

Après la signification de ce jugement à avoué et à partie, son rôle actif cesse; c'est l'avoué de l'acquéreur qui a fait les notifications de purge qui conduit à leur terme les poursuites de surenchère. Il n'arrive presque jamais que les formalités postérieures au jugement de validité donnent matière à contestation; si ce cas se réalise, l'incident est engagé par un simple acte conforme à la formule *suprà*, n° 613, et jugé sommairement comme il est dit formule n° 615. — Quoi qu'il en soit, Messieurs les avoués se conformeront à la pratique des tribunaux près desquels ils exercent leurs fonctions.

#### 1054. JUGEMENT qui valide la surenchère (1).

CODE Pr. civ., art. 832 et 838. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4337 et 4448; — BONNESŒUR, p. 84, n° 40, et 87.]

Le tribunal. . . . ., etc.; ouï M<sup>e</sup>. . . . ., avocat, assisté de M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur. . . . .; ouï M<sup>e</sup>. . . . ., avocat, assisté de M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur. . . . .; ouï M<sup>e</sup>. . . . ., avocat, assisté de M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur. . . . .; ouï M. . . . ., procureur de la Rép., en ses conclusions; après en avoir délibéré conformément à la loi, jugeant publiquement et en premier ressort, attendu. . . . . (motifs); par ces motifs, déclare bonne et valable la surenchère faite à la requête du sieur. . . . ., suivant acte du. . . . ., sur l'immeuble susdésigné; reçoit pour caution le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession, domicile); ordonne, en conséquence, qu'il sera procédé à la revente de l'immeuble (2) surenchéri aux clauses et conditions énoncées dans l'acte de vente du. . . . ., dont une expédition sera déposée (ou sur le cahier des charges déposé) au greffe, à l'audience des criées de ce tribunal, après l'accomplissement des formalités voulues par la loi, et sur la mise à prix de. . . ., montant de la surenchère; condamne le sieur. . . . . aux dépens (ou bien alloué à toutes parties les dépens comme frais extraordinaires de poursuite de vente à prélever sur le montant de l'adjudication), et en prononce la distraction, etc.

#### DÉCOMPTE.

Dans les tribunaux où la taxe a lieu comme en matière ordinaire, on se conforme au décompte de la formule n° 281, tome 1<sup>er</sup>, p. 259. — Dans les tribunaux où la taxe comme en matière sommaire est seule admise, on règle les frais comme il est dit *loco citato*, formule n° 304. — Dans tous les cas, les frais de timbre et d'enregistrement sont les mêmes, c'est-à-dire: — Timbre de la minute, Mémoire. — Enregist., 9 f. — Expédition: Timbre, Mémoire. — Droits de greffe, 1 f. 50 cent. par rôle, y compris la remise du greffier (30 c.), Mémoire.

*Remarque.* — Ce jugement est signifié à avoué et à partie dans la forme ordinaire (Voy. tome 1<sup>er</sup>, formules n°s 317 et 318). — S'il est par défaut, il ne peut être attaqué par la voie de l'opposition. Mais, qu'il soit contradictoire ou par défaut, il est susceptible d'appel (3) dans la forme et les délais prescrits en matière

(1) Le jugement qui annule une surenchère du dixième peut être opposé à tous les créanciers inscrits, quoique rendu entre l'acquéreur et le surenchérisseur seuls (Q. 2493; S. al., v° Surench., n. 395-s.).

Le principe de non-rétroactivité des nullités, posé par les art. 728 et 729, C. p. c., est applicable aux surenchères sur aliénation volontaire (J. Av., t. 76, p. 667, art. 1182, lettre A).

(2) Voy. *infra*, p. 669, note 1, *in fine*.

(3) Les créanciers inscrits n'ont pas le droit d'intervenir dans l'instance d'appel (Q. 2495 bis; S. al., v° Surench., n. 395-s.).

On ne peut proposer sur l'appel une nullité qui n'a pas été soumise aux juges du premier degré (Q. 2500 quat.).

Il a été jugé que, lorsqu'une partie intervient dans une instance en surenchère pour faire admettre une clause portant que l'adjudicataire sera tenu de payer entre ses mains les frais et loyaux coûts

de saisie immobilière par les art. 731 et 732, C. p. c. (Voy. *suprà*, formules n°s 659, 660 et 661). Il arrive fréquemment que le jugement est obtenu sur les plaidoiries des avoués, parce qu'aucune difficulté n'a surgi. Le droit de plaidoirie alloué aux avocats est alors remplacé par l'allocation accordée aux avoués quand ils plaident eux-mêmes.

#### 1055. PLACARD dressé pour parvenir à l'adjudication par suite de surenchère (1).

CODE Pr. civ., art. 836. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4405; — BOUCHER D'ARGIS, p. 356; — BONNESŒUR, p. 302, § 8 et suiv.]

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

#### A VENDRE

#### APRÈS SURENCHÈRE SUR ALIÉNATION VOLONTAIRE.

Sur la poursuite du sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . . ., surenchérisseur (ou acquéreur), ayant M<sup>e</sup>. . . . . pour avoué, contre le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . . ., vendeur, ayant M<sup>e</sup>. . . . . pour avoué, et contre le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . . ., acquéreur (ou surenchérisseur), ayant M<sup>e</sup>. . . . . pour avoué,

du contrat de vente surenchéri, dont elle a fait l'avance, le jugement statue sur un incident de l'instance en surenchère, qu'il ne peut, par suite, être frappé d'appel que dans les dix jours de la signification, et que l'exploit d'appel doit être signifié au domicile de l'avoué; qu'il en est ainsi surtout lorsqu'aucune disjonction n'a été demandée, et que la cause a été engagée, poursuivie et jugée comme un véritable incident de la surenchère (J. Av., t. 76, p. 668, art. 1182, lettre A). S'il s'agissait d'un véritable incident, et non d'une nullité, la fin de non-recevoir contre l'appel, dont parle l'art. 838, ne pourrait être opposée.

Il résulte d'un autre arrêt que l'appel du jugement qui statue, à la requête du surenchérisseur, sur la validité des notifications relatives à la purge et les annule, doit être interjeté dans les formes et dans les délais ordinaires, et non conformément aux art. 731 et 732, C. p. c. (*Ibid.*). — Cette décision m'a paru contestable. Il me semble que c'est là un véritable incident de surenchère.

(1) Après le jugement qui valide la surenchère, la loi ne prescrit au surenchérisseur aucun délai pour continuer les poursuites ultérieures; seulement, son

activité doit être stimulée par la crainte d'une subrogation que sa négligence pourrait faire admettre (Q. 2498).

Les délais fixés par les art. 836 et 837 ne sont pas francs (Q. 2499 quat.).

Il n'est pas nécessaire que l'indication de la situation des biens énoncée dans les placards contienne la désignation de leurs tenants et aboutissants, si cette désignation ne figure pas dans l'acte d'aliénation dont il suffit de reproduire les termes (Q. 2498; *ter*, et S. al., v° Surenchère, n. 402).

Partout où l'art. 699 contient ces mots: *le saisi*, ou *du saisi*, il faut, quand il s'agit de l'appliquer au cas de surenchère, entendre l'acquéreur contre lequel elle se poursuit, et, par conséquent, l'apposition des placards doit avoir lieu à la porte du domicile de l'acquéreur, mais cette apposition n'est pas requise lorsque c'est l'acquéreur qui poursuit la revente sur surenchère (Q. 2498 quat.).

En cette matière, il n'y a pas lieu, comme pour la saisie immobilière, au supplément de publication permis par les art. 697 et 700, C. p. c. (Q. 2498 quinq.). Voy. *suprà*, formules n°s 596 et 597.

V. J. Av., t. 101, p. 224.

## UNE MAISON (ou autre immeuble)

SITUÉE A. . . . ., RUE. . . . ., N<sup>o</sup>. . . . .

(*Désignation de l'immeuble telle qu'elle se trouve dans l'acte d'aliénation.*  
— Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 1018.)

Cet immeuble a été vendu, suivant acte passé devant M<sup>e</sup>. . . . . et son collègue, notaires à . . . . ., le . . . . ., par le sieur . . . . . au sieur . . . . ., moyennant la somme de . . . . . Ledit sieur . . . . ., acquéreur, ayant fait aux créanciers inscrits les sommations prescrites par les art. 2183 et 2184, C. c., le sieur . . . . ., l'un d'eux, a formé une surenchère dans laquelle il a porté le prix dudit immeuble à la somme de . . . . .; et, par jugement du . . . . ., le tribunal de première instance de . . . . . a validé ladite surenchère et ordonné que la revente dudit immeuble aurait lieu à l'audience des criées du tribunal sur la mise à prix de . . . . . Ce jugement, après avoir été signifié à avoué, l'a été à partie par exploit du . . . . .

En conséquence, il sera procédé le . . . . ., à . . . . . heures du . . . . ., à l'audience des criées du tribunal de première instance de . . . . ., au palais de justice, rue . . . . ., à l'adjudication de l'immeuble ci-dessus désigné, sur la mise à prix de . . . . .

L'adjudicataire sera tenu, au delà du prix de son adjudication, de restituer à l'acquéreur les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la transcription sur les registres du conservateur, ceux de la notification et ceux faits par lui pour parvenir à la revente, conformément à l'art. 2188, C. c.

M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du poursuivant, donnera aux prétendants les renseignements nécessaires.

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

(*Signature de l'avoué.*)

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

*Remarque.*—L'insertion dans le journal des annonces judiciaires et l'affichage aux lieux voulus par la loi sont constatés comme il est dit *suprà*, dans la remarque de la formule n<sup>o</sup> 595, et formule n<sup>o</sup> 598.

Si la première vente a eu lieu par adjudication, on remplace l'énonciation relative à l'acte notarié par celle relative à l'ordonnance d'adjudication. Si la mutation provient, non d'une vente, mais d'une donation ou d'un échange, la valeur de l'immeuble a dû être évaluée dans les notifications : c'est cette valeur qu'il faut rappeler dans les placards. — S'il y a eu subrogation dans les poursuites (Voy. *infra*, formule n<sup>o</sup> 1038), il faut ajouter l'énonciation des noms, prénoms, profession et domicile du créancier subrogé et de son avoué. — Toutes ces modifications sont d'une application assez facile pour qu'il suffise de les indiquer.

## 1036. SOMMATION à l'ancien et au nouveau propriétaire d'assister à l'adjudication.

CODE PR. CIV., art. 837. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4405; — COMM. DUTARIF, t. 2, p. 319; — BONNESŒUR, p. 277, § 46.]

L'an . . . . ., le . . . . ., à la requête du sieur . . . . . (nom, prénoms, profession du poursuivant, surenchérisseur ou acquéreur), demeurant à . . . . ., pour lequel domicile est élu à . . . . ., rue . . . . ., n<sup>o</sup> . . . . ., dans l'étude de M<sup>e</sup>. . . . ., avoué près le tribunal civil de . . . . ., qui est constitué et qui continuera d'occuper pour lui sur le présent acte, j'ai . . . . . (immatricule de l'huissier), soussigné, fait sommation : 1<sup>o</sup> au sieur . . . . . (nom, prénoms, profession), ancien propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, surenchéri (ou acquis) par le requérant; ledit sieur . . . . . demeurant à . . . . ., audit domicile en parlant à . . . . .; 2<sup>o</sup> au sieur . . . . . (nom, prénoms, profes-

sion), acquéreur (ou surenchérisseur) dudit immeuble, demeurant à . . . . ., audit domicile (1) en parlant à . . . . ., de comparaître à l'audience des criées du tribunal civil de première instance de . . . . ., au palais de justice, à . . . . ., le . . . . . (date), à . . . . . heures du . . . . ., pour assister à l'adjudication sur surenchère de . . . . . (désigner très-sommairement l'immeuble), qui aura lieu en exécution d'un jugement dudit tribunal en date du . . . . ., enregistré, précédemment signifié; leur déclarant que, faute par eux de comparaître, il sera pris défaut et procédé à ladite adjudication comme s'ils étaient présents.

Et j'ai, auxdits domiciles, parlant comme ci-dessus, laissé copie du présent, dont le ceût est de . . . . .

(*Signature de l'huissier.*)

DÉCOMPTE.

(Ordon. de 1841, art. 3, § 16.) — Timbre, 1 f. 80 c. — Enregist., 2 f. 40 c. — Original, 2 f. — Deux copies, 1 f. — Transport, s'il y a lieu (art. 5 de l'ord.), Mémoire.

*Remarque.*—Lorsqu'il y a eu subrogation, le surenchérisseur doit être sommé de comparaître au jour fixé pour l'adjudication à la requête du créancier subrogé. — Dans la pratique d'un grand nombre de tribunaux, cette sommation est faite par acte d'avoué, taxé d'après l'art. 10, § 6, de l'ordon., c'est-à-dire 1 f. l'original et le quart pour chaque copie.

## 1037. DÉPOT au greffe de l'acte d'aliénation (1).

CODE PR. CIV., art. 837. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4405; — BONNESŒUR, p. 300, § 2.]

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

(1) C'est à personne ou à domicile que doit être notifiée la sommation faite à l'acquéreur d'assister à l'adjudication (Q. 2498 *sex*; S. *al.*, v<sup>o</sup> *Surench.*, n. 405).

Certains auteurs pensent que cette sommation peut être faite par acte d'avoué à avoué (J. Av., t. 76, p. 665, art. 1182, lettre B). Voy. aussi J. Av., t. 100, p. 87.

(1<sup>er</sup>) J'ai décidé (Q. 2498 *sept.*) que, si l'acte d'aliénation qui doit être déposé au greffe est un acte public, le poursuivant s'en fait donner une expédition; que, si c'est un acte sous seing privé, il ne peut obtenir que l'expédition de la transcription qui a dû être faite au bureau des hypothèques, mais, dans ce cas, le dépôt de cette expédition suffit pour remplir le vœu de la loi (Q. 2498 *septies*).

— Il a été jugé depuis que ce n'est pas au surenchérisseur, mais à l'acquéreur, qu'incombe l'obligation de déposer au greffe le contrat d'aliénation; qu'ainsi la résistance de l'acquéreur mis en demeure par une sommation régulière, engage sa responsabilité et non celle du surenchérisseur (J. Av., t. 76, p. 665). La pratique a consacré ce mode de procéder. V. S. *al.*, v<sup>o</sup> *Surenchère* n. 406 et s.

Aux termes de l'art. 837, C. p. c., il ne doit pas être dressé de cahier des charges, puisque l'acte d'aliénation qui doit être déposé au greffe est destiné à servir de minute d'enchère (Q. 2498 *oct.*, et J. Av., t. 76, p. 665, art. 1182, lettre D).

Néanmoins, si l'acquéreur a fait à l'immeuble d'importantes améliorations, il peut demander qu'il en soit fait mention et qu'on impose à l'adjudicataire l'obligation de les lui rembourser (Q. 2498 *octies*; S. *alph.*, v<sup>o</sup> *Surench.*, n. 409-s).

Dans ce cas, il faut faire déterminer le montant de la plus-value avant l'adjudication, car autrement la perspective d'une obligation indéterminée pourrait éloigner les enchérisseurs (Q. 2498 *novies*, et *Suppl. alph.*, *verb. cit.*, n. 414 et suiv.).

Il a été jugé que l'adjudicataire est obligé de respecter la faculté de réméré réservée par le premier vendeur, sui-

A comparu M<sup>e</sup>. . . . ., avoué près ce tribunal et du sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., lequel, au nom dudit sieur. . . . ., a déposé entre nos mains l'expédition d'un contrat passé devant M<sup>e</sup>. . . . . et son collègue, notaires à . . . . ., le . . . . ., enregistré, contenant vente par le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., audit sieur. . . . ., de . . . . . (énoncer très-sommairement l'immeuble), moyennant le prix de . . . . .; ajoutant ledit M<sup>e</sup>. . . . . que ce dépôt est effectué conformément aux dispositions de l'art. 837, C. p. c., pour que l'expédition dudit contrat serve de cahier des charges lors de la revente dudit immeuble, qui aura lieu devant le tribunal par suite de la surenchère du dixième formée par le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . .

Nous avons donné acte dudit dépôt au comparant qui a signé avec nous, après lecture.—Dont acte.

(Signatures de l'avoué et du greffier.)

DÉCOMPTE.—(Ordonnance de 1841, art. 11, § 2.—Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 590.)

### 1038. REQUÊTE en subrogation (1).

CODE PR. CIV., art. 833.—[CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 4399;—BONNESŒUR, p. 427.]

▲ Messieurs les Président et juges composant la chambre des criées du tribunal civil de première instance de . . . . .

Le sieur. . . . . (noms, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., créancier inscrit sur l'immeuble dont il va être parlé, ayant M<sup>e</sup>. . . . . pour avoué,

vant les termes du contrat de vente, si, avant l'adjudication, la suppression de cette clause n'a pas été obtenue (J. Av., t. 76, p. 665, art. 1182, lettre D). Voy. *infra*.

Du principe que le contrat de vente fait la loi des parties, il suit que, si la vente a eu lieu en bloc, l'adjudication des immeubles surenchérés ne peut avoir lieu par lots. Et que si, à l'inverse, la vente a eu lieu par lots distincts, et que la surenchère porte sur tous ces lots ou sur plusieurs, la revente ne peut les réunir en un seul (Q. 2499; S. al., v<sup>o</sup> Surenchère, 417-s.).

Cela est vrai, même lorsque les immeubles ayant été adjugés en bloc et pour un prix unique, la déclaration de command fait connaître que ces immeubles ont été séparés et adjugés à des prix déterminés par ventilation (J. Av., t. 76, p. 666, art. 1182, lettre F).

Mais le créancier qui a une hypothèque générale sur des immeubles affectés aussi à des hypothèques spéciales, et vendus par un seul acte et pour un seul prix, peut ne faire porter sa surenchère que sur un ou plusieurs de ces immeubles distinctement après ventilation faite conformément à l'art. 2192, C. c. (J.

Av., t. 76, p. 666, art. 1182, lettre F). Lorsque, après une aliénation volontaire de plusieurs corps de domaines, une seule surenchère du prix total de la vente a été faite et que le vendeur d'un de ces domaines intente une action en résolution, les tribunaux peuvent-ils appliquer l'art. 727, C. p. c., ordonner la distraction, faire eux-mêmes une ventilation puisée dans le contrat de vente, et ordonner que l'adjudication sur surenchère ne portera que sur les autres corps de domaines?—L'affirmative a été jugée.— Cette solution m'a paru susceptible de sérieuses critiques (J. Av., t. 77, p. 615, art. 1391 bis).

(1) La subrogation ne peut être accordée pour une surenchère dont la caution serait insuffisante ou qui serait viciée de quelque autre nullité. En d'autres termes, le subrogé ne peut éviter la nullité en la réparant (Q. 2492).

Il suit de là que le droit de subrogation, créé par l'art. 833, ne peut valablement s'exercer, quoique l'inaction du surenchérisseur soit le résultat d'un concert frauduleux entre lui et l'acquéreur, si les formalités prescrites par l'art. 2185, C. c., et 832, C. p. c., n'ont pas été rem-

qui se constitue et occupera pour lui sur la présente demande en subrogation.

Contre 1<sup>o</sup> le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., créancier inscrit sur le même immeuble, poursuivant la surenchère ci-après énoncée, ayant M<sup>e</sup>. . . . . pour avoué; 2<sup>o</sup> le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., vendeur de l'immeuble surenchéri, ayant M<sup>e</sup>. . . . . pour avoué; 3<sup>o</sup> le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., acquéreur (2) dudit immeuble, ayant M<sup>e</sup>. . . . . pour avoué.

Conclut à ce qu'il plaise au tribunal : attendu que, suivant contrat passé devant M<sup>e</sup>. . . . . et son collègue, notaires à . . . . ., le . . . . ., enregistré, le sieur. . . . . a vendu au sieur. . . . . une maison située à . . . . ., rue. . . . ., n<sup>o</sup>. . . . ., sur laquelle l'exposant a pris inscription hypothécaire au bureau des hypothèques de . . . . ., le . . . . ., vol. . . . ., n<sup>o</sup>. . . . ., pour sûreté de la somme principale de . . . . ., avec intérêts et accessoires, à lui due par le sieur. . . . ., aux termes d'une obligation passée devant M<sup>e</sup>. . . . ., notaire à . . . . ., le . . . . ., enregistré; attendu que l'extrait dudit contrat de vente ayant été notifié aux créanciers inscrits par le sieur. . . . ., le sieur. . . . ., l'un des créanciers inscrits, a signifié au sieur. . . . . et au sieur. . . . . une réquisition de surenchère du dixième, précédée d'un acte dressé au greffe du tribunal civil de . . . . ., le . . . . ., enregistré, par lequel le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à . . . . ., s'est soumis à cautionner ladite surenchère, et a déposé les titres à l'appui de sa solvabilité; attendu que, depuis ladite réquisition de surenchère, il s'est écoulé plus d'un mois, sans que le sieur. . . . . se soit mis en mesure de faire statuer sur la validité de ladite surenchère (ou, si la surenchère a été validée par jugement : attendu que, par jugement rendu contradictoirement par le tribunal, le . . . . ., ladite surenchère a été déclarée régulière et valable; que néanmoins le sieur. . . . . a négligé de prendre les mesures nécessaires pour parvenir à l'adjudication, notamment de faire apposer les affiches et insérer les annonces prescrites par la loi; qu'il demeure ainsi dans l'inaction depuis le . . . . ., ce qui constitue sinon une présomption de fraude et de collusion, au moins une négligence suffisante pour autoriser une demande en subrogation); attendu que le concluant, en sa qualité de créancier inscrit sur l'immeuble surenchéri, a droit et intérêt à demander la subrogation dans la poursuite de surenchère, ainsi interrompue, conformément aux termes de l'art. 833, C. p. c.; recevoir l'exposant. . . . ., intervenant dans l'instance pendante entre les sus-nommés sur la surenchère formée par le sieur. . . . .; statuant sur cette intervention, déclarer que la procédure commencée sur ladite surenchère sera reprise et mise à fin par l'exposant d'après les derniers errements, aux risques et périls du surenchérisseur et du sieur. . . . ., sa caution; ordonner que le sieur. . . . . sera tenu à cet effet de communiquer au concluant toutes les pièces de la procédure, dans les trois jours du jugement à intervenir, à peine de . . . . . francs de dommages-intérêts par chaque jour de retard; dire également que soit le sieur. . . . . (vendeur), soit le sieur. . . . . (acquéreur), seront tenus de déposer au greffe, dans le même délai, l'expédition de leur contrat de vente, lequel servira de cahier des charges à peine de . . . . . francs de dommages-intérêts pour chaque jour de retard, sinon et faute par eux de ce faire, autoriser l'exposant à se faire délivrer par M<sup>e</sup>. . . . ., notaire, dépositaire de la minute, une expédition dudit contrat; condamner personnellement le sieur. . . . .,

phes. Il en est autrement, si, après s'être conformé aux dispositions prescrites par ces articles, le surenchérisseur ne donne pas suite à l'action dans le mois de la surenchère, ou s'il le fait avec une négligence impliquant l'esprit de collusion ou de fraude (Q. 2495; S. al., v<sup>o</sup> Surenchère, n. 393 et 394).

(2) La requête en subrogation doit être signifiée à l'acquéreur, au surenchérisseur ainsi qu'au vendeur (Q. 2491; S. alph., v<sup>o</sup> Surenchère, n. 382 et s.).

et le sieur. . . . ., sa caution, aux dépens de la présente demande de subrogation, que le concluant pourra, dans tous les cas, employer en frais privilégiés de poursuite de vente, et dont distraction, etc.

Pour original; pour copie.

Signifié, laissé copie, etc.

(Signature de l'avoué.)

DÉCOMPTE.

(Tarif, art. 75.)—Déb. : Papier timbré Mémoire. — Signific. et enreg., 1 fr. 25 c. par copie, Mémoire. — Emol. : Original, 2 fr. par rôle, Mémoire. — Chaque copie, le quart, Mémoire.

*Remarque.* — Si l'ancien propriétaire n'a pas constitué d'avoué, il doit être mis en cause par assignation dans la forme ordinaire. Si le créancier intervenant ignore quel est l'avoué du surenchérisseur (ce qui peut arriver, puisque la réquisition de surenchère ne reçoit aucune publicité, et que la caution, en faisant sa soumission, seul acte dont la minute serait de nature à révéler le nom de l'avoué du surenchérisseur, peut être assistée d'un autre avoué que ce dernier), comment pourra-t-il signifier sa requête de subrogation? Dans ce cas, je pense qu'il devra se pourvoir par voie d'assignation, en obtenant du président une autorisation sur requête. Ce cas peut se présenter surtout quand il y a collusion entre l'acquéreur et le surenchérisseur.

L'art. 833 portant que la subrogation sera demandée par simple requête en intervention, et signifiée par acte d'avoué à avoué, il semble qu'on puisse conclure de ces expressions qu'indépendamment de la requête il faut un acte d'avoué; sans doute, un acte d'avoué peut être dressé sans que le juge taxateur puisse refuser de le passer en taxe; mais il n'est pas exigé par la loi, qui n'a voulu dire qu'une chose, c'est que la requête serait signifiée dans la forme des actes d'avoué, et non par exploit à personne ou domicile.

Après la requête dont la formule précède, il est donné avenir par l'avoué du demandeur aux autres avoués en cause (Voy. tome 1<sup>er</sup>, formule n° 247), et le tribunal rend son jugement dans lequel, suivant les circonstances, il accueille ou repousse les conclusions de la requête. — L'incident est taxé comme je l'ai dit tome 1<sup>er</sup>, formule n° 285 bis.

Lorsque la subrogation est demandée avant le jugement de validité, le tribunal peut, par un seul et même jugement, admettre la subrogation et valider la surenchère.

Le demandeur, dans cette hypothèse, doit bien faire attention de ne pas engager légèrement l'incident de subrogation, car le surenchérisseur a pu s'arrêter précisément parce qu'une nullité avait été commise dans la procédure de surenchère. Si donc, avant de demander la subrogation, il est impossible de connaître les termes de la réquisition de surenchère, il est prudent d'insérer dans la requête ou dans l'assignation des réserves formelles relatives à cet objet. — Le créancier subrogé rejettera ainsi sur le surenchérisseur toute la responsabilité résultant d'une ignorance qu'il n'a pu éviter.

1059. JUGEMENT d'adjudication (1).

CODE Pr. civ., art. 838. — [CARRÉ, L. P. C., t. 5, p. 448. — BONNESŒUR, p. 281 et 302, §§ 40 à 47.]

Audience publique des criées du tribunal civil de première instance de. . . . ., tenue le. . . . ., présents MM. . . . . (noms des président, juges, offi-

(1) Le tribunal ne peut accorder de incident, tel que le serait la demande en sursis à l'adjudication, à moins que résolution formée par le vendeur (art. l'adjudication ne soit retardée par un 717). Il y a, dans ce cas, lieu à renou-

cier du ministère public et greffier); ouï M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur. . . . ., qui a dit que, par jugement du. . . . ., le tribunal a validé la surenchère de. . . . . francs faite par le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession, domicile), sur le prix de la vente d'une maison située à. . . . ., rue. . . . ., n<sup>o</sup>. . . . ., consentie le. . . . . au prix de. . . . ., par le sieur. . . . . (nom, prénoms, profession, domicile), au sieur. . . . . (nom, prénoms, profession, domicile), devant M<sup>e</sup>. . . . . notaire à. . . . ., et que le même jugement a ordonné la revente de ladite maison à l'audience des criées sur la mise à prix de. . . . ., montant de ladite surenchère; qu'en exécution de ce jugement, des placards annonçant la vente pour aujourd'hui ont été dressés et affichés le. . . . ., ainsi que le constate un procès-verbal de. . . . ., huissier; qu'en outre, un des placards a été inséré le. . . . ., dans le journal le. . . . ., désigné pour les annonces judiciaires, et qu'enfin, par exploit du. . . . ., sommation a été faite auxdits sieurs. . . . . et. . . . . d'assister à la revente de ladite maison à ces jour, lieu et heure; en conséquence, ledit M<sup>e</sup>. . . . . a conclu à ce qu'il plaise au tribunal ordonner la lecture et publication de l'acte de vente dont une expédition a été déposée au greffe pour servir de minute d'enchère et procéder immédiatement à l'adjudication; ouï M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur. . . . ., qui a déclaré ne pas s'opposer à ce qu'il fût passé outre à l'adjudication; ouï M. . . . ., procureur de la Rép., en ses conclusions verbales et motivées;

Sur l'ordre de M. le président, l'huissier de service a lu le cahier des charges, il a annoncé que les frais de revente, taxés conformément à l'art. 701, C. p. c.; par ordonnance de M. . . . ., juge taxateur, en date du. . . . ., enregistrée, s'élevaient au chiffre de. . . . ., et déclaré l'ouverture des enchères sur la mise à prix de. . . . .

Le premier feu, etc. (Voy. le passage correspondant de la formule supra, n° 602) (2);

Où M<sup>e</sup>. . . . ., avoué, qui a conclu à ce que, deux feux s'étant éteints sans que son enchère ait été couverte, il plaise au tribunal lui donner acte de son enchère et lui adjuger l'immeuble dont il s'agit, sous réserve de déclaration de command dans le délai de la loi, au prix de. . . . .; ouï M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur. . . . ., qui s'en est rapporté à la sagesse du tribunal; ouï M<sup>e</sup>. . . . ., avoué du sieur. . . . ., qui a fait la même déclaration; ouï M. . . . ., procureur de la Rép., en ses conclusions verbales et motivées; le tribunal, attendu que deux feux se sont éteints sans que l'enchère faite par M<sup>e</sup>. . . . . ait été couverte, adjuge audit M<sup>e</sup>. . . . . l'immeuble dont il s'agit au prix de. . . . ., montant de la dernière enchère, et aux clauses et conditions résultant de la loi et de l'acte de vente susmentionné, sous réserve de déclaration de command dans le délai de la loi; ordonne, etc. (Voy. supra, la fin de la formule n° 602).

DÉCOMPTE (3).

Voy. supra, le décompte de la formule n° 602, en remarquant que les droits

veler les affiches et insertions, par analogie des dispositions des art. 704 et 741 (Q. 2500 bis; S. al., v<sup>o</sup> Surenc., n. 435-s.).  
(2) L'acquéreur a le droit de concourir aux enchères. — Le mot *saisi* de l'art. 711, C. p. c., déclaré applicable en matière de surenchère, ne peut être considéré comme concernant cet acquéreur. — Il serait plus rationnel de l'appliquer au vendeur (Q. 2500).

(3) La remise proportionnelle due à l'avoué qui a poursuivi l'adjudication, après surenchère sur aliénation volontaire, doit être calculée sur le montant intégral de l'adjudication, et non pas seulement sur l'excédant de prix provenant de la surench. (J. Av., t. 76, p. 242). V. aussi t. 400, p. 85; t. 401, p. 434. L'acquéreur sur vente volontaire qui devient adjudicataire après surenchère

d'enregistrement ne sont perçus que sur l'excédant de prix produit par la surenchère, tandis que les droits de rédaction sont perçus sur le prix total, lorsque la première vente a eu lieu devant notaire, et seulement sur l'excédant s'il s'agit d'une vente judiciaire constatée à l'audience des criées.

*Remarque.* — Les demandes en nullité relatives à la procédure postérieure au jugement qui a validé la surenchère, après avoir été proposées comme je l'ai dit *suprà*, dans la remarque de la formule n<sup>o</sup> 1033, sont jugées avant l'adjudication et par le même jugement.

Après le jugement vient la déclaration de command (*suprà*, formule n<sup>o</sup> 603); puis, la quittance des frais dus aux divers avoués, en sus du prix de l'adjudication et du remboursement dû au premier acquéreur, aux termes de l'art. 2188, C. c. (4).

Le jugement d'adjudication se délivre en forme exécutoire. Il comprend : 1<sup>o</sup> l'intitulé de la formule exécutoire; 2<sup>o</sup> la copie de l'expédition du contrat de vente qui a servi de minute d'enchère (ou le cahier des charges, si la vente a eu lieu judiciairement); 3<sup>o</sup> la copie du jugement d'adjudication; 4<sup>o</sup> la copie de la déclaration de command; 5<sup>o</sup> la copie de la quittance (Voy. la remarque de la formule *suprà*, n<sup>o</sup> 602) constatant les divers paiements qu'a dû effectuer l'adjudicataire (art. 2188, C. c., et 713, C. p. c.); et 6<sup>o</sup> la fin de la formule exécutoire. Cette expédition donne lieu aux déboursés suivants : 1<sup>o</sup> Timbre, — Mémoire; — 2<sup>o</sup> Droits de greffe, 1 f. 30 cent. par rôle, y compris la remise du greffier (30 c.), Mémoire. Le jugement est ensuite signifié à avoué et à partie (Voy. *suprà*, formule n<sup>o</sup> 605).

Le jugement d'adjudication après surenchère sur aliénation volontaire produit les effets attachés par l'art. 717, C. p. c., au jugement d'adjudication sur saisie immobilière, sauf qu'il ne purge pas les hypothèques dispensées d'inscription si la purge spéciale n'a pas été déjà faite. Loi du 21 mai 1858 (art. 838 modifié) (Voy. *suprà*, formules n<sup>os</sup> 606 à 608, et les notes) (5).

de l'immeuble par lui acquis est tenu de payer un droit de mutation supplémentaire sur la différence entre le prix des deux ventes, sauf son recours contre le vendeur (*Ibid.*, p. 672, art. 1182, lettre κ).

Lorsqu'une vente d'immeubles a été suivie d'une surenchère et d'une adjudication au profit d'un tiers, il n'y a qu'une seule mutation et il n'est dû qu'un seul droit d'enregistrement sur l'adjudication définitive; l'administration de l'enregistrement n'est pas recevable à demander une expertise pour obtenir la perception d'un double droit sur la première vente (*J. Av.*, t. 77, p. 242, art. 1246).

(4) L'adjudicataire doit rembourser à l'acquéreur dépossédé les frais d'enregistrement du contrat primitif, alors même que ces frais sont supérieurs à ceux qui devraient être perçus sur le montant de l'adjudication par suite d'une action en *quantum minoris* accueillie dans l'intervalle. Il doit également rembourser les frais de l'instance en *quantum minoris* (*J. Av.*, t. 76, p. 670, art. 1182, lettre G).

L'acquéreur qui devient adjudicataire après surenchère sur aliénation volontaire ne peut pas se rembourser à lui-même les frais de notification qu'il a exposés (*J. Av.*, t. 76, p. 670, art. 1182, lettre ρ). L'art. 777, C. p. c., n'est pas applicable à ce cas. Voy. *suprà*, p. 283, note 2.

(5) Lorsque le premier acquéreur demeure adjudicataire, il est propriétaire du jour de son contrat (*Q. 2500 oct.*; *S. alph.*, v<sup>o</sup> *Surenchère*, n. 460 et s.).

Lorsqu'un créancier, qui a une hypothèque générale sur les immeubles du vendeur, obtient collocation pour l'intégralité de sa créance dans l'ordre ouvert sur le prix d'adjudication d'un immeuble surenchéri, les autres créanciers, inscrits spécialement sur cet immeuble, et non payés à cause de la collocation du premier, sont légalement subrogés au bénéfice de l'hypothèque générale qui, à leur égard, continue d'exister sur les autres immeubles du vendeur (*Q. 2499 ter*).

La surenchère est une cause d'éviction donnant lieu à la garantie de droit au

profit de l'acquéreur contre son vendeur (*Q. 2500 quinq.*, et *J. Av.*, t. 76, p. 668). — V. aussi t. 100, p. 88.

Si l'adjudication sur surenchère donne un prix supérieur au montant des créances inscrites, l'excédant appartient à l'acquéreur, et non au vendeur (*Q. 2500 nov.*; *S. al.*, v<sup>o</sup> *Surenchère*, n. 462-s.).

Les dommages-intérêts dus à l'acquéreur pour cause d'éviction ne sont pas seulement de la différence qui existe entre le prix d'adjudication sur surenchère et celui porté en la vente volontaire, mais bien du montant du dommage réel éprouvé (*J. Av.*, t. 76, p. 669, art. 1182, lettre D). En général, les tribunaux considèrent comme une réparation suffisante du dommage occasionné par l'éviction le paiement d'une somme égale à l'excédant produit par l'adjudication sur surenchère (*Ibid.*).

La surenchère anéantit la première vente et rend caduque la clause de réméré stipulée dans l'acte d'aliénation (*Q. 2500 sex.*, et *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> *Surenchère*, n. 458 et s.). Voy. *suprà*, p. 671, note 1.

L'adjudicataire est affranchi de toute action en résolution de la part du ven-

deur primitif non payé, qui ne s'est pas conformé aux prescriptions de l'art. 717 C. p. c. (*Q. 2500 sept.*, et *Suppl. alph.*, v<sup>o</sup> *Surenchère*, n. 453 et s.).

L'acquéreur évincé par la surenchère ne doit compte à l'adjudicataire que des fruits perçus, et non de l'intérêt du prix de vente (*J. Av.*, t. 76, p. 670, art. 1182, lettre G; et t. 77, p. 485, art. 1336).

L'adjudicataire ne doit les intérêts de son prix que du jour de l'adjudication, et non du jour de la vente au premier acquéreur (*Ibid.*, p. 671, lettre H).

Il a été jugé cependant que l'adjudicataire doit les intérêts du jour de la vente primitive, sauf à réclamer à l'acquéreur les fruits perçus dans l'intervalle. — J'ai combattu cette décision (*J. Av.*, t. 77, p. 523, art. 1359).

L'adjudicataire sur surenchère doit faire transcrire le jugement d'adjudication. *Q. 2496 ter*, et L. 21 mai 1858).