclarer bonne et valable la présente surenchère; recevoir la caution présentée (15); en conséquence, ordonner qu'il sera procédé, sur la poursuite du requérant, au jour fixé par le tribunal et après l'accomplissement des formalités voulues par la loi, à la vente (16) aux enchères publiques dudit immeuble, sur la mise à prix de., en sus des charges; spécialement ledit sieur., acquéreur de l'immeuble surenchéri, voir ordonner que, dans la huitaine de la signification du jugement à intervenir, il sera tenu de déposer au greffe du tribunal l'expédition de son contrat d'acquisition dudit immeuble, laquelle servira de minute d'enchère, conformément à l'art. 837, C. p. c.; faute par lui de faire ce dépôt dans ce délai, entendre autoriser le requérant à se faire délivrer par le notaire dépositaire de la minute une expédition dudit contrat; en cas de contestation, s'entendre ledit sieur. condamner aux dépens, que le requérant sera, dans tous les cas, autorisé à employer comme frais privilégiés de poursuite de vente.

dant les quarante jours, le surenchérisseur ne peut être autorisé à la remplacer après ce délai. Il en est de même si elle vient à décevoir après les quarante jours, tandis que, si le décès est antérieur, le surenchérisseur peut la remplacer. Il a été jugé que la célérité qu'exige la surenchère sur aliénation volontaire ne permet pas d'accueillir une demande en expertise pour évaluer les biens de la caution, alors surtout que les charges connues rendraient cette estimation frustratoire. Les faits ont dû exercer une grande influence dans l'espèce, car, en principe, les tribunaux ont plein pouvoir pour ordonner toutes les mesures qui peuvent les éclairer sur les contestations qui leur sont soumises (Q. 2483, et *Suppl. alph.*, v^o *Surenchère* n. 370 et s.).

(15) La caution ne peut être reçue par le président du tribunal comme juge des référés, quoique la réquisition de surenchère soit faite pendant le temps des vacances (Q. 2472).

Pour la réception de la caution, il faut se conformer aux dispositions de l'art. 832, et non à celles du titre des réceptions de caution (Q. 2479). Voy. tome 1^{er}, p. 477.

Quand tous les délais accordés par la loi pour la réception de la caution sont expirés sans qu'il ait été produit de titres suffisants pour en constater la solvabilité, le tribunal est obligé d'annuler la surenchère; il ne peut pas se borner à rejeter la caution dans l'état, en accordant au surenchérisseur la faculté de déposer, dans un délai donné, une somme

pour représenter le montant de la surenchère (Q. 2486).

(16) Le surenchérisseur ne peut se désister, au détriment des autres créanciers, et les créanciers déçus du droit de surenchérir profitent de la surenchère formée par un autre créancier auquel la notification a été faite tardivement (Q. 2494, et *J. Av.*, t. 76, p. 662, art. 1182).

Quand un créancier a notifié sa réquisition, l'acquéreur peut en arrêter les suites en lui faisant des offres réelles et sans réserves de toutes les sommes dues aux créanciers inscrits et en consignat (Q. 2477; *S. al.*, v^o *Surench.*, n. 373, 376). Voy. tome 1^{er}, form. n. 482-s.).

Il ne pourrait pas arrêter la surenchère par une consignation faite sous la réserve de la discussion préalable de la validité ou de l'invalidité de ces créances (*ib.*).

Il a été jugé que le tiers acquéreur ne peut s'affranchir d'une surenchère qu'en remboursant au surenchérisseur sa créance et les frais de la surenchère, tels que ceux du dépôt du cautionnement à la caisse des consignations et du retrait des fonds; qu'il doit, en outre, lever les obstacles qui pourraient s'opposer à ce retrait, par suite du refus du receveur de payer hors la présence des autres créanciers inscrits (*J. Av.*, t. 76, p. 656, art. 1182, lettre x).

Après s'être obligé par un contrat judiciaire à payer au surenchérisseur le montant de ses créances inscrites, l'acquéreur ne serait plus recevable à critiquer ces créances (Q. 2477; *S. alph.*, v^o *Surenchère*, n. 307 et s.).

Et j'ai, auxdits domiciles, parlant comme ci-dessus, laissé à chacun des sieurs. copie signée par le requérant, qui a également signé l'original, du présent acte, dont le coût est de.

(Signatures de la partie et de l'huissier.) (17)

DÉCOMPTE.

(Ordon. de 1841, art. 4, § 5, et art. 8, § 3.) — Déb. : Papier timbré, Mémoire. — Original, 5 f. — Chaque copie, 1 f. 25 c. — 2 f. 50 c. — Enreg., 3 f. en pr. — Emol. : Copie de pièces à 30 c. par rôle. Mémoire. — Vacation aux avoués de l'acquéreur et du vendeur pour prendre au greffe communication des pièces justificatives de la solvabilité de la caution, 3 f. à chacun. — Le transport de l'huissier pour la signification au domicile réel du vendeur est réglé suivant l'art. 5 de l'ordonnance précitée.

Remarque. — 1^o Dans le cas où la réquisition de surenchère est signée par un mandataire, copie de la procuration doit être signifiée en tête de l'acte à peine de nullité. On met alors :

1^o D'une procuration sous seing privé en date du., enregistrée à., le., f., v., c., par., qui a perçu., donnant pouvoir à M^e., avoué près le tribunal civil de., de poursuivre la présente surenchère au nom du requérant.

Si la procuration a été donnée par acte devant notaire, on l'énonce. — Le commencement de l'exploit suit, lorsqu'un mandataire a été constitué, une légère variation. Il est conçu en ces termes :

L'an., le. à la requête du sieur., poursuite et diligence du sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à., son mandataire, aux termes d'un pouvoir dont il va être parlé ;

2^o Quand la surenchère a lieu sur une adjudication par suite de licitation ou de conversion de saisie immobilière, la réquisition de surenchère doit être signifiée au poursuivant et aux autres parties figurant dans la poursuite, au domicile réel ou à celui de leurs avoués ;

3^o Dans ce dernier cas, il est inutile de conclure au dépôt par l'acquéreur de l'expédition de son acte d'acquisition, puisqu'il existe déjà au greffe un cahier des charges ;

4^o Lorsque l'immeuble a été vendu par acte sous seing privé, le surenchérisseur doit conclure à ce que le vendeur ou l'acquéreur soient tenus de déposer au greffe, dans un délai fixé, l'un des doubles enregistrés de l'acte d'acquisition, sinon à être autorisé à se faire délivrer par le conservateur des hypothèques une expédition de la transcription du contrat, qui sera déposée au greffe pour servir de cahier des charges.

Lorsque le surenchérisseur use de la faculté que lui donnent les art. 2041, C. c., et 832, C. p. c., et se cautionne lui-même par un nantissement en argent ou en rentes sur l'Etat (18) déposé à la caisse des consignations, la réquisition de surenchère, au lieu de dénoncer et de contenir la copie de la soumission de la caution et du dépôt des titres, doit, en tête, porter la copie de l'acte constatant la réalisation du nantissement, c'est-à-dire du récépissé délivré par le préposé de la

(17) La nullité provenant de l'absence de la signature du surenchérisseur sur l'original et sur les copies de la réquisition de surenchère engage la responsabilité de l'huissier. — L'action en responsabilité peut être intentée après le jugement qui a annulé la surenchère, jugement auquel l'huissier n'a pas été appelé, et après que le créancier surenchérisseur a produit dans l'ordre et a reçu le montant de son bordereau de collocation (J. Av., t. 77, p. 476, art. 1330).

(18) Voy. *suprà*, p. 659, note 6.

caisse des consignations (Voy. *tom*e 1^{er}, formule n^o 485, et p. 491, note 2). Le 1^o des copies de pièces de la formule est, dans ce cas, remplacé par le passage suivant :

1^o D'un récépissé visé pour timbre et enregistré à., le., folio., n^o., c., par., qui a perçu., délivré par le directeur (ou le receveur général ou le receveur particulier de., préposé) de la caisse des dépôts et consignations, constatant que le requérant a versé le., dans ladite caisse, la somme de. (ou bien a déposé une inscription de rente 4 1/2 ou 3 p. 100 de.), avec affectation spéciale à la garantie et au cautionnement de la présente surenchère.

1055. ACTE de conclusions pour contester la surenchère (1).

CODE Pr. civ., art. 832. — [CARTÉ, L. P. C., t. 5, p. 437 ; — BOUCHER D'ARGIS, p. 355 ; — BONNESOEUR, p. 405 à 409.]

A la requête du sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à., ayant pour avoué M^e., soit signifié à M^e., avoué du sieur. (nom, prénoms, profession et domicile du surenchérisseur), que le requérant entend demander la nullité de la surenchère formée par ledit sieur. par acte du. ; qu'en conséquence, il conclura devant le tribunal, comme il conclut d'ores et déjà, à ce que : attendu. (motifs), ladite surenchère soit déclarée nulle ; qu'il soit ordonné que le contrat de vente du. (ou le jugement d'adjudication du.) continuera d'être exécuté selon sa forme et teneur, et que ledit sieur., surenchérisseur, soit condamné aux dépens, dont distraction, etc.

Pour original ; pour copie.

Signifié, laissé copie, etc.

(Signature de l'avoué.)

DÉCOMPTE.

Timbre, Mém. — Signific. et enreg., 1 fr. 05 c. — Orig., 5 fr. — Copie, 1 fr. 25 c.

Remarque. — J'ai dit, Q. 2531 bis (Voy. *suprà*, p. 582 et 625, dans les remarques des formules n^{os} 973 et 1005), que les incidents relatifs aux ventes judiciaires, autres que celles sur saisie immobilière, ne devaient pas nécessairement être taxés comme en matière sommaire, malgré les termes de l'art. 17 de l'ordonnance de 1841. A Paris, cependant, on applique cet article dans toute sa rigueur aux incidents quelconques des ventes judiciaires. — Ces incidents sont introduits comme dans la formule *suprà*, n^o 313. — Dans les tribunaux où l'usage contraire a prévalu, à Toulouse, par exemple, on suit une procédure qui me paraît bien plus rationnelle. — La réquisition de surenchère ouvre une instance ordinaire dans laquelle sont perçus, sauf les émoluments et les déboursés attachés aux requêtes en défense et en réponse qu'on ne signifie point, tous les droits de mise au rôle, de consultation, etc., qui caractérisent les matières ordinaires. — Si les parties intéressées ont quelques critiques à faire valoir, soit dans la forme, soit au fond, contre la surenchère, elles en font l'objet de conclusions notifiées avant l'audience où le tribunal doit statuer sur la validité de la surenchère. A cette audience, le tribunal vide toutes les contestations relatives à la procédure antérieure. — C'est l'avoué du surenchérisseur qui obtient le jugement de validité.

(1) La nullité résultant de la tardiveté de la surenchère n'a pas besoin d'être proposée avant toute défense au fond (Q. 2500 ter ; S. al., v^o Surenchère, n. 438).

Mais elle ne pourrait être proposée après le jugement qui doit statuer sur la

réception de la caution (*Ibid.*).

Le vendeur peut se prévaloir des nullités commises à l'égard de l'acquéreur, et réciproquement, l'acquéreur peut invoquer celles qui vicient la procédure suivie contre le vendeur (Q. 2490).