

( 1 )

( N<sup>o</sup> 21. )

---

# Chambre des Représentants.

---

SESSION DE 1851-1852.

---

## **EXPROPRIATION FORCÉE** <sup>(1)</sup>.

---

*Rapport fait* <sup>(2)</sup>, *au nom de la commission, par M. LELIÈVRE.*

---

MESSIEURS,

Un régime hypothécaire, organisé de manière à assurer le crédit public et particulier, est indispensable dans l'intérêt de la prospérité sociale. Les Chambres ont reconnu cette vérité, en révisant cette partie importante de notre législation. La saisie immobilière est la sanction de l'hypothèque; on a dit avec justesse qu'elle est la réalisation pratique du système hypothécaire. A ce point de vue, on conçoit que la promptitude dans la procédure en expropriation, l'économie des frais de justice et la sûreté des créanciers peuvent seuls garantir efficacement le crédit. Il n'y a pas de sécurité pour les prêteurs, du moment qu'on peut absorber inutilement, en frais, le gage commun. La confiance, base des transactions commerciales, n'existe plus, si la législation fait naître des obstacles sérieux au recouvrement d'une créance légitime. Les propriétés de peu d'importance sont frappées d'anéantissement si, à raison des frais qu'engendre la saisie réelle, elles n'assurent aucun crédit à leurs possesseurs. Ces considérations ont démontré, depuis longtemps, la nécessité de réviser nos lois concernant l'expropriation forcée. On convient généralement qu'elles doivent être simplifiées et qu'il est nécessaire d'établir des formalités moins dispendieuses<sup>(3)</sup>; mais, d'un autre côté, il est essentiel de ne pas perdre

---

(1) Projet de loi, n<sup>o</sup> 227, session de 1850-1851.

(2) La commission était composée de MM. VERHAEGEN, président, LELIÈVRE, DE LIÈGE, DE MUELENAERE, OSY, D'HONT et MOREAU.

(3) La commission chargée d'examiner le projet de loi de réforme du système hypothécaire émettait cet avis, dans le rapport déposé le 15 mars 1850, pag. 70. Le procureur général

de vue les paroles d'un grand homme : « La trop grande simplicité dans la » législation est l'ennemie de la propriété. » Nous devons donc concilier les garanties du crédit avec celles que réclament les droits sacrés du débiteur.

C'est cette tâche que la commission s'est imposée pour remplir efficacement la mission que vous lui avez confiée.

Les biens meubles et immeubles du débiteur ont de tout temps été affectés à l'exécution des obligations qu'il a contractées. En droit romain, l'exécution des jugements de condamnation avait lieu ordinairement au moyen de l'envoi en possession des biens du débiteur, obtenu par le créancier poursuivant, puis au moyen d'un second décret ordonnant la vente pour satisfaire aux justes prétentions des créanciers<sup>(1)</sup>. Cette dernière mesure ne pouvait être prise qu'après un intervalle de temps assez éloigné du premier décret, et cela dans le but de donner au débiteur les facilités convenables pour payer la dette en principal et frais.

Sous l'ancienne jurisprudence de nos provinces, la vente des biens du débiteur était ordonnée par autorité de justice et le débiteur était dépossédé en vertu de ce qu'on appelait *l'adjudication par décret* (2). Quelques coutumes avaient même

Dupin, dans un réquisitoire remarquable (SIREY, 1840, part. I, pag. 396), s'exprime en ces termes :

« Le Code de procédure civile n'est point à la hauteur du Code civil. Ses rédacteurs ont » trop cédé à la double influence du fisc et des praticiens qui trop souvent ont combiné leurs » efforts pour empêcher d'utiles améliorations qui eussent simplifié les procédures et dimi- » nué les frais. On ne nous a guère donné que l'ancienne *procédure du Châtelet*, dans un » ordre plus méthodique et plus complet. En particulier, la saisie immobilière est un fléau » pour le débiteur et pour les créanciers. Je ne veux point en décrire moi-même toutes les misères ; » j'aime mieux, en finissant, laisser parler le savant rapporteur de la Chambre des Pairs, à » qui personne ne contestera de posséder supérieurement tout ce qui tient à notre législation » hypothécaire. L'argent, dit M. Persil, coûte toujours plus cher à la propriété et à l'industrie. » La raison de cette différence, nuisible à la propriété, tient à ce que, au moyen de l'imper- » fection de nos lois sur le prêt, l'hypothèque et l'expropriation, les garanties que présente la » propriété immobilière sont chanceuses, presque plus apparentes que réelles. Le prêteur » reçoit une hypothèque ; mais l'irrégularité d'un bordereau peut la lui enlever ou lui faire » subir un procès. S'il évite ce danger, c'est plus souvent pour tomber dans celui plus redou- » table d'un privilège ou d'une hypothèque occulte. Enfin, après avoir triomphé de ces incon- » vénients toujours imminents, il ne reste plus au créancier non payé qu'à faire réaliser » l'hypothèque par la vente du gage : alors commencent les *inextricables* embarras de la » procédure, compliquée, dangereuse, puisque, en cas de nullité, les frais restent à sa » charge, et qui, réunis aux vicissitudes de l'ordre et de la distribution du prix après l'adju- » dication, ne font qu'éloigner d'une manière indéfinie le terme du remboursement. Triste » destinée des capitalistes, qu'on ne saurait blâmer de chercher une autre direction au » placement de leurs capitaux. Pour avoir voulu entourer la propriété de trop de garanties, » on a tari la source destinée à la vivifier, à l'aider, à l'enrichir. »

(1) VOET, lib. 42, tit. 4, dig., *quibus ex causis in possessionem eatur*, n° 2 et suiv. Idem ad lib. 42, tit. 5, dig. : *de rebus autoritate judicis possidendis seu vendendis*, n° 1 et suiv.

(2) DU LAURY, *Jurisprudence des Pays-Bas autrichiens*, arrêt 177.

WYNANTS, *Comment. sur LEGRAND, Coutume de Troyes*, n° 617 et suiv.

Idem, *Décis.* 219.

STOCKMANS, *Décis.* 99. — Inutile de nous occuper des formalités alors en usage pour les saisies. (Voir, à cet égard, DECHERWIT, tom. II, part. III, titre I, § 17 ; et part. IV, titre V, § 3.)

introduit, en faveur du créancier hypothécaire, la saisine qui avait pour objet de le mettre en possession de l'héritage affecté à sa créance et de lui en assurer le domaine, à la charge toutefois qu'il n'était fixé incommutablement sur sa tête qu'après un certain temps <sup>(1)</sup>. Ce mode était en vigueur à Namur et à Liège. Le créancier, porteur d'un titre réalisé, pouvait, après certaines formalités, se mettre en possession des immeubles qui lui avaient été donnés en gage et il en devenait propriétaire incommutable si, dans le temps fixé par la loi, le débiteur ne purgeait pas la saisine, en payant au créancier l'import de la créance en principal, intérêts et frais <sup>(2)</sup>.

La loi du 11 brumaire an VII introduisit enfin, en matière d'expropriation forcée, un régime uniforme pour toutes les contrées faisant partie du territoire français. On lui a reproché, non sans motifs fondés, qu'elle ne sauvegardait pas suffisamment le droit de propriété. Trente jours après le commandement, l'adjudication pouvait être annoncée par affiche, et la vente s'effectuait dans un délai très-rapproché. Le débiteur pouvait être dépouillé des immeubles les plus importants aussi facilement que du plus chétif mobilier. La rapidité de la procédure était de nature à donner lieu à de graves inconvénients. Un débiteur, après une courte absence, aurait pu, à son retour, se voir exproprié définitivement de toute sa fortune ; il était même facile à un créancier d'atteindre le même but, en profitant d'un moment de gêne de celui qui se trouvait accidentellement hors d'état de satisfaire à ses obligations ; et, d'un autre côté, la loi ne renfermait pas des garanties suffisantes dans l'intérêt des tiers qui avaient des droits sur l'immeuble. On comprit donc la nécessité de revenir à un autre système ; de là les dispositions du Code de procédure sur l'expropriation ; mais, en voulant faire cesser les abus qui pouvaient naître de la loi du 11 brumaire an VII, on tomba dans l'excès contraire, et le législateur introduisit un mode de procéder compliqué, des formalités lentes et dispendieuses qui ont pour conséquence de porter une atteinte sérieuse au crédit et d'annihiler même les garanties sur lesquelles le créancier avait le droit de compter.

Il est impossible de révoquer en doute les vices de la législation actuelle que la plupart des nations qui nous environnent ont pris à tâche de réformer <sup>(3)</sup>. Il suffit d'examiner attentivement le titre qui traite de la saisie immobilière, pour s'assurer qu'il multiplie les formalités, sans nécessité aucune. Certes, on ne voit pas même une utilité réelle à laisser aux fonctionnaires désignés aux art. 673 et 676 du Code de procédure la copie des commandement et saisie énoncés dans ces dispositions, alors que ces actes sont signifiés au débiteur lui-même avec une

<sup>(1)</sup> MERLIN, *Repert.*, au mot *Saisine dans les coutumes de Liège et de Namur*.

<sup>(2)</sup> Les saisines prises à titre réel immobilier devaient être purgées dans l'année, sous la coutume de Liège. (SOUER, livre III, titre XIII, n° 115.) A Namur, la saisine prise du chef d'une rente devait être purgée dans les deux ans. (Art. 11 de la coutume.) — Quant aux saisines prises à titre personnel, on pouvait les purger pendant tout le terme fixé pour la prescription ordinaire. (MEAN, *Obs.* 203 ; *Obs.* 207, n° 3 et suiv. ; *Obs.* 145, n° 1 et suiv., et *Obs.* 299, n° 2. — SOUER, livre III, titre XIII, n° 116 et suiv.)

<sup>(3)</sup> Témoins la loi française du 2 juin 1841 et la loi hollandaise du 24 avril 1844.

publicité qui ne laisse rien à désirer. D'un autre côté, lorsque la saisie a été transcrite au bureau des hypothèques de la situation des biens et se trouve ainsi entourée de la publicité qui suffit même pour les aliénations, la transcription au greffe du tribunal n'est-elle pas une formalité sans portée?

D'autre part, convient-il bien de distraire le tribunal de ses fonctions habituelles pour lui conférer une mission qui rentre dans les attributions des notaires? et nous voyons, à cette occasion, le Code de procédure multiplier les formalités donnant lieu à des frais considérables. Indépendamment de ce qui est prescrit par l'art. 682, ne voyons-nous pas écrite dans la loi l'obligation de signifier au débiteur la copie des placards et du procès-verbal même de leur apposition, comme si celle-ci n'était pas une information suffisante? De plus, ne sont-elles pas complètement inutiles ces trois publications du cahier des charges, prescrites par l'art. 702, puisqu'elles ont lieu en l'absence des amateurs qui ne se présentent naturellement qu'au jour même de l'adjudication? L'expérience démontre également que l'adjudication préparatoire, imposée comme une condition obligatoire, n'est en réalité d'aucune utilité, et que jamais l'on ne se présente pour enchérir qu'au jour même de l'adjudication définitive. Enfin, il est évident que les significations à faire au débiteur sont multipliées outre mesure, sans présenter des garanties sérieuses.

Du reste, sous le régime actuel, il est certain que les petites propriétés se vendent à vil prix dans les poursuites en expropriation et qu'ordinairement leur valeur est consommée inutilement en frais. D'où la conséquence que ceux qui possèdent des immeubles de modique valeur ne peuvent trouver aucun capitaliste qui consente à leur avancer des fonds, de sorte qu'en définitive les petites propriétés sont paralysées et réduites à rien. D'un autre côté, les créanciers mêmes s'arrêtent souvent devant les frais et les difficultés d'une saisie immobilière.

La commission n'a donc pas hésité à penser que le projet de loi qui vous est soumis est devenu d'une nécessité indispensable, et que la législation actuelle a besoin d'une réforme immédiate dans l'intérêt de la propriété immobilière et du crédit foncier.

Nous devons maintenant examiner les questions principales qui dominent la matière en discussion.

L'une des difficultés dont s'est occupée la commission est celle de savoir si, désormais, l'adjudication sur expropriation forcée sera dévolue aux notaires ou bien si l'on maintiendra, à cet égard, la législation en vigueur. En examinant la question au point de vue de l'intérêt général, il nous paraît que le renvoi devant un notaire est justifié par les motifs les plus sérieux. Les tribunaux sont appelés à juger les contestations qui leur sont soumises; ils ne doivent pas, d'après la nature de leurs fonctions, s'occuper d'actes qui rentrent dans les attributions naturelles des notaires. On ne conçoit donc nullement comment il est possible d'exiger que des magistrats assistent, en êtres passifs, à des adjudications d'immeubles qui ne présentent rien de contentieux, nécessitant l'intervention du pouvoir judiciaire.

D'un autre côté, l'expérience prouve que les immeubles se vendent bien plus avantageusement par le ministère d'un notaire que devant un tribunal et, sous ce rapport, l'intérêt du débiteur comme celui des créanciers exige qu'on adopte le mode de vente le plus favorable et de nature à faire élever le prix de la propriété

à sa véritable valeur. Rien de plus naturel que de suivre les formalités prescrites par la loi du 12 juin 1816 qui a produit chez nous les meilleurs fruits.

On a reconnu que les immeubles appartenant aux mineurs et à des personnes qui leur étaient assimilées s'aliénaient avantagement devant un notaire commis par la justice ; or, les mêmes motifs militent en faveur des adjudications sur expropriation forcée. Il y aurait même anomalie à ne pas adopter en substance les dispositions de la loi de 1816, qui n'ont jamais présenté aucun inconvénient et qu'on s'accorde, au contraire, à considérer comme une amélioration notable introduite dans la législation du Code de procédure. C'est, du reste, la mesure qui a été adoptée par l'art. 564 du Code de commerce (loi du 18 avril 1851 sur les faillites) et par l'art. 15 des dispositions transitoires du projet de réforme hypothécaire ; pour être conséquent, le législateur doit l'étendre à l'expropriation.

En exigeant que le renvoi devant un notaire soit prononcé par un jugement qui, en même temps, déclare la saisie bonne et valable, le projet prévient toutes les difficultés. Du moment que la saisie est reconnue régulière et qu'ainsi les contestations sont écartées, toute juridiction contentieuse vient à cesser ; l'adjudication n'étant que l'exécution du jugement, n'appartient réellement plus au tribunal. Certes, on ne conçoit pas comment le tribunal, qui reste étranger à la vente sur saisie mobilière, doit intervenir lorsqu'il s'agit de saisie immobilière. D'un autre côté, le débiteur assigné en validité est mis à même de proposer tous les moyens en la forme et au fond de nature à faire annuler la poursuite.

Nous n'ignorons pas que le corps des avoués s'est ému des dispositions du projet, mais nous pensons qu'il faut envisager la question sous un point de vue plus élevé et que des considérations d'un ordre supérieur ne permettent pas de mettre en balance l'intérêt général avec des intérêts individuels qui, du reste, sont loin d'être froissés par le projet, comme l'expérience ne tardera pas à le démontrer.

Qu'on rétribue d'une manière convenable et digne les membres d'un corps distingué qui se recommande par des services incontestables et qui tient de si près à l'ordre indépendant des avocats, qu'on révisé le tarif du 16 février 1807, et qu'on majore des émoluments qui ne sont plus en harmonie avec la valeur monétaire de notre époque, il n'est personne qui n'applaudisse à cet acte de justice ; mais, nous en sommes convaincus, un corps qui se signale par le désintéressement et des sentiments exquis de délicatesse ne voudrait pas voir des abus se perpétuer, par cela seul qu'ils lui profiteraient.

Le système du projet présente d'autres avantages qu'il est impossible de méconnaître. Il tranche une quantité de difficultés que faisait naître la législation actuelle. La procédure est simplifiée autant que le permettent les intérêts de la propriété.

Les formalités introduites donnent au débiteur l'assurance que l'on ne pourra abuser de sa position et que l'immeuble sera porté à sa véritable valeur. Les droits des tiers sur l'héritage saisi sont convenablement conservés.

Toutefois, la commission a pensé que les délais prescrits par plusieurs dispositions sont tels qu'ils prolongeraient la poursuite outre mesure, au détriment des intéressés. La combinaison des art. 49, 40, 42 et 47 démontre que la durée de l'expropriation pourrait être telle, que le projet serait loin, sous le rapport de la

célérité, d'améliorer la législation actuelle. En conséquence, elle a estimé que l'intérêt du crédit exigeait que les délais en question fussent réduits convenablement. Cela est d'autant plus nécessaire, que les formalités de la loi nouvelle doivent, en vertu du projet de loi voté par la Chambre, s'appliquer à la caisse du crédit foncier. Or, la nature de cette institution ne comporte pas les retards que peut subir la poursuite en expropriation, d'après le projet en discussion.

Du reste, la plupart des difficultés d'exécution seront décidées en référé, ainsi avec la célérité qu'exigent les intérêts des créanciers. Le jugement statuant sur la validité de la saisie, sera prononcé dans un bref délai. L'apposition des placards est circonscrite dans de justes limites, et nous avons pris soin de faire disparaître toutes formalités sans objet. Nous pensons, en conséquence, que les dispositions du projet, amendées par la commission, satisfont à toutes les exigences légitimes. Elles concilient la rapidité des poursuites avec la garantie des graves intérêts privés que la loi doit protéger.

Une question qui mérite également l'attention de la Chambre, c'est celle que fait naître la suppression de l'hypothèque judiciaire. La Chambre et le Sénat ont pensé que cette suppression était commandée par des motifs sérieux d'intérêt général qui ne permettent pas d'accorder au créancier, parce qu'il s'est pourvu le premier en justice, un privilège non justifié par la nature de la dette; mais, comme il importe qu'un débiteur de mauvaise foi ne puisse se soustraire aux condamnations judiciaires et enlever le gage à un créancier légitime, par des aliénations frauduleuses, il est nécessaire de stipuler, dans la loi en discussion, des garanties propres à faire respecter les décisions de la justice et prévenir les manœuvres douloureuses d'un débiteur peu délicat. C'est ce motif qui nous a portés à prendre les précautions convenables pour que les jugements obtenus par un créancier ne restent pas lettre morte et ne puissent être paralysés par le dol de la partie condamnée. Nous espérons ainsi prévenir les inconvénients qu'aurait pu faire naître la suppression radicale de l'hypothèque judiciaire qu'on n'a pas cru devoir remplacer par l'opposition immobilière.

Il nous reste à soumettre à la Chambre les observations de la commission sur chacune des dispositions du projet.

Le projet porte :

« Le tit. XIX, liv. III du Code civil, les tit. XII, XIII, liv. V, 1<sup>re</sup> partie, le » tit. IV, liv. 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> partie, et les art. 749, 750 et 751 du Code de procédure » civile sont remplacés par les dispositions suivantes. »

La commission propose la rédaction suivante :

« Le tit. XIX, liv. III du Code civil, les tit. XII, XIII, liv. V, 1<sup>re</sup> partie, le » tit. IV, liv. 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> partie, les art. 749, 750 et 751 du Code de procédure, la loi » du 14 novembre 1808 et le décret du 2 février 1811 sont remplacés par les dis- » positions suivantes<sup>(1)</sup> : »

---

(<sup>1</sup>) Le projet ne s'occupant que de l'expropriation, nous n'avons pu sortir des limites dans lesquelles notre mission est circonscrite; mais nous devons faire remarquer que l'adoption du

Les art. 2204-2218 du Code civil, la loi du 14 novembre 1808 et le décret du 2 février 1811 font en effet partie intégrante des dispositions relatives à la saisie immobilière ; il est rationnel dès lors de les comprendre dans la loi traitant de l'expropriation forcée.

---

## TITRE PREMIER.

### DE L'EXPROPRIATION FORCÉE.

---

#### CHAPITRE PREMIER.

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

###### ARTICLE PREMIER.

Il porte :

« Le créancier peut poursuivre l'expropriation : 1° des biens immobiliers et de leurs accessoires réputés immeubles appartenant en propriété à son débiteur ; »  
 » 2° des droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie appartenant au débiteur »  
 » sur les biens de même nature. »

Cet article est la répétition à peu près littérale de l'art. 2204 du Code civil. Seulement, tandis que cette dernière disposition n'autorise que la saisie immobilière des droits d'usufruit, notre article étend la même mesure *aux droits d'emphytéose et d'usufruit*. C'est la conséquence de l'art. 43 de la loi de réforme hypothécaire, qui permet d'hypothéquer les droits dont il s'agit. La saisie doit naturellement pouvoir atteindre tous les droits susceptibles de recevoir l'impression de l'hypothèque dont elle est la sanction. Du reste, notre disposition ne fait que confirmer le principe déjà admis par les art. 2 et 6 de la loi du 10 janvier 1824 ; elle est conforme à la doctrine des auteurs (1).

L'article ne parlant que des immeubles, il en résulte que non-seulement les actions, qui sont considérées comme meubles par l'art. 529 du Code civil, ne sont pas susceptibles d'expropriation, mais qu'il en est de même de celles qui tendent à revendiquer un immeuble, telles que l'action en rescision, l'action en

---

projet, dont nous nous occupons, doit nécessairement amener la révision du titre X, livre V, 1<sup>re</sup> partie, du Code de procédure, concernant *la saisie des rentes constituées sur particuliers*. Il est impossible, en effet, de maintenir, à l'égard de ces objets qui rentrent dans la classe des *biens incorporels*, les nombreuses formalités que notre projet abroge relativement à la saisie des immeubles. En France, la réforme dont il s'agit a été l'objet de la loi du 24 mai 1842.

(1) DURANTON, tom. XXI, n° 2.

réméré, etc. Ces principes, admis jusqu'aujourd'hui (\*), sont maintenus par le projet.

Sous l'empire des lois actuelles, on a demandé si les créanciers hypothécaires non inscrits et même les créanciers purement chirographaires ont le droit de poursuivre leur débiteur par voie d'expropriation forcée. L'affirmative a généralement été admise; la disposition de l'art. 2204 du Code civil est générale et ne comporte aucune distinction (\*). Il en sera de même sous l'empire du projet qui ne fait que reproduire la loi actuellement en vigueur. Cela résulte, du reste, de l'ensemble de la loi en discussion; tout créancier ayant titre exécutoire peut recourir à l'expropriation. (Art. 1<sup>er</sup> et 15 du projet.) Même conséquence résulte de l'art. 5, et, pour le surplus, l'art. 41 tranche la difficulté, en termes clairs et précis. Il doit en être ainsi surtout depuis le vote de la loi sur le régime hypothécaire. L'hypothèque judiciaire étant supprimée, le créancier qui aura obtenu un jugement de condamnation, sans qu'il en résulte un droit hypothécaire en sa faveur, doit évidemment avoir le droit de poursuivre l'exécution du jugement, par toutes voies légales et notamment par la saisie immobilière. Sans cela, les ordonnances de justice resteraient sans sanction.

Toutefois, en adoptant l'article dont nous nous occupons, la majorité de la commission a cru devoir le rédiger, d'une manière plus laconique, en ces termes :

« Le créancier peut poursuivre l'expropriation des biens de son débiteur qui » sont susceptibles d'hypothèque aux termes de l'art. 45 de la loi de réforme » hypothécaire. » (Art. 2118 du Code civil.)

#### ART. 2.

Il porte :

« La part indivise d'un cohéritier ou d'un copropriétaire dans les immeubles » appartenant à une succession ou communs à quelque titre que ce soit, ne peut » être saisie par ses créanciers personnels avant le partage ou la licitation qu'ils » peuvent provoquer, s'ils le jugent convenable, ou dans lesquels ils ont le droit » d'intervenir, conformément à l'art. 882 du Code civil.

» En cas de licitation, le droit du créancier qui a hypothèque sur la part » indivise du débiteur se reportera sur sa part dans le prix. »

Il est important de signaler les modifications qu'apporte cette disposition à

(\*) TARRIÈRE, *Rep. de MERIEN*, v° *Hypothèque*, sect. 2, § 3, art. 3, n° 5. et v° *Expropriation*, n° 3. — PERSIL, *Quest.*, tom. II, pag. 279. — DELVINCOURT, tom. III, pag. 407. — FAYARD, v° *Expropriation*, § 2, n° 1. — GRENIER, *Hypothèque*, tom. 1<sup>er</sup>, n° 152 et 153, et tom. II, n° 474. — TROPLONG, *Hypothèque*, tom. II, n° 46. — DUVERGIER, *Vente*, tom. II, n° 18. — ZACHARIÆ § 258, tom. II, pag. 99. — BROCHE et GOUJET, v° *Vente sur saisie immob.*, n° 32. — PERSIL fils, n° 5.

Les actions dans des sociétés charbonnières ne sont donc pas susceptibles d'être expropriées.

(2) GRENIER, *Hypoth.*, tom. II, n° 478. — PIGEAU, *Comment.*, tom. II, pag. 271. — PERSIL fils, *Comment. de la loi du 2 juin 1841*, tom. 1<sup>er</sup>, n° 57. — CRAUVEAU sur CARRÉ, *Lois de la procéd.*, q. 2198, pag. 416.

l'art. 2205 du Code civil. Ce dernier article se borne à défendre la mise en vente de la part indivise d'un cohéritier dans les immeubles d'une succession.

En conséquence, il s'est élevé la question de savoir si cette prohibition s'applique au cas d'indivision entre copropriétaires autres que des cohéritiers. La doctrine et les arrêts sont loin d'adopter une solution uniforme (1).

Le projet consacre l'opinion de ceux qui pensent que l'indivision, à quelque titre que ce soit, est un obstacle à la saisie. Cela est rationnel ; une saisie immobilière doit atteindre un objet certain et déterminé. Il est naturel qu'avant tout, l'on fixe la part exclusive du débiteur dans l'immeuble commun, et le motif qui a fait admettre le principe de l'art. 2205, relativement à une succession, milite, avec non moins d'énergie, lorsqu'il s'agit d'une communauté à tout autre titre.

Notre disposition fait cesser une autre difficulté que soulevait l'art. 2205. Il s'agissait de savoir si la saisie même de la portion indivise du débiteur était interdite, ou bien si la prohibition ne s'appliquait qu'à la mise en vente ou à l'adjudication.

Le projet décrète avec raison que c'est la saisie elle-même qui est prohibée, et si le Code civil n'énonce que la mise en vente, c'est parce que le titre XIX, livre III du Code civil a été adopté, alors que la loi du 14 brumaire an VII était en vigueur. Or, aux termes des art. 4 et 5 du chap. 1<sup>er</sup> de cette disposition législative, l'apposition des affiches annonçant l'adjudication valait saisie. La mise en vente était donc en réalité la saisie elle-même. D'un autre côté, les raisons qui ont dicté la disposition que nous commentons s'appliquent à la saisie comme à l'adjudication. C'est, du reste, en ce sens que la question est résolue par les meilleurs auteurs (2).

Le projet énonce une disposition nouvelle qui mérite un examen particulier :

« En cas de licitation, le droit du créancier qui a hypothèque sur la part indivise du débiteur se reportera sur sa part dans le prix. »

Le prix représentant la chose même, on conçoit que le droit réel du créancier hypothécaire sur une portion indivise se transforme, après licitation, en un droit sur le prix ; cette disposition tend à prévenir de nombreuses difficultés ; elle paraît, du reste, équitable, puisque le créancier lui-même aurait dû, pour exercer son droit, provoquer la licitation.

(1) Voir dans le sens de la restriction au cas d'indivision entre cohéritiers, DELVINCOURT, t. III, pag. 412. — FAVARD, *Expropriation forcée*, § 2, n° 4. — DURANTON, tom. 1<sup>er</sup>, n° 13. — THOMINE-DESMAZURES, *Comment. du Code de procéd.*, t. II, n° 743. — Arrêt de Liège, du 23 janvier 1834 (SIREY, 1834, part. 2, pag. 683). — Arrêt de Bordeaux du 7 avril 1840 (SIREY, 1840, part. 2, pag. 521).

En sens contraire, TARRIBLE, *Répert.*, v° *Saisie immob.*, § 3, n° 2. — RAUTEN, *Cours de procédure*, pag. 543. — PIGEAU, *Comment.*, tom. II, pag. 270, n° 5. — GRENIER, tom. 1<sup>er</sup>, n° 158. — PERSIL père, tom. II, pag. 195. — BERRIAT-ST-PRIX, pag. 572. — PERSIL fils, tom. 1<sup>er</sup>, n° 11. — CHAUVEAU, Q. 2198, pag. 410. — Arrêt de Lyon, du 14 février 1839 (SIREY, 1840, part. 2, pag. 321).

(2) TARRIBLE, *Répert.*, v° *Saisie immobilière*, § 3, n° 2. — PERSIL père, *Quest.* 1, pag. 195. — PIGEAU, *Comment.*, tom. II, pag. 270. — BERRIAT-ST-PRIX, tom. II, pag. 636. — CARRÉ e CHAUVEAU, Q. 2198, pag. 406.

L'article que nous commentons est général ; il est applicable, soit que la licitation ait été provoquée par le débiteur copropriétaire, soit qu'elle l'ait été par ses consors. Il ne peut donc être question, à cet égard, d'établir la distinction qui était reçue en droit romain <sup>(1)</sup>.

Le créancier hypothécaire sera tenu d'accepter le résultat de la licitation et il ne pourra, en conséquence, troubler l'acquéreur. Cela est rationnel ; en ne demandant pas à intervenir dans la licitation, il doit en respecter les conséquences, puisque lui-même aurait dû recourir à cette voie pour exercer ses droits hypothécaires.

La nouvelle disposition est importante dans l'intérêt de la circulation des propriétés qu'il est essentiel de favoriser, et, du reste, la licitation est déjà, par elle-même, une garantie contre les fraudes possibles. Au surplus le créancier, qui avait qualité pour demander à intervenir dans la licitation (art. 882 du Code civil), ne peut critiquer les actes passés en son absence, lorsqu'il n'a pas jugé convenable d'exercer la faculté d'intervention qui lui est réservée par la loi ; déjà, sous le Code civil, la jurisprudence a admis ces principes dans des cas analogues <sup>(2)</sup>.

Nous faisons observer que la disposition additionnelle dont nous nous occupons ne déroge en aucune manière à l'art. 883 du Code civil. En conséquence, si l'immeuble était adjudiqué au cohéritier du débiteur qui a consenti l'hypothèque, en sorte que ce débiteur, d'après le principe que les partages ne sont que déclaratifs, serait censé n'avoir jamais eu aucun droit à l'immeuble licité, il est évident que les droits du créancier hypothécaire s'évanouiraient complètement, comme le veulent les principes admis par notre Code civil <sup>(3)</sup>.

L'article en discussion fait naître une question assez intéressante. Les créanciers de deux cohéritiers provoquent la licitation d'un immeuble indivis entre leurs débiteurs et un troisième copropriétaire ; celui-ci demeure adjudicataire du tout. On demande si, conformément à l'art. 1408 du Code civil, l'immeuble sera un propre de la communauté de l'acquéreur. L'affirmative est évidente, les expressions de l'art. 1408 à *titre de licitation ou autrement* sont claires et décisives, elles ne comportent ni réserve ni exception. Il suffit que l'un des époux soit copropriétaire par indivis de l'immeuble acquis, pour que celui-ci lui reste propre en totalité. Il importe peu que la licitation soit faite à l'amiable ou décrétée par justice. L'art. 1408 est applicable, pourvu que l'un des copropriétaires reste définitivement adjudicataire <sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup> MAURISSENS *ad 50 libros digest.*, tom. II, pag. 187 et 188.

<sup>(2)</sup> Arrêt de la Cour de cassation de France, du 23 janvier 1839 (SIREY, 1839, part. 1, p. 238). — Arrêt de Lyon, du 21 décembre 1831 (SIREY, 1832, part. 2, pag. 262).

<sup>(3)</sup> Arrêt de la Cour de cassation, du 28 avril 1840 (SIREY, 1840, part. 1, pag. 821). DURANTON, tom. VII, n° 522. — Voir surtout un arrêt de la Cour de cassation de Belgique, du 6 juin 1850. (*Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1850, part. 1, pag. 144-150.)

<sup>(4)</sup> Arrêt de la Cour d'Amiens, du 3 mars 1815 (SIREY, 1816, part. 1, pag. 397). — MERLIN, *Quest. de droit*, v° *Propres*, § 2, n° 5. — DURANTON, tom. XIV, n° 200. — TOULLIER, tom. XII, n° 157 et suiv. — DE VILLENEUVE et CARETTE, *Collect. nouv.*, 5. 2. 285. — BALTUR, tom. I<sup>er</sup>, n° 259. — GLANDAZ, n° 120.

En conséquence, la commission adopte l'article du projet, que toutefois elle rédige en ces termes :

« La part indivise d'un débiteur dans des immeubles communs ne peut être  
» saisie par ses créanciers personnels avant le partage ou la licitation qu'ils peu-  
» vent provoquer, s'ils le jugent convenable, ou dans lesquels ils ont le droit d'in-  
» tervenir, conformément à l'art. 882 du Code civil.

» En cas de licitation, le droit du créancier qui a hypothèque sur la part  
» indivise du débiteur se reportera sur sa part dans le prix. »

### ART. 5.

Il porte :

« Les immeubles d'un mineur même émancipé ou d'un interdit peuvent être  
» saisis avant la discussion du mobilier, à moins que, sur le commandement qui  
» lui est signifié, le tuteur ou le curateur ne la requière en indiquant des meubles  
» suffisants, susceptibles de saisie immédiate, dans le ressort du tribunal du domi-  
» cile, soit du débiteur, soit du créancier, et à charge d'en avancer les frais.

» Toutefois cette faculté n'appartient pas aux mineurs et aux interdits qui n'ont  
» pas leur domicile légal dans le pays; elle n'a pas lieu non plus dans le cas de  
» l'expropriation des immeubles possédés par indivis entre un majeur et un  
» mineur ou interdit, si la dette leur est commune, ni dans celui où les pour-  
» suites ont été commencées contre un majeur ou avant l'interdiction. »

Cet article modifie notablement les art. 2206 et 2207 du Code civil, et intro-  
duit une disposition plus équitable qui, d'après l'avis de la commission, doit aussi  
s'appliquer aux personnes placées dans des établissements d'aliénés. Ces individus,  
en effet, sont assimilés aux interdits, comme l'ont décrété plusieurs dispositions  
de la loi de révision du système hypothécaire. Il est donc juste d'établir à leur  
égard les mesures protectrices, introduites dans l'intérêt de ceux qui, à raison de  
leur position, ne peuvent veiller à leurs intérêts.

D'après l'article que nous examinons, la discussion du mobilier peut être requise  
sur la signification du commandement; en conséquence cette faculté vient à cesser,  
du moment que la saisie a été faite conformément à l'art. 21 de la présente loi.

Nous avons pensé que ce n'était pas le curateur du mineur émancipé qui  
pouvait invoquer le bénéfice de discussion, mais bien le mineur lui-même assisté  
de son curateur. Celui-ci en effet n'a pas qualité pour agir seul, il ne fait que  
prêter assistance au mineur; telle est l'économie des art. 481 et 482 du Code  
civil.

Du reste, la faculté dont il s'agit étant exceptionnelle et dérogeant au droit  
commun, il a paru juste de la circonscrire dans certaines limites, de manière à ne  
pas porter une atteinte sérieuse aux droits légitimes des créanciers. En consé-  
quence elle n'appartiendra pas aux mineurs, interdits, etc., qui n'ont pas leur  
domicile légal en Belgique. Ce bénéfice vient aussi à cesser dans les cas prévus par  
l'art. 2207 du Code civil que notre article confirme sous ce rapport.

La commission propose de rédiger l'art. 5 en ces termes :

« Les immeubles d'un mineur même émancipé, d'un interdit ou d'une personne  
» placée dans un établissement d'aliénés peuvent être saisis avant la discussion  
» du mobilier, à moins que, sur la signification du commandement, cette discussion

» ne soit requise par le tuteur, le mineur émancipé assisté de son curateur ou l'administrateur provisoire.

» Le requérant doit indiquer des meubles suffisants, susceptibles de saisie immédiate dans le ressort du tribunal du domicile du débiteur ou du créancier, et avancer les frais nécessaires pour faire la discussion.

» Le créancier n'est pas obligé de discuter le mobilier si le mineur, l'interdit ou la personne placée dans une maison d'aliénés n'a pas son domicile légal dans le pays. Il en est de même si les poursuites ont été commencées contre un majeur, maître de disposer de ses droits, ou s'il s'agit de l'expropriation des immeubles possédés par indivis entre un majeur et l'une des personnes ci-dessus désignées du chef d'une dette qui leur est commune. »

#### ART. 4.

La commission adopte la disposition en ces termes :

« L'expropriation des immeubles qui font partie de la communauté se poursuit contre le mari débiteur, seul, quoique la femme soit obligée à la dette. Celle des immeubles propres de la femme se poursuit contre le mari et la femme, laquelle, au refus du mari de procéder avec elle, ou si le mari est mineur, peut se faire autoriser en justice pour ester en jugement.

» En cas de minorité du mari et de la femme ou de minorité de la femme seule, si son mari majeur refuse de procéder avec elle, il est nommé, par le tribunal, un curateur pour assister la femme contre laquelle la poursuite est exercée. »

Cet article est la répétition presque littérale de l'art. 2208 du Code civil. Le mari étant le maître et seigneur de la communauté, il est évident que l'expropriation des immeubles communs se poursuit régulièrement contre le mari seul, puisque celui-ci a la libre disposition de ces biens.

S'il s'agit des immeubles de la femme, notre article, en cas de minorité des époux ou de minorité de la femme seule, si son mari refuse de procéder avec elle, veut qu'il soit nommé *un curateur* pour assister la femme contre laquelle se poursuit l'expropriation. Cette disposition s'harmonise mieux avec les principes du droit que l'art. 2208 du Code civil qui prescrivait, dans cette hypothèse, la nomination d'un tuteur. La femme étant émancipée par le mariage, il ne peut plus être question de tutelle, mais uniquement d'un curateur habile à assister la femme et remplaçant le mari incapable ou bien refusant de procéder avec elle.

#### ART. 5.

La commission le rédige en ces termes :

« Le créancier ne peut poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués.

» Cette insuffisance sera constatée et reconnue à la requête du créancier, conformément aux art. 8 et 9. »

Cet article reproduit la disposition de l'art. 2209 du Code civil. Seulement il indique comment sera constatée l'insuffisance des biens hypothéqués. Cette insuffisance sera reconnue conformément aux art. 8 et 9, à la requête du créancier;

cette dernière énonciation est nécessaire pour faire cesser une difficulté qu'avait fait naître la législation actuelle.

#### ART. 6.

Cet article qui reproduit la disposition de l'art. 2210 du Code civil n'exige pas d'explication. Remarquons, toutefois, qu'il ne s'applique qu'au créancier hypothécaire, parce que, relativement au créancier ayant un titre exécutoire non hypothécaire, l'art. 11 statue différemment, par des motifs que nous indiquerons en examinant cette dernière disposition.

#### ART. 7, 8 ET 9.

Ces articles sont la reproduction presque littérale des dispositions de la loi du 14 novembre 1808 qui ont modifié l'art. 2210 du Code civil. Sous ce rapport le projet donne une sanction nouvelle à la législation actuellement en vigueur.

Toutefois, la commission rédige en ces termes les articles dont il s'agit :

#### ART. 7.

« L'expropriation simultanée pourra être permise, lorsque la valeur totale des  
» biens situés dans un des arrondissements ne suffit pas pour acquitter le montant  
» réuni des sommes dues tant au saisissant qu'aux autres créanciers inscrits. »

#### ART. 8.

« La valeur des biens sera établie comme suit : le revenu sera déterminé soit  
» d'après les derniers baux authentiques ou sous seing privé ayant date certaine,  
» soit d'après l'import du revenu cadastral.

» Le capital sera évalué sur le pied du denier vingt, s'il s'agit de propriétés  
» bâties, et du denier trente, s'il s'agit de propriétés non bâties <sup>(1)</sup>. »

#### ART. 9.

« Le créancier qui voudra user de la faculté accordée par les art. 5 et 7, pré-  
» sentera requête au président du tribunal de la situation de la partie principale  
» des biens <sup>(2)</sup>.

» Il y joindra : 1° Copie en forme, entière ou par extrait, des baux authen-  
» tiques, ou les originaux des baux sous seing privé ayant date certaine, ou bien  
» l'extrait du registre du receveur de l'enregistrement relativement à ces différents

(1) La commission adopte ainsi les bases admises, en matière analogue, par l'art. 12 du projet de loi sur le crédit foncier, bases qui ont pour objet de faciliter l'évaluation. Il convient, du reste, de mettre en harmonie deux projets ayant entre eux une connexité si intime.

(2) Ou en d'autres termes : *la partie des biens qui présente le plus grand revenu*. C'est en ce sens que la commission entend la disposition dont il s'agit, à l'instar de ce qui est énoncé dans l'art. 12 du projet.

» baux, ou copie, également en forme, de l'extrait de la matrice cadastrale, ou  
 » enfin tous autres documents établissant la valeur locative ou vénale des biens à  
 » saisir ;

» 2° L'extrait des inscriptions prises sur le débiteur dans les divers arrondisse-  
 » ments dans lesquels les biens sont situés, ou le certificat qu'il n'en existe aucune.

» La requête sera communiquée au ministère public et suivie d'une ordon-  
 » nance portant, s'il y a lieu, permission de faire la saisie de tous les biens situés  
 » dans les arrondissements y désignés.

» Cette ordonnance ne sera susceptible d'aucun recours. »

#### ART. 10.

La commission adopte l'art. 10, qui est la conséquence de la disposition précé-  
 dente. Le créancier doit pouvoir obtenir copie des documents qu'il a droit d'invo-  
 quer à l'appui de sa requête.

#### ART. 11.

La commission adopte l'article ainsi conçu :

« Le créancier ayant un titre exécutoire non hypothécaire, pourra commencer  
 » l'expropriation dans plusieurs arrondissements, et la suivre jusqu'à la transcrip-  
 » tion de la saisie inclusivement. Mais, après l'accomplissement de cette formalité,  
 » il ne pourra continuer la poursuite que dans un seul arrondissement, à moins  
 » qu'il n'obtienne, selon les règles et les formes établies par les articles précédents,  
 » la permission de la continuer dans plusieurs arrondissements. »

Les raisons qui motivent l'art. 11 sont faciles à saisir. Le créancier ayant un  
 titre exécutoire non hypothécaire, doit pouvoir poser tous les actes nécessaires  
 pour la conservation de ses droits, sur les immeubles du débiteur. Or, comme  
 d'après le projet, c'est seulement à compter de la transcription de la saisie, que  
 l'aliénation des biens saisis est interdite d'une manière absolue et irrévocable, il  
 s'ensuit que, pour sauvegarder ses intérêts, le créancier non hypothécaire doit  
 avoir le droit de poursuivre l'expropriation *dans plusieurs arrondissements*,  
 jusqu'au moment où les immeubles sont mis *irrévocablement* à l'abri de toute  
 aliénation frauduleuse de la part du saisi.

#### ART. 12.

Le § 1<sup>er</sup> est, à peu de chose près, la répétition littérale du § 2 de l'art. 2210 du  
 Code civil.

Quant au second paragraphe de notre article, il énonce un principe déjà écrit  
 dans l'art. 4 de la loi du 14 novembre 1808, en attribuant juridiction aux tribu-  
 naux respectifs de la situation des biens.

La commission croit toutefois devoir rédiger l'article en ces termes :

« Lorsque les biens situés dans différents arrondissements dépendent d'une  
 » seule et même exploitation, l'expropriation sera suivie devant le tribunal dans  
 » le ressort duquel se trouve le chef-lieu de cette exploitation, ou, à défaut de  
 » chef-lieu, la partie des biens qui présente le plus grand revenu, d'après les baux  
 » et la matrice cadastrale, suivant les règles établies par l'art. 8.

» Dans le cas des art. 7 et 11, l'expropriation sera suivie devant les tribunaux respectifs de la situation des biens. »

#### ART. 13.

Il porte :

« Si les biens hypothéqués au créancier, et les biens non hypothéqués, ou les biens situés dans divers arrondissements, font partie d'une seule et même exploitation, la vente des uns et des autres est poursuivie ensemble, si le débiteur le requiert, et ventilation se fait du prix de l'adjudication, s'il y a lieu. »

Cet article est entièrement conforme au texte de l'art. 2211 du Code civil.

Nous faisons remarquer, à cette occasion, qu'il s'est élevé la question de savoir si la demande en ventilation du prix des biens vendus peut encore être formée après l'adjudication et l'ouverture de l'ordre. L'affirmative a été adoptée par un arrêt de la Cour de Toulouse, du 19 février 1827, et par un arrêt de la Cour de cassation de France, du 25 août 1828 (1). La commission entend l'article dans ce sens qui exprime la pensée du législateur.

Du reste, le créancier a, comme le débiteur, le droit de requérir que les biens non hypothéqués, faisant partie d'une seule et même exploitation, soient vendus en même temps que ceux frappés d'hypothèque.

#### ART. 14.

L'article est conçu en ces termes :

« Si le débiteur justifie, par baux authentiques ou sous seing-privé ayant date certaine antérieurement à l'année de la saisie, que le revenu net et libre de ses immeubles pendant une année suffit pour le paiement de la dette en capital, intérêts et frais, et s'il en offre la délégation au créancier, la poursuite peut, à moins que le recouvrement du revenu ne soit difficile ou dispendieux, être suspendue par les juges, sauf à être reprise s'il survient quelque opposition ou obstacle au paiement.

» Il en sera de même si le débiteur, requérant la discussion de son mobilier, indique des meubles suffisants, susceptibles de saisie immédiate, dans le ressort du tribunal de son domicile ou de celui du créancier, et à charge d'avancer les frais de cette discussion. »

La commission a pensé que cette disposition pouvait donner lieu à des inconvénients sérieux, qu'elle fournissait au débiteur le moyen d'élever des contestations mal fondées et qu'elle portait atteinte aux droits acquis au créancier, en vertu du titre d'obligation.

Le projet a tellement reconnu que l'art. 2212 du Code civil était de nature à préjudicier aux intérêts du créancier, qu'il a cru devoir faire cesser le bénéfice de la disposition dans le cas où le recouvrement du revenu est difficile ou dispendieux. Mais ces expressions sont trop vagues pour pouvoir être converties en loi ; et, d'un autre côté, le crédit, que la loi doit protéger, ne permet pas qu'on entrave,

---

(1) SIREY, 1827, part. 2, pag. 90, et 1828, part 1, pag. 322.

sous aucun prétexte, la poursuite légitime de celui qui a dû compter sur l'exécution des engagements pris envers lui. En conséquence, la commission a été d'avis de supprimer l'article dont nous nous occupons.

ART. 15.

Il porte :

« La vente forcée des immeubles ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre »  
 » authentique et exécutoire pour une dette certaine et liquide. Si la dette est en »  
 » espèces non liquidées, la poursuite est valable, mais l'adjudication ne pourra »  
 » être faite qu'après la liquidation. »

Cet article est la répétition littérale de l'art. 2213 du Code civil. L'expropriation doit être fondée sur un titre authentique et exécutoire. Elle suppose une dette certaine et liquide.

Telle était déjà la doctrine enseignée par Pothier (\*), en ces termes remarquables :

« Pour que le créancier ait cette voie de commandement et exécution, il faut »  
 » que trois choses concourent :

» 1° Il faut que la dette soit d'une somme d'argent certaine et liquide, ou d'une »  
 » certaine quantité d'espèce *fungibles*, comme de blé, de vin, etc. Observez »  
 » que, quoiqu'on puisse saisir pour une dette de ces espèces, lorsque la quantité »  
 » due est liquide, on doit néanmoins surseoir à la vente jusqu'après l'appréciation.

» 2° Il faut ordinairement que le créancier ait un titre exécutoire, c'est-à-dire »  
 » un acte devant notaire, revêtu de ses formes, par lequel le débiteur se soit »  
 » obligé de payer, ou un jugement de condamnation qui ne soit pas suspendu par »  
 » un appel ou opposition.

» 3° Il faut que ce soit contre la personne même qui s'est obligée par acte devant »  
 » notaire ou qui a été condamnée, que le créancier procède par voie d'exécution. »  
 » Quoique les héritiers de cette personne succèdent à ses obligations, le créancier »  
 » ne peut procéder contre eux que par voie de demande, jusqu'à ce qu'ils aient »  
 » passé titre nouvel devant notaire ou que le créancier ait obtenu contre eux un »  
 » jugement de condamnation (?). »

La commission s'est convaincue que la disposition en discussion, telle qu'elle est énoncée dans l'art. 2213 du Code civil, doit être modifiée en présence du système du projet de loi. Celui-ci, du moment que la saisie est déclarée valable, fixe des délais péremptoires dans lesquels l'adjudication doit avoir lieu à peine de nullité.

D'un autre côté, le jugement de validité déterminant irrévocablement la position des parties, il est naturel qu'il ne soit rendu qu'après la liquidation définitive de la dette. Cette décision, en effet, doit nécessairement faire disparaître toute incertitude sur la quotité de la créance.

La commission propose de rédiger l'article en ces termes :

« La vente forcée des immeubles ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre

(\*) *Traité des obligations*, n° 155.

(?) L'art. 877 du Code civil a admis sur ce point des principes différents.

» authentique et exécutoire pour une dette certaine et liquide. Si la dette est en espèces non liquidées, la poursuite est valable; mais il ne pourra être procédé au jugement sur la validité de la saisie qu'après la liquidation. »

A l'occasion de cet article, on a demandé si le cessionnaire, par acte sous seing privé, d'une créance fondée sur un titre exécutoire, peut poursuivre le débiteur par voie de saisie immobilière. La doctrine et les auteurs ont résolu la question affirmativement, par la raison qu'aucune disposition relative à l'expropriation n'exige que la cession soit authentique. D'ailleurs la cession ne concerne que la *qualité* du poursuivant, sans influencer sur la créance elle-même ni sur le titre d'où elle résulte. Il suffit que ce titre soit authentique et exécutoire. C'est, en effet, de ce dernier acte exclusivement que l'exécution est poursuivie <sup>(1)</sup>.

L'art. 5 du projet de loi de réforme hypothécaire laisse ces principes intacts; en effet, cette disposition n'a exigé un acte authentique ou un acte sous seing privé, reconnu en justice ou devant notaire, qu'à l'effet de pouvoir se prévaloir du privilège ou de l'hypothèque. Les art. 2 et 3 de la loi dont il s'agit n'ont donc rien de commun avec la poursuite en expropriation, *dans les cas où la qualité de créancier privilégié ou hypothécaire n'a pas d'influence sur la solution de la difficulté.*

Du reste, les auteurs du projet ont pensé, avec raison, que l'on pouvait, sans inconvénient, supprimer l'art. 2214 du Code civil, cette disposition n'étant que la conséquence directe et naturelle du principe écrit dans l'art. 1690 du même Code.

#### ART. 16.

Il porte :

« La poursuite peut avoir lieu en vertu d'un jugement provisoire ou définitif, exécutoire par provision, nonobstant appel; mais l'adjudication ne peut se faire qu'après un jugement définitif en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

» La poursuite ne peut s'exercer en vertu du jugement par défaut, que conformément aux dispositions des art. 155 et 157 du Code de procédure civile. »

Le § 1<sup>er</sup> relate textuellement le § 1<sup>er</sup> de l'art. 2215 du Code civil, mais la rédaction du § 2 de notre article est préférable à celle que présentait le second paragraphe de l'art. 2215 qui, en effet, pouvait faire naître quelque difficulté <sup>(2)</sup>.

En énonçant que la poursuite ne peut s'exercer en vertu de jugements rendus par défaut, que conformément aux dispositions des art. 155 et 157 du Code de

(1) Arrêt de la Cour de Bourges, du 17 avril 1839 (SIREY, 1839, part. 2, pag. 449). — Arrêt de la Cour de Pau, du 25 janvier 1832 (SIREY, 1834, part. 2, pag. 316). — Arrêt de la Cour de cassation, du 16 novembre 1840 (SIREY, 1840, part. 1, pag. 96). — PERSIL, Quest., tom. II, pag. 180.

(2) C'est ainsi qu'on décide qu'on peut saisir en vertu d'un jugement faute de comparaître, lequel est susceptible d'opposition jusqu'à l'exécution, le second paragraphe de l'art. 2215 du Code civil ne s'appliquant qu'aux jugements par défaut faute de plaider. — DELVINCOURT, tom. III, pag. 418. — PERSIL père, Quest., tom. II, pag. 177 et 258. — GRENIER, tom. II, n° 484. — BERRIAT-ST-PIRX, pag. 567. — CHALVEAU, Q. 2198, pag. 417.

procédure, notre article détermine le sens véritable du § 2 de l'art. 2215 du Code civil. Il en résulte que la saisie immobilière peut être pratiquée, *en vertu d'un jugement par défaut faute de comparaitre*, du moment que le délai de huitaine, à partir de ce jugement, est expiré, conformément aux prescriptions de l'art. 155 du Code de procédure civile.

La commission a toutefois remarqué qu'il était impossible, sous le régime du projet, de maintenir la rédaction du § 1<sup>er</sup> de notre article.

En effet, l'adjudication devant se faire, à peine de nullité, dans des délais prescrits, il est impossible de la retarder par le motif que le jugement, servant de base à la saisie, n'est que provisoire.

D'autre part, il est évident que la saisie immobilière ne peut être déclarée valable par le juge tant que le titre du poursuivant est incertain et qu'il peut même être anéanti.

En conséquence, il est indispensable que le jugement de validité ne puisse être rendu que lorsque la décision, servant de base à la poursuite, est devenue définitive en dernier ressort ou passée en force de chose jugée.

C'est ce qui a porté la commission à proposer la rédaction suivante :

« La poursuite peut avoir lieu en vertu d'un jugement provisoire ou définitif, »  
 » exécutoire par provision, nonobstant appel; mais il ne pourra être procédé au »  
 » jugement sur la validité de la saisie qu'après une décision définitive en dernier »  
 » ressort ou passée en force de chose jugée.

» La poursuite ne peut s'exercer en vertu de jugement par défaut, que con- »  
 » formément aux dispositions des art. 155 et 157 du Code de procédure civile. »

#### ART. 17.

La commission adopte cet article portant :

« La poursuite ne peut être annulée sous prétexte que le créancier l'aurait »  
 » commencée pour une somme plus forte que celle qui lui est due. »

Cette disposition est la répétition littérale de l'art. 2216 du Code civil. Il est évident que du moment qu'une créance légitime, quel qu'en soit le chiffre, a servi de base à la poursuite, celle-ci est valable. Sous une législation où la peine appelée en droit romain *plus petitionis* est inconnue<sup>(1)</sup>, il est clair que ce n'est pas l'exagération de la demande qui est de nature à faire annuler la poursuite en expropriation, celle-ci étant justifiée par l'existence d'une créance quelconque, qui est implicitement contenue dans le commandement, d'après le principe *in eo quod plus sit, inest semper et minus* (LL. 110 *initio* et 113 *de Regulis juris*<sup>(2)</sup>).

(1) Elle était déjà abrogée sous l'ancienne jurisprudence de nos provinces. — ZEPHUS, *Notat. jur. belg.*, lib. II, *de plus petit.*, n° 1. — DEGENWIET, part. 4, tit. I, art. 8, tom. II, pag. 201.

(2) Voir, du reste, arrêt de la Cour de Bruxelles, du 5 juin 1844. (*Jurisprud. du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1845, part. 2, pag. 89-94.)

## CHAPITRE II.

## DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE.

## ART. 18.

La commission adopte l'article ainsi conçu :

« La saisie immobilière sera précédée d'un commandement à personne ou au domicile réel ou élu dans le titre de la créance. Si le débiteur n'a ni domicile ni résidence en Belgique, le commandement sera signifié conformément à l'arrêté du 1<sup>er</sup> avril 1814, à la loi du 26 mars 1833 et à l'art. 69 n° 8 du Code de procédure civile.

» En tête de ce commandement, il sera donné copie entière du titre en vertu duquel il est fait, si ce titre n'a déjà été signifié au débiteur dans les trois années qui précèdent le commandement.

» Le commandement contiendra élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal qui devra connaître de la saisie, et le débiteur pourra faire à ce domicile élu toutes significations, même d'opposition au commandement, d'offres réelles et d'appel.

» Le commandement énoncera que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur. L'huissier ne se fera pas assister de témoins. Il fera, dans les deux jours, viser l'original par le bourgmestre du lieu où le commandement sera signifié. »

Comme l'on s'en convainc facilement, cet article apporte des modifications à l'art. 673 du Code de procédure civile. D'abord le commandement peut être signifié au domicile élu dans le titre de la créance. C'est la conséquence de l'art. 111 du Code civil et de la convention des parties. Du reste, cette disposition fait cesser un doute qui, même sous l'empire du Code de procédure civile, était résolu dans le sens de notre article, la doctrine et la jurisprudence s'accordant à considérer comme valable la signification du commandement faite au domicile élu (1).

S'occupant de l'hypothèse où le débiteur n'a ni domicile ni résidence en Belgique, le projet prescrit que la signification ait lieu conformément à l'arrêté du 1<sup>er</sup> avril 1814, à la loi du 26 mars 1833 et à l'art. 69 n° 8 du Code de procédure, et en cela notre article ne fait que sanctionner la jurisprudence existante (2).

L'article en discussion introduit une modification que nous devons approuver,

(1) Arrêt de la Cour de cassation, du 24 janvier 1816 (SIREY, 1816, part. 1, pag. 198). — Arrêt de Bourges, du 27 juin 1824 (SIREY, 1824, part. 2, pag. 51). — MERLIN, *Répert.*, v° *Domicile élu*, § 2, n° 9. — PERSIL, *Quest.*, tom. II, pag. 311. — BERRIAT, pag. 566, note 14. — CARRÉ et CHADVEAU, Q. 2199.

(2) On convient généralement que, pour les personnes résidant en pays étranger, il est impossible de décréter un mode plus simple et offrant plus de garanties que celui qui a été introduit par l'arrêté-loi du 1<sup>er</sup> avril 1814.

elle est relative à la signification du titre qui sert de base à la poursuite. Si ce titre a été signifié au débiteur dans les trois années qui précèdent le commandement, il n'est plus nécessaire d'en notifier une nouvelle copie. Cela est rationnel, parce que la signification antérieure a été pour le débiteur une information suffisante.

Enfin l'huissier, en faisant viser l'original de l'exploit par le bourgmestre, n'est plus tenu, comme sous le Code de procédure, de laisser une seconde copie à celui qui donne le visa. Cette formalité était inutile et c'est avec raison qu'on l'a supprimée. On sait qu'un législateur prudent ne doit admettre que des formalités qui ont une utilité réelle, pour ne pas encourir le reproche mérité que l'on a adressé, sous ce rapport, à nos lois de procédure.

Il va de soi, du reste, qu'en cas d'empêchement du bourgmestre, celui-ci est représenté par l'un des échevins et, à défaut de ceux-ci, par l'un des conseillers communaux, le tout conformément à la loi du 30 mars 1836.

Le visa apposé par l'échevin établit la présomption d'absence ou d'empêchement du bourgmestre. Il n'est pas même nécessaire que l'exploit contienne mention spéciale de l'empêchement.

Un fonctionnaire est présumé agir dans le cercle de ses attributions et, par cela seul qu'il prête son ministère, il est réputé, jusqu'à preuve contraire, instrumenter dans les limites de ses pouvoirs (1).

Nous pensons aussi devoir faire observer que la jurisprudence et les auteurs admettent que le tribunal de la situation des biens est compétent pour connaître, même avant la saisie immobilière, d'une demande en discontinuation des poursuites, sans distinguer si cette demande est fondée sur un moyen du fond ou sur un moyen de forme; et cela encore bien qu'il y ait dans le titre une élection de domicile attribuant juridiction au tribunal du domicile du créancier (2).

Une dernière question que soulève notre article est celle de savoir si le commandement dont il s'agit constitue un acte d'exécution, par suite s'il tombe sous l'application des dispositions législatives qui, en diverses occurrences, interdisent des actes de cette nature.

La Cour de cassation de Belgique a décidé, conformément à la jurisprudence la plus généralement suivie, que le commandement de payer qui n'atteint et ne met sous la main de la justice, ni la personne ni les biens du débiteur, n'est pas de sa nature un acte d'exécution, qu'il est un acte distinct de la poursuite, qu'il la précède mais n'en fait pas partie (3).

(1) Arrêt de la Cour de cassation, du 12 juin 1839 (SIREY, 1839, part. 1, pag. 607).

On sait que c'est en vertu de ce principe que la jurisprudence considère comme valables les procès-verbaux dont l'affirmation est reçue par un échevin, sans qu'il soit fait mention de l'absence ou de l'empêchement du bourgmestre. Il y a présomption que l'échevin n'agit que conformément à la loi.

(2) Arrêt de la Cour de Paris, du 8 mai 1851 (SIREY, 1851, part. 2, pag. 286 et 287). — Arrêt de cassation, du 10 décembre 1817 (SIREY, tom. VIII, part. 1, pag. 74). — Arrêt de Bruxelles, du 3 mars 1821. (Collect. Nouv. 6, 2, 412.) — Arrêt de Limoges, du 30 janvier 1847 (SIREY, 1847, part. 2, pag. 223). — CHAUVEAU, *Lois de la procédure*, Quest. 2198, § 5.

(3) Arrêt de la Cour de cassation de Belgique, du 16 février 1849. (*Jurisprud. du XIX<sup>e</sup> siècle*,

Ces principes ne peuvent s'appliquer au commandement prescrit par la loi en discussion. En effet, dans l'espèce, cet acte, aux termes de l'art. 31 que nous discuterons ultérieurement, est de nature à ravir au débiteur la disposition de ses immeubles. Son inscription sur le registre énoncé dans l'art. 23, frappe le débiteur d'une véritable interdiction quant à la faculté d'aliéner et d'hypothéquer ses biens. En conséquence, le commandement qui précède la saisie constitue nécessairement, d'après le projet, un acte d'exécution, et n'a plus le caractère de l'acte dont s'occupe le Code de procédure.

#### ART. 19.

Cet article porte :

« La saisie immobilière ne pourra être faite que quinze jours après le commandement ; néanmoins, si le débiteur fait offre de garanties suffisantes, le juge de référé pourra, en considération de sa position, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, porter le délai à deux mois sur l'opposition faite au commandement.

» Lorsqu'il s'agira d'une créance de moins de 150 francs en principal, et que le titre ne contiendra point constitution d'hypothèque, il ne pourra être procédé à la saisie immobilière que trois mois après le commandement. »

Remarquons d'abord que le délai de quinze jours à partir du commandement, pour pouvoir procéder à la saisie, est franc. Dans ce délai ne sont compris ni le jour du commandement, ni celui de la saisie <sup>(1)</sup>. Du reste, il s'agit ici d'un délai spécial auquel l'art. 75 du Code de procédure doit rester étranger. Il n'est donc pas susceptible d'augmentation.

La commission adopte la première partie du § 1<sup>er</sup>, mais elle a pensé qu'il y avait lieu de supprimer les autres parties de la disposition, parce que la procédure, qui doit s'appliquer aux opérations de la caisse du crédit foncier, ne doit pas être entravée. Il ne convient pas de conférer au débiteur de nouveaux moyens de retarder l'exécution de ses obligations ; on ne sait que trop combien certains débiteurs sont déjà féconds en expédients de ce genre. Le pouvoir que le projet défère au président peut du reste donner lieu à des inconvénients. La commission a pensé devoir rejeter toute prescription de nature à paralyser une poursuite légitime, et elle rédige l'article en ces termes :

« La saisie immobilière ne pourra être faite que quinze jours après le commandement. »

1849, part. 1, pag. 151-158.) — TROPLONG, *Traité de la prescription*, n° 573. — BLOCH et GOUJET, v° *Exécution*, n° 82 et 85, et v° *Commandement*, n° 4. — CARRÉ, *sur l'art. 159 du Code de procédure*, quest. 663, et, *sur l'art. 673*, quest. n° 2203. — Arrêt de cass. du 22 mars 1832. (SIREY, 1832, part. 1, pag. 348. — *Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1848, part. 2, pag. 472.) — La Cour de Bruxelles avait décidé le contraire, par arrêt du 7 août 1847. (*Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, part. 2, pag. 416.)

(1) CARRÉ, Q. 2217. — PIGEAU, *Procéd.*, tom. II, pag. 195. — FAVARD, tom. V, pag. 47, n° 1. — THOMINE, *loin.* II, pag. 405. — PERSIL fils, n° 81.

## ART. 20.

La commission adopte l'article en ces termes :

« Si le créancier laisse écouler plus de six mois entre le jour du commandement » et celui de la saisie, il sera tenu de le réitérer dans les formes et avec les délais » ci-dessus. »

L'art. 674 du Code de procédure voulait que le commandement fût réitéré, s'il n'avait pas été suivi de saisie dans le délai de trois mois. Ce délai était évidemment trop court; il avait pour conséquence de porter atteinte au crédit et de forcer le créancier à agir, quand même il aurait voulu accorder à son débiteur de plus grandes facilités. Le projet corrige ce que le Code de procédure renferme de trop rigoureux et, admettant la disposition de l'art. 784 relativement à la contrainte par corps, il autorise la suspension des poursuites pendant un an sans qu'il y ait péremption du commandement. La commission a pensé devoir réduire ce terme à six mois, parce qu'ayant admis sur l'art. 51 le dessaisissement du débiteur à partir de l'inscription du commandement, elle a cru que, dans l'intérêt du crédit, il ne devait pas être permis au créancier de prolonger, pendant un aussi long terme, la position incertaine où se trouve le débiteur, et l'interdiction dont il est frappé relativement à l'aliénation de ses immeubles.

Si le saisi forme opposition au commandement, le délai est suspendu pendant la durée de l'instance sur opposition, et il ne reprend cours qu'à partir du jugement définitif <sup>1)</sup>.

## ART. 21.

La commission adopte l'article en ces termes :

« Outre les formalités communes à tous les exploits, le procès-verbal de saisie » contiendra :

- » 1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est faite ;
- » 2° La mention du transport de l'huissier sur les biens saisis ;
- » 3° L'indication des biens saisis, savoir : si c'est une maison, l'arrondissement, la rue, le numéro, s'il y en a, et, dans le cas contraire, deux au moins » des tenants et aboutissants ; si ce sont des biens ruraux, la désignation des » bâtiments, quand il y en aura, la nature et la contenance approximative de » chaque pièce, l'arrondissement et la commune où les biens sont situés ;
- » 4° La copie de la matrice cadastrale pour les immeubles saisis ;
- » 5° L'indication du tribunal où la saisie sera portée ;
- » 6° Constitution d'un avoué chez lequel le domicile du poursuivant sera élu » de droit, et où pourront être faites toutes significations énoncées à l'art. 18. »

---

(<sup>1</sup>) Arrêt de la Cour de cassation de France, du 19 juillet 1837 (SIREY, 1837, part. 1, pag. 675). — CARRÉ, n° 2219. — Un arrêt de la Cour de cassation, du 23 juillet 1849 (SIREY, 1849, part. 1, pag. 691-694) décide que le délai ne court pas, tant que le saisissant est dans l'impossibilité d'agir par le fait du saisi.

Cet article a fait naître la question de savoir si l'on maintiendrait la formalité de la saisie, inconnue sous la loi du 11 brumaire an VII. La commission a pensé, avec le Gouvernement, que cet acte est nécessaire pour mettre l'immeuble sous la main de la justice, et qu'il est un point de départ essentiel de toute la procédure subséquente. Il a, du reste, été maintenu en France, par la loi de 1841 et par la loi actuellement en vigueur au grand duché de Luxembourg. En matière de saisie-exécution, il existe aussi un procès-verbal de saisie, et on ne voit aucun motif pour ne pas sanctionner une mesure analogue relativement aux immeubles que la saisie apprend au public à reconnaître de manière à ne pas s'y méprendre.

Au surplus, on ne prescrit que les énonciations indispensables; la commission a même pensé que l'on ne devait pas exiger l'indication du nom du fermier ou colon, parce que souvent le bail peut être ignoré de l'huissier. Il peut même n'être que verbal ou résulter d'un acte inconnu. Or, il est impossible de frapper de la peine de nullité énoncée à l'art. 61 du projet, une omission qui souvent peut avoir lieu sans qu'il existe la moindre faute de la part du poursuivant ou de l'officier ministériel instrumentant (\*).

D'un autre côté, les autres énonciations prescrites par le n° 3 de notre article sont suffisantes pour désigner clairement les biens frappés de saisie, et l'indication du nom du fermier ou colon n'a pas une utilité réelle (\*).

#### ART. 22.

La commission adopte l'article en ces termes :

« La saisie immobilière sera dénoncée au saisi dans les huit jours qui suivront » celui de la clôture du procès-verbal de la saisie, outre un jour par cinq myria- » mètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siège le tribunal qui » doit connaître de la saisie. L'original sera visé, dans les vingt-quatre heures, » par le bourgmestre, et, en cas d'absence ou d'empêchement, par l'un des éche- » vins, et, en cas d'absence ou d'empêchement de ceux-ci, par l'un des membres » du conseil communal du lieu où l'acte de dénonciation aura été signifié. »

La loi a jugé nécessaire de faire connaître, dans un bref délai, au saisi, l'acte important qui le concerne. La loi française a admis une disposition analogue; mais la rédaction de notre article est plus claire, plus précise et par conséquent préférable. D'après le Code de procédure, la saisie doit être transcrite au bureau des

(\*) Cela est si vrai que la jurisprudence française n'a admis la nullité que dans le cas où le bail authentique a acquis de la publicité et qu'il est connu de l'huissier. (Arrêt de la Cour de Bordeaux, du 19 mai 1841. [D. p. 41. 2. 210.] — CHAUVEAU, Q. 2236. — PERSIL fils, n° 107 et 108. — Or, il est dangereux d'adopter une disposition qui peut donner lieu à des contestations compliquées.

(\*) Il est entendu que notre disposition ne déroge pas à l'art. 556 du Code de procédure, qui exige que l'huissier procédant à la saisie soit porteur d'un pouvoir spécial. (Arrêt de Bruxelles, du 25 octobre 1820. — *Jurisprudence de Belgique*, 1820, part. 2, pag. 253. — DALLOZ, 24, pag. 164.) — Mais il n'est pas nécessaire de mentionner le pouvoir dans le procès-verbal de saisie.

hypothèques et au greffe du tribunal, avant d'être dénoncée au saisi. Celui-ci, dans ce système, est le dernier averti ; notre article adopte, avec raison, une marche opposée ; il est naturel que la partie saisie connaisse immédiatement la grave mesure dirigée contre elle. Toutefois, la commission a cru devoir réduire le délai à huit jours, parce que ce terme est suffisant et que, d'un autre côté, il convient d'imprimer une marche rapide à la poursuite.

#### ART. 23.

La commission adopte l'article portant :

« La saisie immobilière et l'exploit de dénonciation seront transcrits, au plus tard dans les huit jours qui suivront celui de la dénonciation, sur le registre à ce destiné au bureau des hypothèques de la situation des biens, pour la partie des objets saisis qui se trouve dans l'arrondissement. »

Il est essentiel de faire connaître la saisie au public, puisqu'elle affecte la capacité du saisi. C'est dans ce but que notre article adopte le mode de publicité admis pour les aliénations par l'art. 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire. Du reste, il prescrit la transcription de la copie textuelle du procès-verbal de saisie et de l'exploit de dénonciation. Il ne suffirait donc pas de faire simplement mention de ces actes. En cela, il y a dérogation au Code de procédure en vigueur qui ne requiert que l'enregistrement par extrait (1).

La commission, par les motifs déduits lors de la discussion de l'article précédent, a réduit à huit jours le délai énoncé au projet.

Il est à remarquer que, dans l'hypothèse où les biens saisis sont situés dans divers arrondissements, la transcription doit être faite dans chaque bureau de la situation, quoique la saisie soit portée devant un seul tribunal. Telle est l'opinion des meilleurs auteurs (2). C'est dans le même sens que la commission entend l'article dont nous nous occupons.

Notre disposition donne lieu à une autre observation. D'après le Code de procédure, aucune limite de temps n'était prescrite entre la saisie et la transcription ; le poursuivant n'était pas astreint à accomplir cette dernière formalité dans un délai déterminé ; le projet introduit, sous ce rapport, une amélioration qui a pour objet d'accélérer la marche de la procédure.

#### ART. 24.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Si le conservateur ne peut procéder à la transcription à l'instant où elle est requise, il fera mention, sur les exploits originaux qui lui seront laissés, du jour et de l'heure où la remise lui en aura été faite. En cas de concurrence, la première saisie présentée sera seule transcrite.

» La transcription sera faite par le conservateur des hypothèques, sous peine

(1) Arrêt de la Cour de cassation, du 12 juin 1839 (SIREY, 1839, part. 1, pag. 607).

(2) PIGEAU, *Procéd.*, tom. II, pag. 208, et *Comm.*, tom. II, pag. 287. — CARRÉ et CHAUVEAU, Q. 2260.

» de tous dommages-intérêts, au plus tard dans la huitaine de la remise des  
 » exploits de saisie et de dénonciation. Néanmoins la transcription prendra date  
 » du jour de la remise de ces exploits. »

La loi veut qu'en cas de concurrence, la première saisie soit seule transcrite ; c'est la conséquence du principe : *saisie sur saisie ne vaut*. La loi n'admet qu'une saisie unique, sauf aux intéressés, si le poursuivant n'y donne pas suite, à demander la subrogation, conformément aux art. 67 et 68 du projet.

Lorsque deux saisies sont présentées en même tems à la transcription, les auteurs enseignent, avec raison, que les deux avoués constitués doivent se retirer en référé devant le président du tribunal qui doit accorder la préférence au titre le plus ancien ou à l'avoué le plus ancien, conformément à l'art. 65 du projet. Cette dernière disposition trace, à cet égard, des règles qui doivent évidemment être suivies, par analogie, dans l'hypothèse dont nous nous occupons.

Il est à remarquer que plusieurs commandements pourront être inscrits conformément à l'art. 31 ; en conséquence, les règles relatives à la transcription de la saisie ne seront pas applicables en cette occurrence.

#### ART. 23.

Cet article porte :

« S'il y a eu précédente saisie présentée ou transcrite, le conservateur con-  
 » statera son refus en marge de la seconde ; il énoncera la date de la précédente  
 » saisie, les noms, demeures et professions du saisissant et du saisi, l'indication  
 » du tribunal où la saisie est portée, le nom de l'avoué du saisissant et la date  
 » de la transcription. »

Cette disposition est la reproduction littérale de l'art. 679 du Code de procédure. Elle est fondée sur les motifs que nous avons déduits en examinant l'article précédent. Il ne peut exister qu'une seule saisie ; en conséquence, une seconde ne peut être admise à la transcription. Ce principe est tellement impératif que la transcription de la seconde saisie, si elle avait eu lieu, devrait être déclarée non avenue, bien que notre article ne prononce point la peine de nullité ; il s'agit, en effet, d'une prescription substantielle qui vicie radicalement l'acte prohibé <sup>(1)</sup>.

#### ART. 26.

La commission adopte l'article en ces termes :

« Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi restera en  
 » possession jusqu'à la vente, comme sequestre judiciaire, à moins que, sur la  
 » demande d'un ou plusieurs des créanciers, il n'en soit autrement ordonné par  
 » le président du tribunal, dans la forme des ordonnances sur référé.

» Ces créanciers pourront, néanmoins, après y avoir été autorisés par ordon-  
 » nance du président, rendue dans la même forme, faire procéder à la coupe et  
 » à la vente, en tout ou en partie, des fruits pendants par racines.

---

(1) C'est le cas de dire, avec DUBOULIS, sur la loi 1 dig. *de verb. oblig.*, n° 2, tom. III, op. 10 : Tollit potentiam juris et facti et inducit necessitatem præcisam. — CARRÉ et CHABREAU, Q. 2265.

» Les fruits seront vendus aux enchères ou de toute autre manière autorisée par  
 » le président, dans le délai qu'il aura fixé, et le prix sera déposé dans la caisse  
 » des dépôts et consignations. »

Nous considérons cet article comme une importante amélioration. Sous la législation actuelle, le saisi ne peut être dépossédé qu'après une procédure d'assez longue durée, devant laquelle on recule ordinairement. D'après le projet, au contraire, cette mesure peut être ordonnée sur simple assignation en référé. D'un autre côté, les créanciers peuvent aussi, par une voie rapide, être autorisés à tirer parti des fruits pendants par racines<sup>(1)</sup>. Nous nous rallions avec empressement à une disposition qui sauvegarde efficacement les intérêts des créanciers.

#### ART. 27.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Les fruits naturels et industriels recueillis par le saisi postérieurement à la  
 » dénonciation de la saisie, ou le prix qui en proviendra, seront immobilisés  
 » pour être distribués, avec le prix de l'immeuble, par ordre d'hypothèque. »

Nous pensons que les fruits naturels et industriels doivent être immobilisés à partir de la dénonciation de la saisie; c'est en ce sens que l'art. 50 statue relativement aux loyers et fermages. Or, il n'y a nul motif pour ne pas admettre la même disposition en ce qui concerne les fruits naturels et industriels. D'ailleurs, c'est à partir de la dénonciation que la saisie doit exercer tous ses effets vis-à-vis du débiteur. Il est donc naturel que l'immobilisation des fruits ait lieu dès cette époque. Telle est la disposition de l'art. 689 du Code de procédure, et nous ne voyons aucune raison d'y déroger.

La commission entend, du reste, l'article en ce sens que les fruits sont immobilisés par le seul fait de la dénonciation de la saisie, alors même que le saisi resterait en possession des biens, comme séquestre judiciaire<sup>(2)</sup>.

#### ART. 28.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois ni dégradation, à peine de  
 » dommages-intérêts, auxquels il sera contraint par corps, sans préjudice des  
 » peines portées par le Code pénal. »

En reproduisant la première partie de l'art. 690 du Code de procédure civile,

(1) Le créancier qui veut enlever au saisi l'administration des biens expropriés ou faire vendre les fruits pendants par racines, doit appeler en référé le saisissant et le saisi.

(2) Cette doctrine est enseignée par FAVARD, *Nouv. répert.*, v° *Saisie immobilière*, § 1; LA CHAIZE, *Vente par expropriation forcée*, tom. 1<sup>er</sup>, pag. 540; CARRÉ, et son annotateur CHAUVEAU, *Lois de la procédure*, Quest. 2276; PERSIL fils, *Commentaire sur les ventes judiciaires*, n° 157. C'est cette opinion que nous adoptons de préférence à la doctrine contraire qui est partagée par la Cour de Caen. (Arrêts des 26 avril 1842 et 26 juillet 1840. [SIREY, 1847, part. 2, pag. 528-533.] )

on s'est demandé s'il ne convenait pas de donner à la disposition une sanction pénale.

Un membre a proposé d'énoncer que le saisi, qui viole les devoirs qui lui sont imposés en sa qualité de gardien judiciaire, *pourrait* être puni des peines établies par les art. 408 et 434 du Code pénal. Le projet, a-t-il dit, ne s'exprime à cet égard qu'en termes énonciatifs qui n'assurent pas convenablement l'exécution de la loi. Une prescription formelle est indispensable. En principe, le saisi commet un détournement puni par les lois, s'il dispose des fruits dont il n'est que dépositaire. Toutefois, a-t-on ajouté, la poursuite ne doit être que facultative; si la partie publique pense qu'il ne peut y avoir lieu à l'application de peines, parce que le saisi a agi sans mauvaise intention, elle doit être autorisée à ne pas procéder par voie extraordinaire.

La commission a pensé qu'il était préférable de laisser au Code pénal le soin d'établir des peines contre le fait dont il s'agit, pareille disposition ne trouvant pas une place convenable dans le Code de procédure. D'un autre côté, elle n'a pu se référer à l'art. 408 du Code pénal en vigueur parce que, d'après une jurisprudence constante et la doctrine des auteurs, conformes au texte même de cette disposition, celle-ci n'est évidemment pas applicable au saisi.

Lors de la révision du Code pénal, on pourra combler la lacune que présente, sous ce rapport, la législation actuelle. En conséquence la commission a rédigé l'article dans les termes ci-dessus énoncés.

#### ART. 29.

La commission adopte l'article ainsi conçu :

« Les baux qui n'auront pas date certaine avant le commandement pourront, » selon les circonstances, être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le » demandent. Les baux consentis par le saisi postérieurement à la transcription de » la saisie seront nuls. »

La première partie de la disposition est la reproduction de l'art. 691 du Code civil. L'annulation des baux, qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement, est facultative et il appartient aux juges de prononcer suivant les circonstances (\*).

Mais du moment que la saisie est dénoncée au saisi, celui-ci n'est plus considéré que comme séquestre judiciaire; ayant des intérêts opposés à ceux des créanciers, il n'est plus un administrateur ordinaire et dès lors il ne peut plus consentir des

---

(\*) Les meilleurs auteurs sont même d'avis que l'annulation ne doit être prononcée que si le bail est le résultat d'un concert frauduleux entre le preneur et le bailleur. (Arrêt de Bordeaux, du 18 novembre 1848. [SIREY, 1849, part. 2, pag. 282.] — THOMINE, n° 770. — DE VILLENEUVE et CARETTE, *Lois annotées*, tom. II, pag. 661. — CRAUVEAU, n° 2282. — BLOCHE et GOUJET, v° *Saisie immobilière*, n° 287. — Voir toutefois, en sens contraire, arrêt de la Cour de Nîmes, du 4 mars 1850 (SIREY, 1850, part. 2, pag. 462). Cet arrêt décide que le bail doit être annulé, par cela seul qu'il est simplement préjudiciable aux créanciers inscrits.

baux. Cette position est, du reste, impérieusement commandée par la position du saisi et afin de prévenir des fraudes dont la possibilité est imminente. Toutefois, ce n'est qu'à partir de la transcription de la saisie que les baux sont déclarés nuls d'une manière absolue, parce que, conformément aux principes de la publicité admis en cette matière, il est essentiel que les tiers, qui contractent avec le saisi, aient pu connaître l'existence de la saisie, au moyen de la formalité destinée à rendre celle-ci publique.

#### Art. 30.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Les loyers et fermages seront immobilisés à partir de la dénonciation de la » saisie, pour être distribués, avec le prix de l'immeuble, par ordre d'hypothèque. »  
 » Un simple acte d'opposition, à la requête du poursuivant ou de tout autre créancier, vaudra saisie-arrêt entre les mains des fermiers et locataires qui seront » tenus de déclarer, soit sur cet acte, soit par exploit séparé, le montant de leurs » loyers et fermages échus et à échoir, et ne pourront se libérer qu'en exécution » de mandements de collocation, ou par le versement des loyers et fermages à la » caisse des consignations. Ils devront opérer ce versement à la première réqui- » sition.

» A défaut d'opposition, les paiements faits au saisi seront valables, et celui-ci » sera comptable, comme séquestre judiciaire, des sommes qu'il aura reçues. »

Cet article introduit un mode de procéder simple et peu dispendieux, sauvegardant parfaitement les intérêts des créanciers. Une simple sommation faite aux locataires tient lieu de saisie-arrêt, et oblige ceux-ci à déclarer ce qu'ils doivent au saisi. De plus, une simple sommation suffit pour les astreindre au versement à la caisse des consignations.

La commission entend l'article en ce sens, que les loyers et fermages *échus depuis la dénonciation de la saisie* sont seuls immobilisés. Il n'en serait pas de même de ceux échus antérieurement, quoique *non perçus* au moment de la dénonciation <sup>(1)</sup>. L'art. 694 du Code de procédure est positif à cet égard, et notre disposition est écrite dans le même esprit. Cette solution est rationnelle; les fruits civils étant acquis au propriétaire, *jour par jour* (art. 586 du Code civil), les fermages échus au moment de la dénonciation de la saisie, quoique non perçus, sont une créance due au saisi lui-même, et il serait dès-lors peu logique de l'immobiliser. Ce serait d'ailleurs attribuer à l'acte de dénonciation un effet rétroactif que repousse la disposition initiale de l'article en discussion.

On a demandé si des dommages-intérêts ou indemnités adjudgées au propriétaire de maisons louées, pour lui tenir lieu de la jouissance dont il a été privé après l'expiration du bail, par le fait du locataire, sont des fruits dans le sens des art. 689 et 694 du Code de procédure, qui renferment une disposition semblable à celle de notre article.

(1) CHAUVREAU, Q. 2287.

Un arrêt de la Cour de cassation de Belgique, du 4 août 1849 <sup>(1)</sup>, adopte avec raison la négative, attendu que les indemnités en question ne sont nulles part dans la législation considérées *comme des fruits*, et qu'aucune disposition législative ne les subroge aux fruits, loyers ou fermages à l'effet de les immobiliser.

#### ART. 31.

La commission rédige cet article en ces termes :

« Le créancier qui a fait notifier le commandement énoncé dans l'art. 18, pourra » le faire inscrire sur le registre dont il est fait mention à l'art. 23. A partir de » cette inscription, les aliénations et hypothèques consenties au préjudice de ce » créancier, seront nulles de droit.

» Si le commandement n'a pas été inscrit conformément au paragraphe précé- » dent, toutes aliénations et hypothèques des immeubles saisis, consenties posté- » rieurement au jour de la transcription de la saisie, seront nulles sans qu'il soit » besoin de faire prononcer la nullité. »

La suppression de l'hypothèque judiciaire exige nécessairement que l'on prenne des précautions nécessaires pour qu'un débiteur peu délicat ne puisse se soustraire aux effets des jugements prononcés contre lui. Notre article autorise le créancier à inscrire le commandement sur le registre dont il est fait mention à l'art. 23. Cette inscription a pour objet d'informer les tiers de la poursuite, et si, postérieurement, le débiteur aliène ou hypothèque les immeubles saisis, au préjudice du créancier qui a fait notifier le commandement, ces actes sont frappés de nullité. Une disposition analogue a été admise, en faveur de la caisse, par le projet de loi sur le crédit foncier. Elle tend à prévenir des contrats frauduleux concertés dans le but de paralyser la saisie.

Il est d'ailleurs essentiel que le créancier, qui a obtenu une décision judiciaire, ait un titre efficace pour poursuivre l'exécution de l'obligation, sans qu'on puisse le rendre illusoire. C'est le seul moyen de prévenir des inconvénients graves auxquels la suppression de l'hypothèque judiciaire pourrait donner lieu.

Si le créancier n'a pas inscrit le commandement, comme il en avait la faculté, c'est seulement à partir de la transcription de la saisie que les aliénations sont frappées de nullité. A cet égard, le projet adopte, à juste titre, le principe de la nullité de plein droit, écrit dans l'art. 692 du Code de procédure. A partir de la dénonciation, en effet, le saisi n'est plus considéré que comme un simple séquestre, et cela est tellement vrai, qu'il a même été jugé qu'il n'avait plus capacité pour défendre seul aux actions relatives à la propriété des immeubles saisis, et qu'en conséquence, les créanciers qui n'ont pas été appelés dans l'instance, peuvent former opposition au jugement qui prononce la résolution <sup>(2)</sup>. Toutefois, le projet apporte quelque modification à ce système, comme nous le verrons en nous occupant de l'art. 38.

<sup>(1)</sup> *Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1850, part. 1, pag. 113-122.

<sup>(2)</sup> SIREY, 1826, part. 2, pag. 248. — Arrêt de cassation, du 21 août 1840 (SIREY, 1840, part. 1, pag. 839). — Arrêt de Riom, du 5 mai 1841 (SIREY, 1841, part. 2, pag. 572). — DE VILLENEUVE et CARETTE, tom. XLI, part. 2, pag. 572.

Si la dénonciation de la saisie constitue le saisi simple dépositaire, on conçoit qu'en l'absence de l'inscription du commandement, ce soit la transcription de la saisie qui seule avertisse les tiers du dessaisissement du débiteur, et en conséquence ce n'est qu'à partir de cette époque que les aliénations et hypothèques sont frappées de nullité.

Cette disposition est conforme aux règles de la publicité qui servent de base à la législation récente en cette matière.

#### ART. 32.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Dans le cas prévu par le § 2 de l'article précédent, l'aliénation aura son exécution si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur consigne somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant, et s'il leur signifie l'acte de consignation.

» Si les deniers ainsi déposés ont été empruntés, les prêteurs n'auront d'hypothèque que postérieurement aux créanciers inscrits lors de l'aliénation. »

Cet article est la reproduction à peu près littérale de l'art. 693 du Code de procédure. Toutefois, comme il est possible que le saisissant ne soit pas créancier inscrit, le projet impose à l'acquéreur l'obligation de consigner somme suffisante pour acquitter ce qui lui est dû. Cette addition est de nature à éclaircir notre disposition qui d'ailleurs n'exige pas que la consignation soit précédée d'offres réelles (\*). Cette consignation vaut paiement et attribution aux créanciers et au saisissant.

#### ART. 33.

La commission admet l'article ainsi conçu :

« A défaut de consignation avant le jour fixé pour l'adjudication, il ne pourra être accordé, sous aucun prétexte, de délai pour l'effectuer ni être sursis à l'adjudication. »

CHAUVEAU, Q. 2509, fait observer que l'acquéreur peut obtenir un sursis, lorsque les créances, dont il doit consigner le montant, ne sont pas liquides. Nous sommes d'avis que les termes généraux de notre article repoussent cette opinion. Dans le cas dont s'occupe Chauveau, c'est à l'acquéreur à se pourvoir en justice avant le jour de l'adjudication, pour faire liquider provisoirement par le juge la somme qui devra être consignée du chef des créances dont il s'agit.

#### ART. 34.

La commission adopte l'article en ces termes :

« La consignation pourra se borner à la somme suffisante pour acquitter ce qui est dû au saisissant, tant que la saisie n'aura pas été rendue commune aux créanciers inscrits, conformément à l'art. 39. »

---

(\*) CARRÉ et CHAUVEAU, Q. 2301. — PIGEAU, *Comment.*, tom. II, pag. 313.

Cette disposition est rationnelle ; tant que la saisie n'est pas commune aux créanciers inscrits , ceux-ci y restent étrangers et dès lors le saisi n'a rien à démêler avec eux. Le saisissant ne peut exciper des droits de tiers qui ne sont pas partie dans la poursuite ; par conséquent celle-ci vient à cesser du moment que le poursuivant est satisfait.

#### ART. 35.

La commission rédige l'article dans les termes suivants :

« Dans les dix jours au plus tard après la transcription , le poursuivant déposera au greffe du tribunal le cahier des charges contenant :

» 1° L'énonciation du titre en vertu duquel la saisie a été faite , du commandement , du procès-verbal de saisie ainsi que des autres actes , jugements et ordonnances intervenus postérieurement ;

» 2° La désignation des objets saisis telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal ;

» 3° Les conditions de la vente. »

D'après les termes généraux du n° 1 de cet article , le cahier des charges doit aussi faire mention de l'exploit de dénonciation de la saisie faite au débiteur.

En méditant la disposition dont nous nous occupons , on se convainc de plus en plus de la nécessité du maintien de la formalité de la saisie établie par l'art. 21. Ce sont , en effet , les énonciations de cette saisie qui doivent être la base du cahier des charges ; elles servent à désigner clairement les immeubles saisis , avec leurs circonstances et dépendances.

La commission a pensé que le délai de vingt jours , énoncé au projet , était trop long et qu'il était nécessaire de le réduire pour éviter des lenteurs préjudiciables aux intérêts des créanciers et par conséquent incompatibles avec le crédit. En conséquence , le délai a été fixé à dix jours ; il satisfait à toutes les exigences.

#### ART. 36.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Dans la huitaine du dépôt au greffe , outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siège le tribunal , assignation sera donnée au saisi à personne ou domicile , à l'effet de comparaître devant le tribunal , dans les délais déterminés par l'art. 72 du Code de procédure , pour entendre statuer sur la validité de la saisie et sur le mérite des dires et observations concernant le cahier des charges , et nommer le notaire qui procédera à la vente.

» L'affaire sera instruite et jugée comme sommaire et urgente.

» En cas de non comparution d'un ou plusieurs défendeurs , il ne sera pas pris défaut de jonction et les défaillants ne devront pas être réassignés (\*).

» Si la saisie est déclarée valable , le jugement ordonnera au saisi de délaiss

---

(\*) Cette disposition est essentielle pour activer la marche de la procédure et économiser les frais.

» l'immeuble sur la signification qui lui sera faite du procès-verbal de l'adjudication définitive, sous peine d'y être contraint même par corps. »

Le projet admet un mode de procéder analogue à celui qui est suivi en matière de saisie-arrêt.

Les actes relatifs à la saisie étant parfaits, la demande en validité est portée devant le tribunal. Le saisi est alors appelé à déduire ses moyens en la forme et au fond à l'effet de faire annuler la poursuite. Le tribunal statue, et si la saisie est déclarée valable, il nomme le notaire qui doit procéder à la vente. Les actes subséquents ne sont donc que l'exécution du jugement et rentrent dans les attributions du fonctionnaire commis par la justice. Il est évident que cette marche est plus conforme à la nature des choses et aux principes que celle qui est admise par la législation actuelle. Aujourd'hui le tribunal, en rejetant les moyens de nullité, procède lui-même à l'exécution de son jugement, ce qui est contraire à l'économie de nos lois. D'un autre côté, la dignité de la justice permet-elle bien de distraire les juges de leurs fonctions habituelles pour leur donner mission de recevoir des enchères et les faire descendre du rang élevé qu'ils doivent toujours conserver? Enfin l'expérience démontre que les amateurs désirent souvent obtenir des renseignements au moment de l'adjudication, ce qui ne peut avoir lieu lorsque la vente se fait à l'audience; les notaires, d'ailleurs, sont plus aptes à réaliser le succès des opérations de ce genre que des magistrats procédant en séance publique et avec les formes solennelles dont sont entourés les actes de la justice. La nécessité de recourir au ministère des avoués pour faire les enchères est déjà un obstacle qui éloigne les amateurs. Nous persistons donc à approuver sans réserve la marche tracée par l'article en discussion.

La commission a cru devoir ajouter que l'affaire sera traitée comme sommaire et urgente. Elle pourra, par conséquent, être jugée en audience des vacations, ce qui est indispensable en présence de la disposition de l'art. 40, qui fixe un délai très-court pour le jugement.

#### ART. 57.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Dans le même délai de huitaine, sommation sera faite aux créanciers inscrits, » aux domiciles élus dans les inscriptions, de prendre communication du cahier » des charges, d'y contredire, s'il y échet, et d'intervenir, s'ils le trouvent conve- » nable, sur la demande dirigée contre le saisi, conformément à l'article qui » précède.

Le projet du Gouvernement exige que les créanciers soient assignés devant le tribunal et deviennent ainsi partie dans l'instance en validité. La commission ne peut se rallier à cette proposition qui est de nature à augmenter notablement les frais de la procédure. Chacun des créanciers pourrait se faire représenter par un avoué dont les déboursés et émoluments seraient employés en frais de saisie. Un pareil mode de procéder, loin de réaliser une économie des frais de justice, aurait pour conséquence de les augmenter, et le but que se propose la loi nouvelle serait loin d'être atteint. Nous pensons qu'il faut se borner à faire une sommation aux créanciers, libre à ceux-ci d'intervenir à leurs risques et périls, s'ils jugent que leurs intérêts réclament cette intervention.

Si les créanciers n'interviennent pas et laissent prononcer le jugement dont il est question à l'art. 40, il va de soi qu'ils ne sont plus recevables à contredire le cahier des charges. Ce jugement leur est opposable comme au saisi lui-même. Sous le Code de procédure, on décide que tout créancier inscrit, à qui a été faite la notification prescrite par l'art. 695, est réputé partie aux actes de la procédure ultérieure, comme représenté par le poursuivant; qu'ainsi il ne peut former tierce opposition aux jugements rendus avec le saisissant (1). Ces principes continueront d'être en vigueur sous l'empire de la loi en discussion.

Il est, du reste, à remarquer que les créanciers, même simplement chirographaires du saisi, ont le droit d'intervenir dans l'instance pour demander la rectification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires à leurs intérêts (2).

La jurisprudence des arrêts a admis, en France, que la sommation énoncée dans notre article doit aussi être adressée aux créanciers des précédents propriétaires, lorsque ceux-ci sont connus, aussi bien qu'aux créanciers du saisi (3). Ce principe sera aussi observé sous l'empire de l'article en discussion.

#### ART. 38.

La commission rédige cet article dans les termes suivants :

« Si parmi les créanciers inscrits se trouve le vendeur de l'immeuble saisi, la sommation à ce créancier portera qu'à défaut de former sa demande en résolution dans les vingt jours et de la notifier au greffe dans la huitaine suivante, il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer.

» A partir du jour où le vendeur aura exercé l'action en résolution, la poursuite en expropriation sera suspendue et ne pourra être reprise qu'après la renonciation, de la part du vendeur, à l'action résolutoire ou après le rejet de cette demande.

» Le poursuivant et les créanciers inscrits pourront intervenir dans l'instance en résolution.

» Les dispositions qui précèdent sont applicables au copermutant et au donateur. »

Cette disposition est modelée sur l'art. 114 de la loi de réforme hypothécaire concernant la purge, et en effet les mêmes motifs militent dans l'occurrence pour l'adoption d'une mesure analogue. Il importe que l'adjudicataire soit rassuré contre toute éviction et qu'un vendeur, un copermutant ou un donateur ne puisse, après l'adjudication définitive, exercer une action résolutoire qui

(1) Arrêt de la Cour de cassation, du 19 juillet 1824 (SIREY, 1824, part. 1, pag. 270). — CHAUVÉAU, Q. 2336. — DE VILLENEUVE ET CARETTE, *Collect. nouv.*, 6. 1. 33, 7. 1. 499.

(2) Arrêt de Toulouse, du 24 janvier 1851 (SIREY, 1851, part. 2, pag. 430-432).

(3) Arrêt de la Cour de Caen, du 14 novembre 1849 (SIREY, 1850, part. 2, pag. 646). — C'est aussi ce qu'avaient jugé plusieurs arrêts, sous l'empire de l'art. 695 du Code de procédure, en ce qui touche les notifications des placards qu'exigeait cet article. (Arrêt de Paris, du 5 juillet 1832 [SIREY, 1832, part. 2, pag. 446]).

anéantisse toute la procédure et la sécurité sur laquelle l'adjudicataire a eu droit de compter. Des acquisitions de ce genre doivent inspirer la plus grande confiance et le législateur ne doit négliger aucun moyen d'en assurer la solidité.

Le projet s'était borné à faire mention du vendeur ; la même disposition doit s'appliquer au copermutant et au donateur, qui se trouvent dans une position analogue.

Le vendeur qui, conformément à notre article, aurait encouru la déchéance de son action résolutoire, n'en serait pas même relevé par l'événement d'une surenchère (1). En effet, en n'optant pas pour la résolution, il est censé s'être contenté de l'action en paiement du prix. Dès lors l'action résolutoire est irrévocablement éteinte et, par suite, elle n'a pu revivre par l'effet d'un événement subséquent. D'ailleurs, du moment que le vendeur a fait l'option dont il s'agit, il a renoncé à l'action en résolution et cette renonciation pure et simple ne peut être retractée, d'autant plus qu'il en est résulté des droits acquis pour les tiers.

La commission a proposé une disposition additionnelle ayant pour objet de décréter que le poursuivant et les créanciers pourront intervenir dans l'instance en résolution. Nous entendons ainsi résoudre une difficulté que la loi nouvelle ne manquerait pas de faire naître. Il s'agit, en effet, de savoir si le vendeur, qui exerce son action en résolution, après la sommation faite aux créanciers, conformément à l'art. 37, doit mettre en cause le poursuivant et les créanciers inscrits. La jurisprudence française admet qu'en ce cas les créanciers hypothécaires, qui n'ont pas été appelés dans l'instance, peuvent former opposition au jugement qui prononce la résolution (2).

La commission a pensé qu'il ne devait pas en être ainsi sous la loi nouvelle. Le poursuivant et les créanciers inscrits étant prévenus de l'action en résolution par la notification faite au greffe (3), sont mis à même de défendre leurs intérêts et, par suite, s'ils négligent d'intervenir dans l'instance en résolution, ils ne doivent pas être admis à se pourvoir, par tierce opposition, contre un jugement rendu à leur vu et su.

Cette disposition est encore nécessaire pour simplifier la poursuite et ne pas entraver la procédure qui certes serait entravée, si le vendeur devait exercer son action contre tous les créanciers inscrits. Ceux-ci d'ailleurs ne peuvent se plaindre si, en connaissance de cause, ils abandonnent au débiteur le soin de défendre à une action qui doit le dépouiller des immeubles saisis (4).

Au surplus, sauf en ce qui concerne l'action en résolution formée par le vendeur, le copermutant ou le donateur, il est certain qu'à partir du jour où la saisie est devenue commune aux créanciers inscrits (5), le saisi ne peut défendre seul à

(1) C'est ce qu'a décidé un arrêt de la Cour de Bordeaux, du 19 février 1850 (SIREY, 1850, part. 2, pag. 394-397). — CHAUVEAU, *Quest.* 2406, émet un avis contraire. Nous préférons l'opinion de la Cour de Bordeaux.

(2) Arrêt de la Cour de cassation de France, du 21 août 1840 (SIREY, 1840, part. 1, pag. 859). — Arrêt de la même Cour, du 5 mai 1841 (SIREY, 1841, part. 2, pag. 572-573).

(3) Cela est si vrai que la poursuite en expropriation est même suspendue.

(4) Voir WYMAN'S, Décis. 64, remarquable sous tous les rapports.

(5) Conformément à l'art. 39 de la loi en discussion.

la propriété des immeubles expropriés. Il existe, en effet, un droit direct et personnel acquis par l'effet de la saisie, droit qui ne peut être enlevé aux créanciers en leur absence, alors surtout qu'ils peuvent ignorer la poursuite.

Si nous statuons différemment en ce qui touche l'action résolutoire, c'est à raison de la publicité particulière qu'elle doit avoir aux termes de l'article en discussion et qui protège suffisamment les droits des créanciers et du poursuivant lui-même mis en mesure d'intervenir dans les poursuites.

#### ART. 39.

La commission rédige cet article en ces termes :

« Mention des assignation et sommation énoncées aux art. 36 et 37 sera faite » dans les huit jours de la date du dernier exploit de notification, en marge de la » transcription de la saisie au bureau des hypothèques.

» Du jour de cette mention, la saisie sera commune aux créanciers inscrits et » elle ne pourra plus être rayée que de leur consentement ou en vertu d'un juge- » ment rendu contre eux. »

Il doit exister un acte patent qui avertisse le public et spécialement le conservateur des hypothèques que la saisie est devenue commune aux créanciers inscrits et qu'en conséquence elle ne peut plus être rayée sans leur consentement. Cet acte public consiste dans la mention des exploits énoncés aux art. 36 et 37, en marge de la transcription de la saisie. Ce mode de procéder, très-simple et peu dispendieux, est de nature à sauvegarder tous les intérêts.

#### ART. 40.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Le jugement qui statue sur la validité de la saisie sera rendu dans les vingt » jours et, dans le cas prévu par l'art. 38, dans les quarante jours au plus tard à » compter de l'expiration du délai de comparution<sup>(1)</sup>.

» Il statuera sur les moyens de nullité, s'il en a été proposé, conformément à » l'art. 75 de la présente loi.

» Le jugement sera porté à la feuille d'audience. Il ne sera signifié qu'aux » avoués des parties qui auront élevé des contestations, et ne sera pas susceptible » d'opposition de la part des défaillants. »

Il résulte de la combinaison de cet article avec l'art. 75, que le saisi *qui ne comparait pas sur la demande en validité*, ne peut interjeter appel du jugement qui déclare la saisie valable. En effet, ce jugement n'est pas d'abord susceptible d'opposition, et, d'un autre côté, les moyens de nullité ou de péremption doivent être proposés, à peine de déchéance, avant la clôture des débats (art. 75). Donc, le saisi, qui a fait défaut, est déchu de tous moyens de nullité contre la procédure qui a précédé le jugement prononçant la validité. Dans ce cas, ce jugement ne

---

(<sup>1</sup>) La commission a réduit les délais énoncés au projet, par les considérations déjà déduites lors de la discussion des articles précédents.

doit pas même lui être signifié, d'après les termes clairs et précis du § 3 de notre article. C'est, du reste, en ce sens que la commission propose l'adoption de l'article qui introduit une procédure rapide telle que la matière l'exige, tout en stipulant un délai convenable sauvegardant les intérêts du saisi.

#### ART. 41.

La commission rédige l'article en ces termes :

« L'appel contre le jugement rendu conformément à l'article précédent, devra » être interjeté dans la huitaine de la signification à avoué, et inscrit, dans le même » délai, au registre prescrit par l'art. 549 du Code de procédure civile; à défaut » de quoi, il sera passé outre à l'adjudication. »

Cet article ne fait mention que de la signification du jugement à avoué comme devant faire courir le délai d'appel. C'est la conséquence des principes que nous avons émis sur l'article précédent.

Le jugement ne doit être signifié qu'aux parties qui ont élevé des contestations, et qui, par conséquent, ont un avoué en cause. Les défaillants qui n'ont proposé aucun moyen, ne peuvent se pourvoir par opposition, ni appeler du jugement dont il s'agit.

Du reste, la déchéance existe non-seulement lorsque l'appel n'est pas interjeté dans la huitaine de la signification faite à avoué, mais aussi lorsqu'il n'est pas inscrit, dans ce délai, au registre prescrit par l'art. 549 du Code de procédure, l'art. 61 du projet attachant la peine de nullité aux diverses formalités établies par notre article (1).

Il est à remarquer que le jugement n'est susceptible d'appel que d'après les règles énoncées dans la loi du 23 mars 1841. A cet égard, on peut demander si, pour déterminer le dernier ressort, il faut avoir égard au montant de la créance du saisissant ou bien à la valeur des biens saisis. Nous pensons, conformément à un arrêt de la Cour de cassation de France (2), que c'est la valeur des immeubles expropriés qui doit être prise en considération; il s'agit, en effet, de dépouiller le saisi de l'héritage, objet de la saisie; c'est donc cet immeuble qui est réellement en question, et par suite c'est sa valeur qui détermine celle du litige. En conséquence, le jugement est rendu en dernier ressort, s'il s'agit d'un immeuble dont le revenu déterminé, soit en rente, soit par prix de bail, n'excède pas 75 francs. (Art. 14 de la loi du 23 mars 1841.) Ce principe sera l'objet d'une disposition formelle.

#### ART. 42.

La commission adopte l'article ainsi conçu :

« Le cahier des charges déposé au greffe et l'expédition du jugement ou de » l'arrêt seront remis au notaire chargé de la vente, laquelle devra avoir lieu vingt

(1) Voir, dans le même sens, arrêt de la Cour de Nîmes, du 10 juillet 1850 (SIREY, 1851, part. 2, pag. 137 et 138).

(2) Arrêt du 22 mai 1823 (SIREY, 1823, part. 1, pag. 464). — Arrêts de Rennes (SIREY, 1827, part. 2, pag. 232), de Nancy (SIREY, 1829, part. 2, pag. 3 et 353), de Grenoble (SIREY, 1831, part. 2, pag. 320).

» jours au plus tôt et quarante jours au plus tard après la date du jugement ou de  
» l'arrêt.

» En cas d'empêchement du notaire, le président du tribunal pourvoira à son  
» remplacement par une ordonnance sur requête, laquelle ne sera susceptible ni  
» d'opposition ni d'appel. »

On voit que le législateur détermine des délais qui, d'un côté, ne permettent pas au créancier d'agir avec une célérité compromettante pour le débiteur, et, d'autre part, ne comportent pas des lenteurs préjudiciables aux intérêts des créanciers et à ceux du saisi lui-même. La commission, estimant que les délais énoncés au projet sont prolongés outre mesure, a cru devoir modifier l'article en discussion.

#### ART. 43.

La commission rédige l'article en ces termes :

« En exécution du jugement rendu conformément à l'art. 40, le notaire commis  
» dressera le placard annonçant la vente et contenant la date du jugement qui  
» ordonne d'y procéder, la désignation précise de la nature et de la situation des  
» biens saisis, ainsi que le jour, l'heure et le lieu auxquels la vente sera faite.

» Des exemplaires de ce placard, imprimés sur timbre d'affiches, seront apposés  
» au moins quinze jours avant l'adjudication :

» 1° A la principale porte des édifices saisis ;

» 2° A la principale porte de l'église et de la maison communale de la situation  
» des biens ;

» 3° A la porte de l'auditoire du tribunal civil ;

» 4° A la porte de l'auditoire du juge de paix de la situation des biens ;

» 5° A celle du notaire qui doit procéder à la vente.

» Dans le même délai, extrait de ce placard sera inséré dans deux des princi-  
» paux journaux de l'arrondissement.

» L'insertion sera réitérée deux fois au moins dans les quinze jours qui précè-  
» deront l'adjudication.

» L'apposition des placards et l'insertion dans les journaux auront lieu, à la  
» requête du saisissant, à la diligence du notaire et sous la responsabilité de ce  
» dernier. »

La vente étant confiée au notaire commis par la justice, il est naturel que ce soit lui qui dresse le placard. Nous avons pensé qu'il ne fallait pas prescrire l'énonciation des indications susceptibles d'éclairer sur la valeur des biens saisis. Pareille disposition est trop vague et donnerait lieu à des contestations. Le saisi, pour arrêter l'adjudication, ne manquerait pas de soutenir que les indications énoncées au placard sont insuffisantes. Delà pourraient naître des difficultés qu'il est important de prévenir.

Les mêmes considérations ont porté la commission à ne pas prescrire l'affixion *aux lieux où s'apposent les placards des ventes ordinaires* ; pareille disposition, n'étant pas assez précise, donnerait naissance à des contestations nombreuses qu'on élèverait dans le but de retarder l'adjudication.

Nous avons aussi pensé qu'il fallait abandonner au notaire le soin de choisir les journaux dans lesquels la vente serait annoncée. Les tribunaux ne peuvent conve-

nablement s'immiscer dans des détails de ce genre. La désignation de certaines feuilles périodiques ne manquerait pas d'être considérée comme le résultat d'opinions politiques qui jamais ne doivent influencer sur les actes de la justice. La dignité de la magistrature exige même qu'elle reste en dehors de pareils débats.

D'un autre côté semblable attribution conférée aux corps judiciaires peut donner lieu à de graves inconvénients et créer un monopole au profit de certains journaux. C'est là d'ailleurs un véritable pouvoir d'administration, incompatible avec la mission constitutionnelle de l'autorité judiciaire (\*). La justice n'a pas à s'occuper des détails d'exécution; ils doivent, dans l'occurrence, être abandonnés aux notaires qui sont à même de les régler convenablement dans l'intérêt de toutes les parties. La conduite de ces fonctionnaires est du reste soumise au contrôle et à la surveillance du magistrat impartial qui assiste à la vente et qui est en position de signaler les abus qui se produiraient.

#### ART. 44.

La commission propose de rédiger l'article en ces termes :

« Lorsque, indépendamment des insertions et appositions de placards prescrites »  
 » par l'article précédent, le poursuivant, le saisi ou l'un des créanciers inscrits »  
 » estimera qu'il y aurait lieu de faire d'autres annonces ou d'apposer des placards »  
 » en d'autres endroits, le président du tribunal devant lequel se poursuit la saisie »  
 » pourra, si l'importance des biens paraît l'exiger, autoriser ces insertions et publi- »  
 » cations extraordinaires. Les frais n'entreront en taxe que dans le cas où cette »  
 » autorisation aurait été accordée.

» L'ordonnance du président ne sera soumise à aucun recours. »

(\*) Pareille prescription avait été introduite en France, par la loi du 2 juin 1841. Le gouvernement provisoire de la république se hâta de l'abroger par décret du 8 mars 1848 (SIREY, 1848, part. 3, pag. 21). On y lit :

« Vu l'art. 696 du Code de procédure, rectifié par la loi du 2 juin 1841 ;  
 » Attendu que cette disposition, dirigée contre la presse indépendante des départements,  
 » avait pour but, comme elle a eu pour résultat, de créer le monopole des annonces judiciaires  
 » au profit exclusif des journaux dévoués au pouvoir ;  
 » Attendu d'ailleurs que la loi conférait aux cours d'appel un droit d'intervention dans les  
 » affaires privées, inconciliable avec la dignité de la magistrature, un véritable pouvoir d'admi-  
 » nistration, incompatible avec le pouvoir judiciaire, et qu'elle substituait la passion politique à la  
 » justice,

» DÉCRÈTE :

» ART. 1<sup>er</sup>. Le dernier paragraphe de l'art. 696 du Code de procédure civile, rectifié par la  
 » loi du 2 juin 1841, est abrogé.

» ART. 2. Dans le cas prévu par l'art. 696 du Code de procédure civile, les annonces pour-  
 » ront être insérées, au choix des parties, dans l'un des journaux publiés dans le département  
 » où sont situés les biens. Néanmoins, toutes les annonces judiciaires relatives à la même  
 » saisie seront insérées dans le même journal. »

La commission a pensé qu'il ne fallait pas introduire chez nous des dispositions qui, dans des pays voisins, ont donné lieu à des abus réels.

Cet article a pour objet de donner à la vente la publicité convenable et en rapport avec l'importance des biens. Il va de soi que les frais des insertions et publications extraordinaires, autorisées par le président, sont considérés comme privilégiés et employés en frais de saisie.

ART. 45.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Il sera justifié de l'insertion aux journaux par un exemplaire de la feuille » contenant l'annonce. L'apposition des placards sera attestée par la déclaration de » ceux qui les auront affichés, inscrite au pied de l'un de ces placards.

» La signature de l'imprimeur du journal et celle de l'afficheur seront légalisées » par le bourgmestre de leur domicile.

» Ces pièces ne devront être ni enregistrées ni soumises à un timbre spécial. » Elles seront jointes par le notaire au cahier des charges, au pied duquel mention » sera faite de leur dépôt. Cette mention ne sera pas soumise à l'enregistrement et » les pièces annexées ne feront point partie du document sujet à transcription. »

Cette disposition introduit un mode de justification économique. Il est préférable à celui prescrit par la loi française de 1841. On rend ainsi inutile le procès-verbal d'huissier requis ci-devant pour attester l'apposition des placards.

ART. 46.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Les frais de poursuite, y compris ceux des placards et insertions, seront taxés » par le président ou l'un des juges du tribunal civil, et il ne pourra rien être » exigé au-delà de la taxe.

» Le montant de la taxe sera publiquement annoncé avant l'ouverture des » enchères, et cette annonce sera mentionnée dans le procès-verbal d'adjudica- » tion, sous peine de tous dommages-intérêts et même de poursuites disciplinaires » contre le notaire. »

Une prescription analogue était déjà établie par l'arrêté du 20 novembre 1825. Il est essentiel que l'adjudicataire connaisse parfaitement les frais qu'il devra supporter et auxquels il prend naturellement égard en acquérant l'immeuble. Ces frais influent sur le prix ; la taxe annoncée lors de la vente ne pourra plus être changée ; sous ce rapport, la disposition est de nature à produire de bons fruits et à empêcher des exactions illégales. La loi a cru devoir ajouter une sanction pénale à charge du notaire qui, en cas de contravention, s'expose à des dommages-intérêts et même à des poursuites disciplinaires.

ART. 47.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Au jour indiqué pour l'adjudication, il y sera procédé à la requête du pour- » suivant et, à son défaut, à la requête de l'un des créanciers inscrits.

» Néanmoins, l'adjudication pourra être remise sur la demande du poursuivant » ou sur celle des créanciers inscrits formant la majorité en nombre.

» La demande sera formée cinq jours au moins avant celui fixé pour l'adjudication et sera inscrite au pied du cahier des charges. Il y sera statué en référé par le président du tribunal civil sans recours et sans qu'il soit besoin d'appeler le saisi ni les créanciers inscrits qui ne se sont pas joints à la demande. Si le président accorde la remise, il fixera de nouveau le jour de l'adjudication qui ne peut être éloigné de moins de quinze jours ni de plus de trente.

» L'ordonnance sera exécutoire sur la minute et sans signification.

» Dans ce cas, l'adjudication sera annoncée, douze jours au moins à l'avance, par des placards et insertions, conformément aux art. 43 et 44.»

Il est à remarquer que l'article n'autorise pas le saisi à demander la remise de l'adjudication, ce droit n'étant attribué qu'au poursuivant ou à la majorité en nombre des créanciers inscrits. La commission a énoncé une disposition en ce sens afin de prévenir toute collusion possible entre le saisi et l'un des créanciers. Il s'agit de retarder une poursuite dans laquelle des intérêts importants sont engagés et qu'il est essentiel de conduire promptement à fin. Il a, en conséquence, paru indispensable de stipuler les garanties nécessaires pour éviter les abus.

Du reste, comme il s'agit d'une affaire extrêmement urgente, c'est le cas d'autoriser l'exécution de l'ordonnance sur la minute (\*) et sans signification. C'est ce qui a engagé la commission à énoncer, à cet égard, une disposition formelle.

#### ART. 48.

La commission adopte l'article en ces termes :

« L'adjudication se fera en présence du juge de paix dans le canton duquel la vente doit avoir lieu, conformément aux règles énoncées dans l'art. 12.

» Ce magistrat est spécialement chargé de veiller à l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et à la sincérité des enchères. »

La commission a eu devoir proposer cette rédaction, parce qu'elle a pensé qu'en cette matière, on ne pouvait conférer au juge de paix le droit qui lui est attribué par la loi du 12 juin 1816, de surseoir à la vente, soit pour insuffisance du taux des enchères, soit pour tout autre motif. Il s'agit ici d'une adjudication sur vente forcée et il serait dangereux de confier à un seul magistrat le droit exorbitant de paralyser la poursuite et de rendre frustratoires les frais qui ont été faits. Toutefois, le juge de paix est chargé de veiller à l'accomplissement des formalités légales et à la sincérité des enchères. En conséquence, s'il reconnaissait des irrégularités graves lors de l'adjudication, il en rédigerait procès-verbal et ce document serait de nature à justifier une demande en nullité des opérations.

L'article proposé par la commission indique clairement le juge de paix devant lequel la vente doit avoir lieu ; il se réfère, à cet égard, aux règles prescrites par l'art. 12. Le juge de paix ne devra pas être assisté de son greffier, la présence de celui-ci ayant paru complètement inutile ; mais le notaire doit-il se faire assister d'un collègue ou de deux témoins ? L'affirmative est évidente. Le notaire agit, lors de l'adjudication, en sa qualité de notaire, et dès lors il doit se conformer aux

---

(\*) Art. 811 du Code de procédure civile.

formalités prescrites par la loi du 23 ventôse an xi, pour la validité des actes notariés. Cela est d'autant plus certain que l'on ne peut pas dire qu'il représente le tribunal, puisque celui-ci ne pourrait, comme dans le cas des art. 970 et 977 du Code de procédure, désigner l'un de ses membres pour recevoir les enchères ; l'adjudication rentrant dans les fonctions des notaires, c'est à ceux-ci à se conformer aux formes solennelles prescrites par la loi pour les actes de leur ministère (1). D'ailleurs le projet n'énonçant, à cet égard, aucune exception, les principes du droit commun sont nécessairement maintenus.

#### ART. 49.

La commission rédige l'article en ces termes :

- « Les enchères seront reçues par le notaire commis, en présence du juge de  
 » paix. Aussitôt qu'elles seront ouvertes, il sera allumé successivement des bou-  
 » gies préparées de manière que chacune ait une durée d'environ une minute.  
 » L'enchérisseur cesse d'être obligé si son enchère est couverte par une autre,  
 » lors même que cette dernière serait ultérieurement déclarée nulle.  
 » Néanmoins, le notaire pourra refuser les enchères des personnes qui lui sont  
 » inconnues ou dont l'identité et la solvabilité ne lui sont pas justifiées. »

Cet article, sauf quelques modifications, est la répétition de l'art. 707 du Code de procédure civile. Il n'exige pas d'explications spéciales ; remarquons seulement que le pouvoir conféré au notaire par le § 3, est indispensable pour assurer la sincérité de l'adjudication, et empêcher des manœuvres ayant pour but de paralyser l'exécution de la vente.

#### ART. 50.

La commission propose de rédiger l'article en ces termes :

- « L'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de trois bougies allu-  
 » mées successivement.  
 » Si pendant la durée d'une des trois premières bougies, il survient des enchè-  
 » res, l'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de deux nouvelles  
 » bougies, sans nouvelle enchère survenue pendant leur durée.  
 » S'il n'est fait aucune offre ni enchère, l'adjudication sera remise à un autre  
 » jour fixé par le juge de paix. En ce cas, de nouvelles appositions de placards et  
 » insertions seront faites, conformément aux art. 43 et 44. »

Les deux premiers paragraphes sont la répétition littérale de l'art. 708 du Code de procédure. — Quant au troisième, il suppose le cas où il n'a été fait ni offre ni enchère, et, dans cette hypothèse, le juge de paix fixe, à l'instant même, un nouveau jour pour l'adjudication, qui est toujours entourée de la publicité ordinaire prescrite par les dispositions précédentes.

---

(1) Voir, en ce sens, arrêt de la Cour de Caen, du 9 juillet 1849, et *Recueil général des décisions administratives et judiciaires, en matière des droits d'enregistrement*, de 1850, n° 898 et 903. — *Dictionnaire du notariat*, v° *Vente judiciaire*, n° 24. — ROLLAND DE VILLARGUES, v° *Vente judiciaire*, n° 188.

## ART. 51.

L'article est adopté en ces termes :

- « Les déclarations de command devront être faites en l'étude du notaire commis  
 » ou être signifiées à celui-ci dans les vingt-quatre heures de l'adjudication.  
 » Elles seront inscrites ou mentionnées au pied du procès-verbal d'adjudica-  
 » tion, sans qu'il soit besoin de les notifier au receveur de l'enregistrement.  
 » L'adjudicataire sera garant de la solvabilité et de la capacité civile de son  
 » command, sans toutefois que cette garantie donne lieu à un droit d'enregistre-  
 » ment particulier. »

D'après cet article, l'adjudicataire a le choix de faire recevoir la déclaration de command par le notaire ou de la notifier à ce dernier par exploit d'huissier.

Cette formalité devra être remplie dans les vingt-quatre heures sans qu'il y ait lieu à prorogation, à raison des jours fériés, l'adjudicataire pouvant du reste obtenir du juge l'autorisation énoncée dans l'art. 1057 du Code de procédure.

La déclaration ne devra pas être signifiée au receveur de l'enregistrement, comme le prescrit l'art. 68, § 1<sup>er</sup>, n° 24 de la loi du 22 frimaire an VII, pour les déclarations de command proprement dites. Du reste, si l'adjudicataire est garant de la solvabilité du command, cette obligation ne donnera pas lieu à un droit d'enregistrement particulier parce qu'elle est la conséquence légale de l'adjudication et qu'ainsi elle ne constitue pas un cautionnement particulier, distinct de l'acte lui-même.

## ART. 52.

La commission adopte l'article en ces termes :

- « Toute personne pourra, dans les huit jours qui suivront l'adjudication, faire  
 » une surenchère, pourvu qu'elle soit d'un dixième au moins du prix principal de  
 » l'adjudication. »

Lorsqu'il s'agit d'aliénation volontaire, l'art. 115 de la loi de réforme hypothécaire fixe le taux de la surenchère à un vingtième; l'art. 51 du projet de loi sur le crédit foncier le porte à un dixième. L'art. 565 du Code de commerce (loi du 18 avril 1851 sur les faillites) contient la même disposition en ce qui concerne la vente des immeubles du failli. La loi française du 2 juin 1841, en matière d'expropriation forcée, exige que la surenchère soit du sixième au moins du prix principal de l'adjudication. Notre disposition concilie tous les intérêts, en adoptant un terme moyen équitable. On conçoit que la loi doive admettre moins facilement la surenchère lorsqu'il s'agit d'une vente sur expropriation forcée, que dans le cas d'aliénation volontaire.

Dans la première hypothèse, en effet, l'adjudication a reçu la plus grande publicité; les créanciers et le public ont été appelés à y concourir. Il est donc juste que l'adjudicataire ne puisse être facilement dépouillé de son acquisition et qu'il ne puisse l'être que dans le cas où il existe une différence assez notable entre le prix de l'adjudication et la valeur de la propriété. Sous ce rapport, notre disposition garantit suffisamment les intérêts de l'adjudicataire d'autant plus qu'outre le dixième du prix en sus, la surenchère entraîne encore, pour celui qui la fait, des frais assez importants.

**ART. 53.**

La commission adopte l'article ainsi conçu :

« La surenchère sera faite devant le notaire commis au pied du procès-verbal  
» de vente. Elle ne pourra être rétractée.

» Elle sera dénoncée par le surenchérisseur, dans les cinq jours de sa date, à  
» l'adjudicataire, à l'avoué du poursuivant et à celui de la partie saisie, si elle en  
» a constitué un, sans néanmoins qu'il soit nécessaire de faire cette dénonciation à  
» la personne ou au domicile de la partie saisie qui n'aurait pas d'avoué »

Le notaire étant chargé de la vente, il est naturel que la surenchère soit faite devant lui. Pour le surplus, notre disposition reproduit presque littéralement l'art. 711 du Code de procédure.

**ART. 54.**

L'article est admis en ces termes :

« Sur le vu de l'exploit de dénonciation et à la requête de la partie la plus  
» diligente, le président du tribunal ou le juge de paix qui a assisté à la vente,  
» fixera le jour de la réadjudication qui ne pourra être éloigné de moins de quinze  
» jours ni de plus de trente. »

La commission a pensé que les délais énoncés au projet devaient être réduits convenablement. Elle a donc cru devoir modifier la rédaction de l'article qui, du reste, n'exige pas d'autres développements.

Il est entendu que l'ordonnance du président ou du juge de paix ne devra pas être signifiée.

**ART. 55.**

La commission adopte l'article en ces termes :

« La réadjudication sera annoncée, dix jours au moins à l'avance, par des inser-  
» tions aux journaux et des placards, conformément aux art. 43 et 44. Si le  
» surenchérisseur ne dénonce pas la surenchère dans le délai fixé par l'art. 53, le  
» poursuivant, ou un créancier inscrit ou même le saisi pourra le faire dans les  
» trois jours qui suivront l'expiration de ce délai ; faute de quoi, la surenchère  
» sera nulle de droit, sans qu'il soit besoin de faire prononcer la nullité.

» Les frais de la surenchère seront taxés avant l'adjudication, conformément à  
» l'art. 46, et compris dans les frais de la vente. »

Cet article admet, en matière de surenchère, le système suivant : aux termes de l'art. 53, le surenchérisseur doit dénoncer la surenchère dans certain délai. S'il ne satisfait pas à cette obligation, le poursuivant ou un créancier inscrit ou même le saisi peut à son tour, en faisant la dénonciation dans le délai de trois jours, réclamer l'exécution de la surenchère et forcer l'adjudicataire, qui ne peut la retracter, à remplir ses engagements ; mais si le poursuivant ou le créancier ou bien le saisi néglige de se conformer à cette prescription, la surenchère est censée non avenue.

## ART. 36.

L'article est adopté en ces termes :

« Au jour indiqué, il sera ouvert de nouvelles enchères auxquelles toute personne pourra concourir.

» S'il ne se présente pas d'enchérisseur, le surenchérisseur sera déclaré adjudicataire ; en cas de folle enchère, il sera tenu, par corps, de la différence entre son prix et celui de la vente.

» Lorsqu'une seconde adjudication aura lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue. »

D'après le Code de procédure, le surenchérisseur et l'adjudicataire peuvent seuls concourir ; les lois nouvelles ont admis une autre doctrine. C'est ainsi que, relativement à la vente des immeubles du failli, l'art. 565 (loi de 1851 sur les faillites) appelle toute personne à concourir à l'adjudication qui suit la surenchère. Même système est décrété par l'art. 13 des dispositions transitoires de la loi hypothécaire. Notre article ne fait donc que confirmer la législation récente en matière analogue.

La seconde adjudication qui aura lieu après la surenchère ne pourra être suivie d'aucune autre surenchère. C'est le principe qu'a déjà sanctionné le § 2 de l'art. 565 sur les faillites ; il est impossible en effet de multiplier les surenchères, tous les intérêts sont convenablement sauvegardés, dès que les créanciers ont été mis à même de faire porter l'immeuble à sa juste valeur.

## ART. 37.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Le notaire ne pourra, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère et de tous dommages-intérêts, recevoir comme surenchérisseurs :

» 1° Les juges qui sont intervenus aux jugements rendus sur la poursuite en expropriation, les officiers du ministère public qui ont donné des conclusions pour ces jugements, et le juge de paix qui assiste à la vente ;

» 2° Le saisi ;

» 3° L'époux du saisi ;

» 4° Le tuteur ou curateur du saisi ;

» 5° L'avoué du poursuivant, en son nom personnel ;

» 6° Les personnes notoirement insolubles.

» Néanmoins, la personne désignée sous le n° 5 pourra enchérir ou se rendre adjudicataire, si elle a une créance inscrite sur l'immeuble ou une créance chirographaire en vertu d'un titre exécutoire antérieur à la saisie.

» Le notaire pourra, dans tous les cas, requérir caution de l'adjudicataire. »

L'on ne peut créer des incapacités sans de graves motifs. Lorsque la vente se poursuit devant le tribunal, on conçoit, jusqu'à certain point, que les membres du siège soient déclarés incapables de se rendre adjudicataires, comme pouvant exercer sur la vente une influence redoutable ; mais aujourd'hui que le tribunal a épuisé ses pouvoirs par le jugement déclarant la saisie valable, et que la vente se fait

devant le juge de paix, nous ne voyons aucun motif fondé de maintenir l'incapacité dont il s'agit, au moins à l'égard des membres du tribunal et des officiers du ministère public qui n'ont pas pris part aux jugements rendus sur la poursuite. Les incapacités sont de droit étroit et l'intérêt général s'oppose à ce qu'on les multiplie sans nécessité.

L'article proposé par la commission s'écarte sous ce rapport du projet du Gouvernement.

Le projet a du reste une portée qu'il est impossible d'admettre. Il aurait pour résultat de décréter que non-seulement les juges qui n'ont pas figuré aux divers jugements de l'affaire sont frappés de l'incapacité en question, mais que celle-ci serait même applicable aux juges suppléants, aux greffiers et même aux commis greffiers (\*). Or, aucun motif solide ne justifie pareille exclusion.

La commission a maintenu l'incapacité à l'égard des tuteur et curateur du saisi, ainsi que relativement à l'avoué du poursuivant, en son nom personnel, et cela pour empêcher des fraudes que la qualité de ces personnes rend plus faciles au détriment du saisi.

C'est ainsi que le tuteur pourrait spéculer sur la saisie, ou conniver avec les créanciers du mineur ou de l'interdit pour la rendre inévitable. D'un autre côté, les tuteur et curateur sont, par la nature de leurs fonctions, appelés à protéger les intérêts des mineurs et à les surveiller. On n'admet donc pas qu'ils puissent, dans une adjudication qui concerne ces mineurs, prendre une position qui les place en opposition d'intérêts avec ceux-ci.

Il y a toutefois une exception établie en faveur de l'avoué qui a une créance inscrite sur l'immeuble ou une créance chirographaire en vertu d'un titre exécutoire antérieur à la saisie.

En effet, si, en règle générale, l'on peut craindre que la qualité d'avoué du poursuivant ne soit de nature à faciliter des fraudes au profit de cet officier ministériel, il est juste qu'il puisse veiller à ses intérêts lorsqu'il est créancier légitime et qu'il cherche à se couvrir de sa créance. Du reste, déjà sous l'empire du Code de procédure civile, la doctrine et la jurisprudence admettent que la prohibition de l'art. 713 vient à cesser, lorsque les individus désignés en cette disposition sont créanciers du saisi (\*\*). Notre article a stipulé les garanties convenables pour que la créance justifiant l'intervention fût réelle et sérieuse, afin de rendre toute fraude impossible.

Quant au tuteur ou au curateur du saisi, la commission a pensé que, dans tous les cas, ils devaient être déclarés incapables d'acquérir les biens du mineur ou de l'interdit; c'est le seul moyen d'éviter les fraudes et de prévenir toute spéculation sur la saisie. Il serait, en effet, facile à ces personnes, qui connaissent la position du mineur, d'acquérir des créances réunissant les conditions énoncées au projet et

(\*) PERSIL père, *Quest. hypoth.*, tom. II, pag. 237. — THOMIRE, n° 804. — FAVARD, tom. V, pag. 68. — CARRÉ et CHAUVEAU, Q. 2395, quat. — PERSIL fils, n° 268. — DUVERGIER, *Collect. des lois*, tom. XII, pag. 260. — LACHAIZE, tom. 1<sup>er</sup>, pag. 483.

(\*\*) Arrêt de la Cour de Montpellier, du 23 mai 1835 (SIREY, 1836, part. 2, pag. 332). — TROPLONG, *Traité de la vente*, tom. 1<sup>er</sup>, n° 190. — CHAUVEAU, Q. 2395 bis.

de se ménager ainsi le moyen de s'approprier le patrimoine de ceux dont elles doivent stipuler les intérêts.

La disposition dont nous nous occupons déclare inhabiles à acquérir et à se rendre adjudicataires les personnes notoirement insolvables <sup>(1)</sup>. L'on a décidé que cette incapacité existait dans le cas même où la personne insolvable offrirait une caution <sup>(2)</sup>, parce que, à part toute garantie du paiement du prix, il a dû être dans la pensée du législateur qu'une action directe et personnelle pût être exercée contre le surenchérisseur et l'adjudicataire. D'un autre côté notre disposition frappe les personnes dont il s'agit d'une incapacité radicale dont rien, dès lors, ne peut les relever et à laquelle elles ne peuvent se soustraire. Du reste, s'il s'agissait de personnes qui, sans être notoirement insolvables, ne présenteraient pas des garanties suffisantes de solvabilité, le notaire est autorisé à requérir qu'elles fournissent caution.

Il est à remarquer que l'article en discussion énonce toutes les incapacités admises par la loi en cette partie. En conséquence il est limitatif, et les autres incapacités écrites dans l'art. 1596 du Code civil ne peuvent recevoir aucune application à la matière spéciale dont nous nous occupons.

Il va de soi que le juge de paix, assistant à la vente comme magistrat, ne peut y prendre part comme enchérisseur ou adjudicataire.

Quant au saisi, nous entendons par cette dénomination celui contre lequel l'expropriation se poursuit comme obligé personnellement à la dette. En conséquence, celui qui n'est poursuivi que comme tiers détenteur n'est nullement frappé de l'incapacité énoncée dans notre disposition, et c'est en ce sens que celle-ci est soumise à la sanction de la Chambre.

#### ART. 58.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Le titre de l'acquéreur se composera du cahier des charges et du procès-verbal » de l'adjudication, sans qu'il soit besoin d'y ajouter les dires, observations, » ordonnances et autres pièces de la procédure. »

Cette disposition tend à réaliser une économie des frais de l'adjudication, en restreignant le titre de l'acquéreur aux énonciations strictement nécessaires et en écartant tout ce qui n'a pas une utilité réelle pour l'adjudicataire.

#### ART. 59.

Nous adoptons cet article qui reproduit presque littéralement l'art. 715 du Code de procédure. Il est ainsi conçu :

« Le procès-verbal d'adjudication ne sera délivré à l'adjudicataire qu'à la charge

(1) Le projet exclut de l'adjudication les personnes notoirement *incapables*. C'est évidemment une erreur d'impression; on a voulu parler des personnes notoirement *insolvables*, comme l'indique du reste l'art. 715 du Code de procédure.

(2) Arrêt de la Cour de cassation, du 28 août 1850 (SIREY, 1850, part. 1, pag. 799 et 800). — Arrêt de la même Cour, du 31 mai 1819 (SIREY, 1819, part. 1, pag. 342).

» par lui de rapporter au notaire quittance des frais de poursuite, et la preuve  
 » qu'il a satisfait aux conditions du cahier des charges, qui doivent être exécutées  
 » avant cette délivrance.

» La quittance et les pièces justificatives demeureront annexées à la minute de  
 » l'acte d'adjudication et seront copiées à la suite de l'acte.

» L'adjudicataire devra faire ces justifications dans les vingt jours de l'adju-  
 » dication. »

#### ART. 60.

Il est ainsi conçu :

« Les frais extraordinaires de poursuite seront payés par privilège sur le prix,  
 » lorsqu'il en aura été ainsi ordonné par jugement. »

On entend par *frais extraordinaires de poursuite*, ceux résultant d'incidents survenus. A cet égard il est essentiel de poser quelques principes de nature à prévenir les abus dont l'expérience révèle chaque jour l'existence.

On ne peut évidemment prélever sur le prix de l'adjudication des *frais d'incidents* occasionnés par la faute du poursuivant ou celle des tiers. On ne doit considérer comme privilégiés que ceux faits dans l'intérêt de la masse et de la saisie elle-même. Ainsi, si le saisi élève des incidents que le poursuivant combat, le juge, en écartant les moyens de la partie saisie, ordonne que les dépens seront payés par privilège sur le prix, comme frais extraordinaires de poursuite.

Si des tiers élèvent des contestations dans lesquelles ils succombent, ils doivent naturellement être condamnés aux dépens, conformément à l'art. 150 du Code de procédure. Si le poursuivant lui-même a commis quelque faute, par exemple, si *témérement* il a compris dans la saisie des immeubles dont la distraction est ensuite ordonnée sur réclamation de tiers, il doit être condamné aux dépens qu'il a occasionnés par son fait.

Voilà les vrais principes dont les tribunaux ne doivent pas s'écarter.

Les auteurs ne considèrent comme frais extraordinaires de poursuite, que ceux ordonnés pour des causes qui ne peuvent être imputées à aucune des parties, ou bien les frais occasionnés par la partie saisie qui a élevé des contestations dans lesquelles elle a succombé (1).

On comprend que le prix devant appartenir à tous les créanciers, on ne peut en réduire l'import par des causes étrangères aux intérêts de la masse.

#### ART. 61.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Les formalités et délais prescrits par les art. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 33, 36,  
 » 37, 39 § 1<sup>er</sup>, 40, 41, 42, 43, 47 § dernier, 49, 50 et 53 seront observés à  
 » peine de nullité ou de péremption.

» La nullité prononcée pour défaut de désignation de l'un ou de plusieurs des  
 » immeubles compris dans la saisie n'entraînera pas nécessairement la nullité de  
 » la poursuite, en ce qui concerne les autres immeubles.

---

(1) LEPAGE, *Traité des saisies*, tom. II, pag. 102. — CARRÉ, sur l'art. 716, n° 2410.

» Les nullités prononcées par le présent article pourront être proposées par tous  
» ceux qui y auront intérêt.

» La péremption aura lieu de plein droit lorsque les actes prescrits par le pré-  
» sent titre n'auront point été accomplis dans les délais fixés, sans préjudice aux  
» demandes en condamnation aux dépens, et aux dommages et intérêts, s'il y  
» a lieu. »

Une sanction pénale est nécessaire pour assurer l'exécution de la loi et des formalités prescrites dans un intérêt d'ordre supérieur. Sous ce rapport, nous pensons que la peine de nullité, établie dans les cas prévus par les articles cités, est fondée sur des motifs sérieux. Il est juste qu'elle puisse être opposée par tous ceux qui y ont intérêt. Nous sommes aussi d'avis qu'une loi de procédure doit préciser clairement les cas de nullité, afin que le juge trouve dans la loi des règles certaines qu'il puisse prendre pour base de ses décisions. Le pouvoir discrétionnaire des tribunaux en pareille occurrence peut donner lieu à de graves inconvénients. Du reste, l'article en discussion ne prononce la nullité que pour omission de formalités importantes.

#### ART. 62.

La commission adopte l'article avec une disposition additionnelle. En conséquence notre disposition sera ainsi conçue :

« L'adjudication ne sera signifiée qu'à la partie saisie; cette signification sera  
» faite à personne ou domicile et par extrait seulement.

» L'extrait contiendra les noms, prénoms, professions et domiciles du saisissant,  
» de la partie saisie et de l'adjudicataire, le jour de l'adjudication, le prix pour  
» lequel elle a été faite et le nom du notaire qui l'a reçue.

» Les demandes en nullité de l'adjudication seront formées, à peine de  
» déchéance, dans les quinze jours de la signification dont il vient d'être parlé.  
» Elles ne suspendent point l'exécution du jugement énoncé au § 4 de l'art 56.

» L'adjudicataire sera tenu de faire transcrire au bureau des hypothèques le  
» titre dont il s'agit à l'art. 58, et le conservateur devra faire mention sommaire  
» de l'adjudication en marge de la transcription de la saisie. »

Il résulte de cette disposition que l'acte d'adjudication ne doit pas être signifié à l'avoué du saisi<sup>(1)</sup>.

Le saisi sera sommé de délaisser l'immeuble en vertu du jugement prononçant la validité de la saisie. L'extrait de l'adjudication dont s'occupe notre article a seulement pour objet de faire connaître le nom de l'acquéreur et certaines énonciations dont le saisi doit être informé.

La commission pense que les demandes en nullité ne doivent pas arrêter l'exécution du jugement ordonnant le délaissement. Sans cela le saisi, pour se maintenir en possession de l'immeuble, ne manquerait pas de recourir à ce moyen dilatoire. D'un autre côté, provision est due à tout titre authentique et, par con-

---

(1) Voir, pour le jugement d'adjudication, BICHK, v° *Vente d'immeubles*, n° 394. — CHAUVEAU, sur l'art. 716.

séquent, à plus forte raison, à une adjudication qui a eu lieu à l'intervention de la justice.

Le procès-verbal étant le titre de l'adjudicataire et emportant mutation de propriété est soumis à la transcription, conformément à l'art. 3 de la loi du 3 janvier 1824 et à l'art. 1<sup>er</sup> du projet de loi sur la transcription, votée récemment par les Chambres<sup>(1)</sup>. Sous ce rapport notre projet ne fait que confirmer les principes consacrés par les lois antérieures.

Les créanciers ayant droit hypothécaire sur l'immeuble peuvent l'insérer jusqu'à la transcription de l'adjudication. C'est la transcription du titre énoncé en l'art. 38 qui, seule, donne à tous les créanciers une connaissance parfaite de l'acte qui a dépouillé le débiteur. On sait que celui-ci, au moins à partir de la transcription de la saisie, est radicalement incapable d'hypothéquer l'immeuble dont on poursuit l'expropriation; mais la loi n'empêche pas les créanciers, ayant acquis antérieurement une hypothèque valable, de l'insérer conformément à la loi de réforme hypothécaire. Il ne s'agit alors que de la conservation d'un droit antérieur et nullement d'une acquisition d'un droit nouveau. En conséquence, cette dernière hypothèse est étrangère à la prohibition énoncée à l'art. 31.

#### ART. 63.

La commission adopte l'article en ces termes :

« L'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que » ceux appartenant au saisi.

» Néanmoins l'adjudicataire ne pourra être troublé par aucune demande en » résolution qui n'aurait pas été intentée conformément à l'art. 38 ou jugée avant » l'adjudication. »

Le § 1<sup>er</sup> de cette disposition est la reproduction de l'art. 731 du Code de procédure en vigueur. L'adjudicataire prend la place du saisi et acquiert les mêmes droits. Si le saisi n'était pas propriétaire de l'immeuble, le procès-verbal d'adjudication est un titre qui peut servir de base à la prescription décennale (art. 2265 du Code civil).

L'on a jugé avec raison que celui dont la propriété a été erronément comprise dans une expropriation forcée peut la revendiquer après l'adjudication<sup>(2)</sup>.

Quant aux demandes en résolution, l'adjudicataire ne peut être troublé par une action de ce genre, si elle n'a été formée conformément à l'art. 38. En conséquence le vendeur, le copermutant ou le donateur à qui a été faite la sommation énoncée dans cette disposition<sup>(3)</sup> et qui n'a pas exercé l'action ou notifié au greffe sa demande en temps utile, a encouru irrévocablement la déchéance.

(1) Voir aussi l'art. 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire, l'art. 1<sup>er</sup> additionnel de cette loi et le rapport de la commission du Sénat sur l'art. 1<sup>er</sup> du projet.

(2) Arrêt de la Cour de Liège, du 24 décembre 1841 (*Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1842, part. 2, pag. 424).

(3) L'avertissement spécial énoncé dans l'art. 38 est essentiel pour que la déchéance soit encourue.

Si l'action avait été exercée avant la sommation dont il s'agit, alors encore elle devrait être jugée avant l'adjudication pour pouvoir exercer des effets vis à vis de l'acquéreur. On a cru que l'adjudicataire qui traite sous la foi et la garantie de la justice mérite une faveur toute spéciale, et qu'il n'est pas juste de le soumettre à des chances d'éviction qu'il est possible de faire disparaître, sans porter atteinte aux droits des créanciers ayant une action résolutoire.

Il va de soi du reste que le créancier qui, en temps utile, a exercé son action résolutoire, peut demander qu'il soit sursis à l'adjudication jusqu'au jugement de l'action en résolution. Ce droit d'intervention dans la poursuite sauvegarde suffisamment tous les intérêts légitimes. Il appartient incontestablement au créancier qui aurait exercé la demande de résiliation antérieurement à la sommation dont parle l'art. 38.

---

### CHAPITRE III.

#### DES INCIDENTS SUR LA POURSUITE DE SAISIE IMMOBILIÈRE.

##### ART. 64.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Toute demande incidente à une poursuite en saisie immobilière sera formée » par requête d'avoué contenant les moyens et conclusions. Cette demande sera » formée contre toute partie n'ayant pas d'avoué en cause, par exploit d'ajourne- » ment à huit jours, sans augmentation de délai à raison des distances, si ce n'est » dans le cas de l'art. 71, et sans préliminaire de conciliation.

» Ces demandes seront instruites et jugées comme affaires sommaires et » urgentes.

» Elles seront communiquées au ministère public. »

Cet article introduit un mode de procédure rapide pour former les demandes incidentes à la poursuite en saisie immobilière. Il est du reste conforme aux lois actuelles sur la procédure.

La commission propose d'énoncer que ces demandes seront considérées comme sommaires et urgentes, afin qu'il soit bien entendu qu'elles pourront se traiter en vacations <sup>(1)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> Les auteurs sont d'avis que, même sous le Code de procédure, l'adjudication peut avoir lieu en audience des vacations. (CHAUVÉAU, Q. 2376. — PERSIL fils, pag. 189. — Arrêt de Paris, du 27 août 1811 [SIREY, 1815, part. 2 pag. 190].) — D'un autre côté, la jurisprudence a admis le principe que les dépens des incidents sur poursuite de saisie immobilière doivent être taxés comme en matière sommaire. (Arrêt de cassation, du 4 avril 1837 [SIREY, 1837, part. 1, pag. 287]. — PIGEAU, tom. II, pag. 243. — Idem, *Comment.*, tom. II, pag. 326. — CARRÉ, tom. III, pag. 628. — DALLOZ, tom. XXIV, pag. 333.)

## ART. 65.

L'article est adopté en ces termes :

« Si deux saisissants ont fait transcrire deux saisies de biens différents pour-  
» suivies devant le même tribunal, elles seront réunies sur la requête de la partie  
» la plus diligente ou même d'office, et seront continuées par le premier saisiss-  
» sant.

» La jonction sera ordonnée encore que l'une des saisies soit plus ample que  
» l'autre, mais elle ne pourra, en aucun cas, être demandée ni prononcée après  
» le dépôt du cahier des charges de l'une ou de l'autre saisie, si ce n'est du con-  
» sentement de toutes les parties.

» En cas de concurrence, la poursuite appartiendra à l'avoué porteur du titre  
» le plus ancien et, si les titres sont de la même date, à l'avoué le plus ancien. »

Cet article reproduit presque littéralement l'art. 719 et présente exactement la même disposition. Nous faisons observer que toute partie intéressée peut demander la jonction des deux saisies. En conséquence, les créanciers chirographaires et le saisi peuvent intervenir et former cette demande. Ils ont intérêt à ce qu'on ne fasse pas des frais frustratoires. La jonction peut même être ordonnée d'office par le juge, et tel est évidemment le sens de la disposition que la commission soumet à la Chambre<sup>(1)</sup>.

Il résulte du reste de notre disposition que, du moment que le cahier des charges de l'une des saisies a été déposé, la jonction ne peut être demandée ni ordonnée que du consentement de toutes les parties.

## ART. 66.

Il est ainsi conçu :

« Si une seconde saisie présentée à la transcription est plus ample que la pre-  
» mière, elle sera transcrite pour objets non compris dans la première saisie, et le  
» second saisissant sera tenu de dénoncer la saisie au premier saisissant, qui pour-  
» suivra sur les deux, si elles sont au même état ; sinon, il surseoira à la première  
» et suivra sur la deuxième jusqu'à ce qu'elle soit au même degré ; elles seront  
» alors réunies en une seule poursuite, qui sera portée devant le tribunal de la  
» première saisie. »

Cet article reproduit la disposition de l'art. 720 du Code de procédure qui est entièrement rationnel : *Saisie sur saisie ne vaut* ; en conséquence, si la seconde saisie est plus ample que la première, elle ne doit être transcrite que pour les objets non compris dans la première saisie.

La dénonciation de la seconde saisie au premier saisissant peut être faite au domicile élu dans la saisie<sup>(2)</sup>. La jonction prescrite par notre article est forcée et s'opère de plein droit. C'est ce qui résulte des termes impératifs de notre disposi-

(1) Voir, dans le même sens, CARRÉ, Q. 2113 ; BOCHE, v° *Vente d'immeubles*, n° 449.

(2) DEMIAU, pag. 485. — CARRÉ, Q. 2414.

tion, et cela devient évident si on les combine avec les expressions de l'art. 65 qui indiquent une simple faculté.

Les auteurs s'accordent, au surplus, à enseigner que la nullité d'une des saisies n'entraîne pas la nullité de celle à laquelle elle a été jointe (1). En conséquence celui dont la saisie est valable doit reprendre la procédure, à partir de l'état où elle se trouvait au moment de la jonction. La partie à laquelle la saisie annulée appartient doit supporter tous les dépens, même les frais des poursuites faites postérieurement au jugement de jonction.

#### ART. 67 ET 68.

Ces articles sont ainsi conçus :

##### ART. 67.

« Faute par le créancier saisissant d'avoir poursuivi sur la seconde saisie à lui  
» dénoncée, conformément à l'article ci-dessus, le second saisissant peut, par un  
» simple acte, demander la subrogation

##### ART. 68.

» La subrogation peut également être demandée, s'il y a collusion, fraude ou  
» négligence, sans préjudice, en cas de collusion ou de fraude, aux dommages et  
» intérêts envers qui il appartiendra. Il y a négligence, lorsque le poursuivant n'a  
» pas rempli une formalité ou n'a pas fait un acte de procédure dans les délais  
» prescrits. »

Ces articles reproduisent textuellement les art. 721 et 722 du Code de procédure concernant la subrogation. Il est certain que les dispositions dont il s'agit ne sont nullement limitatives des cas qui autorisent la subrogation aux poursuites en expropriation. La subrogation peut être demandée et accordée du moment que les poursuites sont arrêtées par le fait du saisissant ou par suite de circonstances qui ne concernent que ses intérêts personnels. En effet, les autres créanciers ne peuvent souffrir un préjudice d'un accident personnel au saisissant. Il en serait ainsi alors même que la poursuite aurait été suspendue par suite de contestations entre le saisissant et le saisi. Il est impossible que des tiers se voient arrêtés dans l'exécution de leurs droits par des considérations qui ne concernent que l'un des créanciers.

La plupart des auteurs sont d'avis que la subrogation peut être demandée par tout créancier quelconque, quoique non saisissant ou même non inscrit, et c'est cette opinion que nous adoptons en admettant l'article (2).

(1) CARRÉ et CHAUVEAU, n° 2414 septies. — THOMINE, tom. II, pag. 270. — PERSIL fils, n° 309.

(2) Voir MERLIN, Répert, v° Subrogation de personnes, tom. XVII, pag. 596. — PIGRAU, *Proced.*, tom. II, pag. 155; *Comment*, tom. II, pag. 358. — LEFAGE, *des Saisies*, pag. 170. — PERSIL père, *Quest.*, tom. II, pag. 346. — FAVARD, tom. V, pag. 71. — DEMIAU, pag. 455. — BERRIAT pag. 582. — HAUTEFEUILLE, pag. 390. — THOMINE, n° 823. — HUET, pag. 225. — DALLOZ, tom. XI, pag. 307. — CHAUVEAU, Q. 2416 ter. — BIOCÈRE, v° Saisie imm., n° 624. — RUDIERE, n° 174. — Arrêt de la Cour de cassation, du 12 avril 1844 (SIRÉY. 1845, part. 1, pag. 94).

Si la poursuite immobilière à laquelle un créancier a été subrogé, était ensuite déclarée nulle par suite d'un vice existant au moment où la subrogation a été demandée, la partie à laquelle appartient la saisie annulée (l'ancien poursuivant) devrait en supporter les frais (1).

#### ART. 69.

La commission propose de rédiger l'article en ces termes :

« La partie qui succombera sur la demande en subrogation sera condamnée » personnellement aux dépens.

» Le poursuivant contre lequel la subrogation aura été prononcée sera tenu de » remettre les pièces de la poursuite au subrogé, sur son récépissé; il ne sera payé » de ses frais de poursuite qu'après l'adjudication. »

La commission propose une rédaction du § 1<sup>er</sup> en termes plus généraux, afin que la disposition s'applique aussi à celui qui demande la subrogation, s'il vient à succomber.

Il est bien entendu que le poursuivant n'est censé succomber que dans le cas où, après avoir contesté la demande en subrogation, cette contestation est jugée mal fondée.

Si la demande en subrogation est écartée, le demandeur doit supporter les dépens qui, sous aucun motif, ne peuvent être considérés comme frais extraordinaires de poursuite, parce qu'ils n'ont pas été faits dans l'intérêt de la masse (2). Si, au contraire, la demande en subrogation n'a pas été contestée par le saisissant qui y a acquiescé, les dépens peuvent être employés en frais privilégiés (3), parce qu'en ce cas ils ont été faits pour activer la saisie et dans l'intérêt commun des créanciers.

Un créancier peut intervenir même en appel pour demander la subrogation contre le poursuivant (4).

On a demandé si la partie saisie devait être appelée lors de la demande en subrogation.

La question est controversée; toutefois, nous pensons qu'il n'est pas nécessaire d'appeler le saisi; en effet, il ne s'agit que d'un débat qui concerne les créanciers entre eux, notamment le poursuivant et celui qui demande la subrogation. Nulle disposition de loi ne requiert que la partie saisie soit appelée. Au contraire, l'art. 67, en énonçant que le second saisissant pourra se pourvoir par

(1) Le subrogé n'est que le cessionnaire des poursuites. La partie saisie peut lui opposer les vices de forme et les moyens du fond qu'il aurait pu objecter au poursuivant. (Arrêt de la Cour d'Amiens, du 9 juillet 1822 [DALLOZ, *Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, tom. XXIV, pag. 360].)

(2) THOMINE, tom. II, pag. 275. — BLOCHE, n° 417. — HAUTEFEUILLE, pag. 391.

(3) CHAUVEAU, Q. 2417. — DE LAPORTE, tom. II, pag. 324. — TEULIER et D'AUVILLERS, sur les art. 721-723, n° 27. — Si le saisissant a contesté la demande, il est tenu, s'il succombe, des frais de la contestation. (Arrêt de la Cour de Liège, du 17 décembre 1847 [*Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1849, part. 2, pag. 158].)

(4) *Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1848, part. 2, pag. 492. — Arrêt de la Cour de Bruxelles, du 21 mars 1849 (*Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1850, part. 2, pag. 21 et 22).

*un simple acte*, suppose qu'il ne s'agit que d'une procédure entre le second saisissant et le premier.

L'art. 779 du Code de procédure confirme ce système de la manière la plus formelle. Il en résulte clairement que la demande de subrogation est jugée en chambre du conseil, entre celui qui la forme et le poursuivant, sans qu'il soit nécessaire d'appeler le débiteur. Or, nous ne voyons aucun motif pour ne pas appliquer à la saisie la disposition dont il s'agit relative à l'ordre. C'est en ce sens que la commission entend les articles du projet concernant la subrogation et qu'elle les soumet à la sanction de la Chambre (1).

#### ART. 70.

Cet article est la reproduction textuelle de l'art. 725 du Code de procédure. Il porte :

« Lorsqu'une saisie immobilière aura été rayée, le plus diligent des saisissants »  
 » postérieurs pourra poursuivre sur sa saisie, encore qu'il ne se soit pas présenté »  
 » le premier à la transcription. »

Les saisissants postérieurs jouissent d'un droit égal quant à la poursuite; ils sont tous sur la même ligne; dès lors le droit de préférence doit appartenir au plus diligent.

Tous les auteurs enseignent que le saisissant postérieur, avant de pouvoir poursuivre sur sa saisie, doit nécessairement la faire transcrire (2).

#### ART. 71.

La commission propose de rédiger l'article de la manière suivante :

« La demande en distraction de tout ou partie des objets saisis sera formée tant »  
 » contre le saisissant que contre la partie saisie. Elle sera aussi formée, au domi- »  
 » cile élu dans l'inscription, contre le créancier premier inscrit, et, si celui-ci est »  
 » le poursuivant, contre le créancier dont l'inscription suit immédiatement.

» Si le saisi n'a pas constitué avoué dans la poursuite, le délai prescrit pour »  
 » la comparution sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance entre »  
 » son domicile et le lieu où siège le tribunal, sans que ce délai puisse être »  
 » augmenté à l'égard de la partie qui serait domiciliée hors du territoire de la »  
 » Belgique.

» Il ne sera pas pris défaut-jonction et les défaillants ne devront pas être réas- »  
 » signés. »

La demande en distraction a pour objet la revendication de tout ou partie des

(1) Arrêt de la Cour de Rouen, du 12 août 1844 (SIREY, 1844, part. 2, pag. 664 et 665). — Arrêt de Dijon, du 24 mars 1828 (SIREY, 1828, part. 2, pag. 228). — PIGEAU, *Comment., de procéd.*, tom. II, pag. 359. — PERSIL fils, *Comment. sur les ventes judiciaires*, pag. 271, n° 316. — Arrêt de la Cour de Bruxelles, du 7 août 1847 (*Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1847, part. 2, pag. 417-420).

(2) CARRÉ, *Quest.* 2442. — PIGEAU, *Procéd.*, tom. II, pag. 208. — DEMIAU, pag. 457. — THOMINE, tom. II, pag. 276.

immeubles compris dans la saisie, lorsqu'on trouve convenable de la former incidemment à la poursuite en expropriation. Au surplus, alors même que le propriétaire aurait laissé consommer l'adjudication, il ne reste pas moins entier dans ses droits de propriété qu'il peut faire valoir contre l'adjudicataire, ce dernier n'ayant d'autres droits que ceux appartenant au saisi (art. 63). Il n'y a d'exception à cet égard qu'en ce qui concerne les actions en résolution mentionnées aux art. 58 et 63.

La demande en distraction doit être formée notamment contre le créancier premier inscrit, c'est-à-dire celui dont l'inscription se trouve transcrite la première dans le certificat du conservateur. Sous ce rapport, notre rédaction, quoique plus concise que celle du projet, exprime la même idée<sup>(1)</sup>.

Si le créancier premier inscrit se trouve être le poursuivant de la saisie, c'est le créancier second inscrit qui doit être mis en cause et, sur ce point, le projet ne fait que sanctionner la jurisprudence existante et la doctrine des auteurs<sup>(2)</sup>.

Du reste, du moment que l'adjudication a eu lieu, les dispositions de notre article viennent à cesser, et le demandeur en revendication doit se pourvoir en la forme ordinaire<sup>(3)</sup>.

La commission a proposé une disposition additionnelle propre à empêcher tout retard du jugement définitif. Elle consiste à énoncer qu'il ne sera pas pris de défaut profit-joint contre ceux des défendeurs qui ne comparaissent pas. C'est ce que décide la jurisprudence et ce qu'admet la doctrine des auteurs sous la législation actuelle<sup>(4)</sup>.

Nous faisons enfin observer que la demande en distraction, aux termes du projet, est régie par les mêmes principes que sous la législation actuelle. En conséquence, les formalités prescrites par notre article ne s'appliquent pas à la réclamation d'une charge ou servitude imposée sur l'immeuble. Sous ce rapport, la législation existante n'est pas changée<sup>(5)</sup>.

Il ne peut être question d'une demande en distraction introduite au nom du saisi. Celui-ci peut seulement demander la nullité de la saisie, lorsqu'il est assigné conformément à l'art. 56. C'est, d'après ce principe, qu'il a été décidé que la femme dont les biens dotaux ont été compris dans une saisie immobilière dirigée *contre elle et son mari*, ne peut agir par voie de demande en distraction, qu'elle peut seulement conclure à la nullité de la poursuite<sup>(6)</sup>.

(1) Arrêt de la Cour de Liège, du 24 mars 1824 (SANFOURCHE, tom. 1<sup>er</sup> de 1827, pag. 419.)

(2) Arrêt de la Cour de Colmar, du 22 août 1835 (SIREY, 1836, part. 2, pag. 315). — RODIÈRE, pag. 176. — CHAUVÉAU, Q. 2419 *quinq.*

(3) Arrêt de Toulouse, du 11 août 1823 (SIREY, 1824, part. 2, pag. 56.)

(4) Arrêt de la Cour de Grenoble, du 5 avril 1848 (SIREY, 1848, part. 2, pag. 734 et 735). — Arrêt de Rouen, du 4 juin 1842 (SIREY, 1842, part. 2, pag. 367). — Arrêt de la Cour de Riom, du 23 septembre 1842 (SIREY, 1842, part. 2, pag. 525). — CHAUVÉAU, *Lois de la procéd.*, quest. 621 *quinq.* et 2423 *decies.* — BUCHE, *Dictionn. de procéd.*, v° *Saisie imm.*, n° 717.

(5) Il a été décidé qu'une servitude peut être réclamée verbalement à l'audience. (Arrêt de la Cour de Lyon, du 24 janvier 1834; arrêt de la même Cour, du 6 décembre 1835 [SIREY, 1836, part. 1, pag. 332].) — TERRIBLE, v° *Saisie immobilière*, pag. 521. — FAYARD, tom. V, pag. 72. — CHAUVÉAU, Q. 2419 *sexies.*

(6) Arrêt de la Cour de Caen, du 9 décembre 1850 (SIREY, 1851, part. 2, pag. 54). — Arrêt

## ART. 72.

L'article est adopté en ces termes :

« Si la demande en distraction est postérieure au jugement qui prononce la » validité de la saisie, elle sera notifiée ou déclarée au notaire qui en fera mention » au pied du cahier des charges et surseoirà à toutes opérations. Néanmoins, le » tribunal passera outre au jugement de la demande en distraction et statuera » entre toutes les parties. »

Il est à remarquer que notre article ne fait que prescrire une formalité de plus. Par conséquent, la demande en distraction devra aussi être exercée conformément à l'art. 71, et c'est pour exprimer clairement cette idée que nous avons modifié la rédaction du projet.

La demande serait écartée si, au moment de la plaidoirie, toutes les parties n'ont pas été appelées en cause, au vœu de la loi (1).

Il s'élève une question assez importante, celle de savoir quel doit être le sort des frais de la demande en distraction. Ce sont en général les principes du droit commun qui doivent résoudre cette difficulté. Si la demande est rejetée, le revendiquant succombe et doit par suite être condamné aux dépens. Si elle est accueillie, les frais doivent bien certainement être mis à charge du poursuivant, s'il a saisi avec connaissance que l'immeuble n'appartenait pas à son débiteur ou sans avoir pris les renseignements nécessaires à cet égard, en un mot, s'il y a faute de sa part. Mais s'il s'est trompé de bonne foi, *et sans qu'on puisse lui imputer la moindre faute*, les auteurs admettent qu'en ce cas les frais de l'instance doivent être passés comme frais privilégiés (2). Nous sommes d'avis que, sauf des circonstances particulières et extraordinaires, qu'il appartient au juge d'apprécier, c'est au poursuivant qu'il incombe d'acquitter personnellement les dépens d'une demande en distraction reconnue fondée, parce que c'est à lui à s'informer du patrimoine de son débiteur avant de le frapper de saisie.

Qu'on n'oublie pas que les frais ne sont d'ordinaire admis comme privilégiés qu'au détriment d'un créancier. L'acquéreur prend naturellement égard à leur import pour fixer le montant de son prix qui est diminué d'autant. Par conséquent, lorsque la valeur de l'immeuble est absorbée par des créances inscrites, la réduction du prix nuit nécessairement à l'un des créanciers. Ce résultat est trop injuste pour que les tribunaux ne maintiennent pas avec sévérité le principe général écrit dans l'art. 150 du Code de procédure.

Si le revendiquant avait par son fait induit le poursuivant en erreur, nul doute qu'il ne doive être condamné aux dépens.

de la même Cour, du 14 mai 1849. — Arrêt de la Cour d'Amiens, du 6 mars 1847 (SIREY, 1850, part. 2, pag. 135 et 136).

(1) Arrêt de Bruxelles, du 7 juin 1835 (Jurisprudence de cette Cour, 1836, tom. II, pag. 228).

(2) CHAUVÉAU, n° 2419 *undecies*.

## ART. 73.

L'article est adopté en ces termes :

« La demande en distraction contiendra l'énonciation des titres justificatifs, qui » seront déposés au greffe, et la date de l'acte de ce dépôt. »

Cet article reproduit la disposition de l'art. 728 du Code de procédure, sauf qu'il simplifie les formalités, en n'exigeant pas la signification de la copie de l'acte de dépôt des titres au greffe.

La demande en distraction devant être précédée du dépôt des titres, il s'est élevé la question de savoir si elle peut être admise dans le cas où celui qui la forme n'a pas de titre, mais invoque seulement la prescription. La Cour de Liège (<sup>1</sup>), s'attachant à la lettre de l'art. 728, a décidé qu'en ce cas le demandeur devait agir par la voie ordinaire, et qu'on ne pouvait s'arrêter à une demande qui exigeait une longue instruction. Cette décision est réprouvée par la doctrine des auteurs (<sup>2</sup>).

Nous pensons, en effet, qu'une demande en distraction peut se justifier par toutes voies légales, que par conséquent on peut l'appuyer d'une possession de nature à établir la propriété, et que les termes énonciatifs de notre disposition ne sont pas exclusifs de tout autre moyen de preuve autorisé par la loi. Il y a plus, le mot *titres* est une expression générale qui s'applique à tous les titres écrits ou non. A la vérité on ne peut déposer au greffe que des titres écrits ; mais l'allégation d'une possession plus que trentenaire, jointe à l'offre d'en faire preuve, consignée dans une demande en distraction, remplace les titres déposés (<sup>3</sup>). C'est aussi en ce sens que la commission entend l'article en discussion.

(<sup>1</sup>) Arrêt du 27 juillet 1825 (*Arrêts notables de la Cour de Liège*, tom. VIII, pag. 265-266).

(<sup>2</sup>) RODIÈRE, pag. 176. — CHAUVEAU, Q. 2120. — PAIGNON, n° 157. — JACOB, pag. 13. — CARRÉ, n° 2420. — TEULET et D'ADVILLERS, sur l'art. 728, n° 8.

(<sup>3</sup>) Habet vim tituli præscriptio (STOCKHANS, Decis. 88, n° 17). — DEQUEWET, part. 2, tit. V, § 14, art. 8. — Non dicitur præscriptio sed titulus, dit DUMOULIN, Cons. 26, n° 24. — CUVELLIER, *Arrêts manuscrits*, litt. P, v° *Prescription*. — La jurisprudence décide que les expressions *titre de propriété*, écrites dans l'art. 11, tit. II, sect. 4 de la loi du 28 septembre 1791, s'appliquent aussi à *la servitude acquise par prescription* ; qu'en conséquence le droit de récolter la seconde herbe, fondé sur une possession à titre non précaire, continuée pendant un temps suffisant pour engendrer la prescription, n'a pas été abrogé par la loi en question de 1791, comme l'a été le droit facultatif de vaine pâture. (Arrêt de la Cour de cassation, du 14 brumaire an ix. — MERLIN, *Questions de droit*, v° *Vaine pâture*, § 1. — Arrêt de la même Cour, du 7 mars 1826 [SANFOURCHE, tom. I<sup>er</sup> de 1827, pag. 488]. — Arrêt de la Cour de Liège, du 10 mai 1824, confirmatif d'un jugement du tribunal de Namur, du 4 mai 1820 [*Arrêts notables de la Cour de Liège*, tom. XV, pag. 221-238].) — C'est ainsi que, dans l'ancien comté de Namur, le pâturage s'exerçant à *jour fixe* sur la seconde herbe, et continué pendant vingt-deux années consécutives, aux termes de l'art. 32 de la coutume de Namur, dégénérait en une servitude de pâturage comprise sous l'expression *titre de propriété* de la loi rurale dont il s'agit, et maintenue par cette disposition législative.

## ART. 74.

L'article est adopté en ces termes :

« Si la distraction demandée n'est que d'une partie des objets saisis, il sera » passé outre, nonobstant cette demande, à l'adjudication du surplus des objets » saisis.

» Pourront néanmoins les juges, sur la demande des parties intéressées, ordon- » ner le sursis pour le tout. »

C'est la répétition de l'art. 729 du Code de procédure dont la dernière dispo- sition a été supprimée comme n'étant plus en harmonie avec le système du projet.

Il résulte du § 2 de notre article que le sursis pour le tout ne peut être ordonné d'office par le juge, puisque celui-ci ne peut ainsi statuer qu'à la demande de l'un des intéressés<sup>(1)</sup>.

A l'occasion des divers jugements qui peuvent être rendus sur la poursuite immobilière, on demande si les tribunaux peuvent en ordonner l'exécution pro- visoire, conformément à l'art. 20, § 2 de la loi du 25 mars 1841. L'affirmative est évidente ; la loi du 25 mars 1841 est une disposition générale qui s'applique à toutes les matières quelconques, du moment qu'il n'y est pas dérogé d'une manière spéciale. Elle a eu pour but d'assurer l'exécution des jugements et d'em- pêcher qu'on ne puisse l'é luder par des appels purement moratoires ; or, c'est surtout dans une matière requérant célérité, comme celle dont nous occu- pons, que pareille prescription présente des avantages importants.

## ART. 75.

La commission adopte l'article en ces termes :

« Les moyens de nullité ou de péremption contre la procédure qui précède le » jugement de validité de la saisie devront être proposés, à peine de déchéance, » avant la clôture des débats sur la demande en validité.

» S'ils sont admis, la poursuite pourra être reprise à partir du dernier acte » valable, et les délais pour accomplir les actes suivants courront à dater du juge- » ment ou de l'arrêt qui aura définitivement prononcé sur la nullité. »

La première disposition est générale et absolue. Elle ne distingue pas entre les nullités de la saisie tirées des actes de la procédure et celles basées sur le fond de la cause. A cet égard l'article adopte, sans réserve, la jurisprudence admise sous le Code de procédure civile<sup>(2)</sup>. En conséquence tous moyens quelconques, alors

(1) CHAUVEAU, Q. 2421 *ter.* — PERSIL, n° 346. — RODIÈRE, pag. 178. — CARRÉ, Q. 2465. — PAIGNON, tom. 1<sup>er</sup>, pag. 213, n° 160. — TEULET et d'AVILLERS, sur les art. 728-729, n° 15.

(2) Un arrêt de la Cour de Bruxelles, du 18 novembre 1859, rendu sur l'avis conforme de M. l'avocat général d'Anethan, est trop remarquable pour ne pas être cité textuellement. Il est rapporté dans la *Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1840, part. 2, pag. 65. Il porte :

« Attendu que, soit l'art. 735 du Code de procédure, soit le décret du 2 février 1811, ne

même qu'ils attaquent le titre du saisissant, ne sont plus recevables, s'ils n'ont été proposés avant la clôture des débats sur la demande en validité.

La jurisprudence française, postérieure à la loi de 1841, a consacré les mêmes principes. C'est ainsi qu'un arrêt de la Cour de cassation, du 2 avril 1850<sup>(1)</sup>, décide que la demande formée par le saisi afin de faire déclarer la dette, cause de la saisie, éteinte par compensation, doit être exercée au plus tard dans les trois jours qui précèdent la publication du cahier des charges. Il en est de même du moyen *présenté par le saisi* et pris de ce que la saisie aurait été faite *super non domino*<sup>(2)</sup>.

» distinguent pas entre les nullités de la saisie tirées des vices des actes de la procédure et  
» celles basées sur le fond de la cause ;

» Que le législateur a eu si peu l'intention de faire cette distinction que l'on voit dans  
» l'art. 730 du Code de procédure, qui fait partie du même chapitre que l'art. 735, que même  
» à l'égard du tiers propriétaire qui a formé une demande en distraction, que certes il n'a pu  
» fonder que sur sa qualité de propriétaire, et non sur des vices de procédure, la faculté  
» d'appeler du jugement qui rejette sa demande est limitée à quinze jours, même délai que  
» celui accordé au saisi par l'art. 734 pour appeler du jugement d'adjudication préparatoire ;

» Attendu que le but du législateur, en portant une disposition générale qui n'admet pas  
» la distinction que veut faire l'appelant, a été d'empêcher que le saisissant, les créanciers et  
» l'adjudicataire ne devinssent victimes du caprice ou de la mauvaise foi du saisi qui, après  
» avoir été averti et signifié de tous les actes et s'être tenu pendant toute la procédure ou au  
» moins, ce qui est la même chose, ne s'être point conformé à la loi en formulant ses récla-  
» mations, viendrait, au jour même de l'adjudication définitive, et même en appel, critiquer  
» les actes de la saisie et ainsi leur occasionner un préjudice qu'il pouvait éviter en se confor-  
» mant à la loi ;

» Que d'ailleurs il peut rester au saisi, dont les biens ont été adjugés sans cause, une action  
» principale en dommages-intérêts fondée sur l'art. 1382 du Code civil ; que si le résultat de  
» l'exercice de l'action ne répondait pas à son attente, il ne pourrait encore l'imputer qu'à sa  
» négligence... »

*Voir*, dans le même sens, arrêt de Liège, du 20 juillet 1837 (*Jurisprudence de Belgique*, 1838, part. 2, pag. 515 et 516). — Arrêt de cassation de Bruxelles, du 25 juillet 1819 (*Jurisprudence de Bruxelles*, 1819, part. 1, pag. 112). — CARRÉ, n° 2485. — THOMINE, n° 840. — SARROURCHE-LAFORTE, tom. II, de 1836, pag. 515. — Arrêt de la Cour de Bruxelles, du 23 décembre 1848 (*Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1850, part. 1, pag. 29).

(<sup>1</sup>) SIREY, 1850, part. 1, pag. 670-672.

(<sup>2</sup>) Arrêt de la Cour de cassation, du 18 juin 1849 (SIREY, 1849, part. 1, pag. 630). — Un arrêt de la Cour de cassation, du 30 avril 1850 (SIREY, 1850, part. 1, pag. 497-510) décide même que la femme dont l'immeuble dotal a été vendu sur saisie immobilière poursuivie contre elle et son mari, sans que l'exception de dotalité ait été proposée, n'est pas recevable, après l'adjudication, à revendiquer cet immeuble contre l'adjudicataire. Cet arrêt remarquable porte : « que l'art. 733 crée contre la partie saisie, qui ne propose pas ses moyens de nullité  
» avant l'adjudication préparatoire, une déchéance absolue qui rend non recevables tous les  
» moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, sans distinction d'origine, sans exception,  
» qu'elle aurait pu être fondée à opposer à l'adjudication ; — que cette déchéance, comme  
» toutes les forclusions résultant du silence et de l'inaction de la partie, dans le temps qui lui  
» avait été donné pour agir, fondée sur un intérêt public d'un ordre supérieur, devant lequel  
» doit se taire l'intérêt privé, quelque respectable qu'on le suppose, produit contre la partie  
» saisie des obligations que son consentement seul le plus formel aurait été, dans certains cas,  
» impuissant de créer. »

Chez nous, d'après l'article en discussion, ces moyens devraient être proposés avant la clôture des débats sur l'instance en validité.

Il résulte de notre disposition qu'on ne pourrait même pas demander la réouverture des débats pour proposer des moyens de nullité, s'il n'en avait pas été déduit avant la clôture.

Nous faisons toutefois remarquer que l'appel du jugement qui statue sur la validité de la saisie est régi par l'art. 41 de la loi que nous discutons, et que cette disposition ne défend pas, comme l'art. 80, de proposer sur l'appel d'autres moyens que ceux présentés en première instance. Nous pensons en conséquence que, relativement au jugement qui déclare la saisie valable, on peut invoquer de nouveaux moyens à l'appui de la nullité des poursuites que l'on aurait fait valoir devant le premier juge.

La seconde partie de notre article propose une disposition équitable. La poursuite pourra être reprise à partir du dernier acte valable, et les délais pour accomplir les actes subséquents ne courront qu'à dater du jugement ou de l'arrêt qui aura définitivement statué sur la nullité. C'est là une amélioration notable que les principes d'une bonne législation réclament depuis longtemps; elle est conforme à la justice; tous les actes valables doivent conserver leurs effets et ce n'est qu'à partir de la décision, qui reconnaît définitivement la nullité, que les délais pour les actes subséquents doivent en équité commencer à courir. Il importe d'ailleurs à toutes les parties que la saisie ne tombe pas pour le tout et que la procédure antérieure puisse être maintenue jusqu'au moment où la nullité a été encourue.

#### ART. 76.

La commission rédige l'article de la manière suivante :

« Les moyens de nullité ou de péremption contre la procédure postérieure au jugement de validité seront proposés, sous la même peine de déchéance, au plus tard dix jours avant l'adjudication.

» La demande sera signifiée par extrait au notaire commis; elle sera notifiée à l'avoué du poursuivant avec avenir pour la première audience. Il y sera statué avant le jour de l'adjudication, toutes affaires cessantes.

» Si les moyens sont admis, le tribunal annulera la procédure à partir du jugement de validité et en autorisera la reprise à partir de ce jugement.

» S'ils sont rejetés, il sera passé outre aux enchères ou à l'adjudication, sans qu'il soit besoin de signifier le jugement. »

La commission a pensé qu'il fallait introduire une procédure sommaire et rapide qui donnât la garantie que le jugement serait prononcé avant le jour de l'adjudication, et qu'ainsi on ne pourra pas espérer de retarder la vente en excipant de moyens de nullité évidemment mal fondés. On sait que très-souvent le saisi n'allègue des exceptions de nullité sans valeur que dans l'espoir de retarder la poursuite. Un législateur prudent déjoue ces manœuvres, en prescrivant les mesures propres à obtenir une décision dans le plus court délai. Nous pensons que la disposition du projet répond parfaitement à ces vues.

## ART. 77.

Il porte :

« Si, postérieurement au jugement qui ordonne la vente, il s'élève des difficultés » d'exécution entre les parties, il y sera statué par le juge de référé, qui apposera » son ordonnance au pied du cahier des charges. »

Nous adoptons cet article qui tend à faire régler d'urgence, par le juge de référé, toute difficulté d'exécution; cette mesure est propre à réaliser un résultat éminemment avantageux aux intérêts de tous.

## ARR. 78.

La commission adopte l'article en ces termes :

« Aucun jugement par défaut en matière de saisie immobilière ne pourra être » attaqué par la voie d'opposition.  
 » Ne seront susceptibles d'aucun recours :  
 » 1<sup>o</sup> Les jugements qui statueront sur la demande en subrogation contre le pour-  
 » suivant, à moins qu'elle n'ait été intentée pour collusion ou fraude ;  
 » 2<sup>o</sup> Les jugements ou ordonnances de remise ;  
 » 3<sup>o</sup> Les jugements qui statuent sur les nullités postérieures au jugement de  
 » validité ;  
 » 4<sup>o</sup> Les ordonnances de référé sur les difficultés d'exécution ;  
 » 5<sup>o</sup> L'ordonnance du président ou du juge de paix qui interviendra en suite  
 » de surenchère. »

Le principe qu'en matière de saisie immobilière les jugements n'étaient pas susceptibles d'opposition, était déjà admis par la législation en vigueur (<sup>1</sup>). Il en est de même dans quelques autres matières requérant célérité (<sup>2</sup>). D'un autre côté,

(<sup>1</sup>) Décret du 2 février 1811, art. 2. — SIREY, 1841, part. 2, pag. 389, note 2. — Idem, *Lois annotées*, tom. II, pag. 663, note 4. — Arrêt de la Cour de Rouen, du 14 juin 1842 (SIREY, 1842, part. 2, pag. 367). — Arrêt de Paris, du 23 avril 1845 (SIREY, 1845, part. 2, pag. 336 et 337). — Arrêt de la Cour de Liège, du 22 juin 1846 (*Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1847, part. 2, pag. 336 et 337).

Les considérations, qui ne permettent pas d'accueillir l'opposition relativement aux jugements par défaut, en matière de saisie immobilière, ont été exposées avec une lucidité remarquable par M. Pascalis, dans son rapport à la Chambre des Députés de France, lors de la discussion de la loi du 2 juin 1841. « La faculté d'opposition, dit-il, est interdite ; dans tous les incidents, en effet, le jugement est rendu contre *le saisi*, contre *le saisissant* ou contre des *tiers* qui jusque là n'étaient pas parties dans la poursuite. Quant au saisi, il est averti par la dénonciation de la saisie et par la procédure entière dirigée contre lui. Comment serait-il censé ignorer la décision rendue sur l'incident qu'il aura provoqué? Le saisissant est partie non moins nécessaire ; la part la plus active lui appartient dans la procédure ; par son avoué, il est présent à tous les actes. Rien donc ne peut se faire à son insu. En ce qui concerne les tiers qui forment une demande en distraction ou en subrogation, leur rôle est celui de demandeurs dans ces incidents, et prévient ainsi toute surprise à leur égard. Aucun intérêt ne souffrira donc d'un principe appliqué déjà à une partie des jugements rendus en matière de saisie immobilière et que le projet ne fait que généraliser. »

(<sup>2</sup>) Loi du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. 15.

la loi autorise les tribunaux à statuer en dernier ressort dans diverses circonstances où il ne s'agit que de nullités de forme. Ces dispositions, propres à accélérer la poursuite, reçoivent notre approbation.

Pour l'interprétation de l'article que nous examinons, nous ferons remarquer qu'un arrêt de la Cour de cassation de France, du 17 décembre 1849 <sup>(1)</sup>, décide que l'on peut appeler du jugement qui prononce sur une opposition à l'adjudication, fondée soit sur des manœuvres frauduleuses pratiquées par le poursuivant pour éloigner les enchérisseurs, soit sur l'existence d'un appel dirigé contre un précédent jugement ordonnant la continuation des poursuites, et en général sur tous autres faits d'où pourrait résulter un obstacle légal à l'adjudication. Au surplus le débiteur saisi <sup>(2)</sup> ne peut, pas plus que le créancier poursuivant, interjeter appel du jugement statuant sur une demande en subrogation qui n'a point été intentée pour fraude ou collusion.

#### ART. 79.

La commission adopte l'article ainsi conçu :

« L'appel de tous autres jugements sera considéré comme non venu, s'il est » interjeté après les huit jours à compter de la signification à avoué, ou, s'il n'y » a point d'avoué, à compter de la signification à personne ou au domicile, soit réel, » soit élu.

» Le délai sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance, confor- » mément à l'art. 74, s'il s'agit d'un jugement rendu sur une demande en » distraction.

» La Cour statuera sur l'appel, dans la quinzaine.

» Les arrêts rendus par défaut ne seront pas susceptibles d'opposition. »

Le législateur s'attache à imprimer à la poursuite la marche la plus rapide, ce qui est de nature à prévenir nombre de difficultés qu'on ne soulèvera désormais que quand elles auront un caractère sérieux. Souvent on n'élève des incidents que dans l'espoir de retarder l'adjudication. Le projet emploie des moyens efficaces pour qu'on ne puisse songer à de pareils expédients. La procédure est aussi simplifiée de manière à réduire considérablement les frais de justice.

A l'occasion de la discussion de notre article, nous devons faire remarquer qu'il est admis en jurisprudence que la signification faite *par le créancier poursuivant* au demandeur en distraction, fait courir le délai de l'appel *au profit de la partie saisie*, sans qu'il soit besoin d'une signification faite à la requête de cette partie <sup>(3)</sup>.

Dans les arrêts rendus en ce sens, nous remarquons les motifs suivants qui nous paraissent décisifs :

« Que si, pour faire courir le délai de l'appel contre le demandeur en distra-

<sup>(1)</sup> SIREY, 1850, part. 1, pag. 384.

<sup>(2)</sup> Nous avons vu sur les art. 67 et 68 que le saisi ne devait pas même être appelé sur semblable demande.

<sup>(3)</sup> Arrêt de la Cour de cassation de France, du 13 janvier 1846 (SIREY, 1846, part. 1, p. 262 et 263). Arrêt de la Cour de Limoges, du 5 mars 1844 (SIREY, 1846, part. 2, pag. 123).

» tion en faveur de toutes les parties contre lesquelles il a dû former sa demande  
 » en première instance, on exigeait la signification du jugement à la requête de  
 » chacune des parties, on irait directement contre le but du législateur qui a  
 » voulu, comme on l'a dit plus haut, simplifier et accélérer la procédure ;  
 » Que de plus on serait conduit à des résultats inconciliables, puisque la distrac-  
 » tion pourrait être irrévocablement rejetée à l'égard de l'une des parties et ordonnée  
 » à l'égard des autres. Que dans l'espèce, l'appel à l'égard des parties saisies serait  
 » sans objet et sans portée, puisqu'il ne pourrait avoir pour résultat d'obtenir une  
 » distraction définitivement repoussée en faveur du créancier poursuivant. »

## ART. 80.

La commission adopte l'article en ces termes :

« L'appel sera signifié au domicile de l'avoué, ou, s'il n'y a pas d'avoué, au  
 » domicile réel ou élu de l'intimé. Il sera inscrit, dans les deux jours de sa  
 » date, au registre prescrit par l'art. 549 du Code de procédure civile. La partie  
 » saisie ne pourra, sur l'appel, proposer des moyens autres que ceux qui ont été  
 » présentés en première instance. L'acte d'appel énoncera les griefs, le tout à  
 » peine de nullité. »

L'appel doit être signifié au domicile de l'avoué et non à la partie. Cette dis-  
 position est générale et absolue, elle concerne tous les jugements énoncés dans  
 l'art. 79 (1).

L'omission des formalités prescrites par notre article emporte nullité ou  
 déchéance. En conséquence, l'acte d'appel est nul, s'il n'est pas inscrit dans le  
 registre exigé par l'art. 549 du Code de procédure.

La partie saisie ne pourra, sur l'appel, faire valoir des moyens autres que ceux  
 présentés en première instance. Cette disposition s'applique à toutes espèces de  
 nullité sans distinction, alors même qu'elles seraient fondées sur la nullité du titre  
 fondamental, sur le défaut de la qualité du saisissant ou sur tout autre motif quel  
 qu'il soit (2). Toutefois ce principe ne s'appliquerait pas aux moyens qui n'auraient  
 pris naissance que depuis l'appel. En effet, on ne peut encourir la déchéance  
 d'un moyen qu'on n'était pas habile à proposer, puisqu'il n'était pas encore né.

Persil fils (3) estime que le saisi peut se prévaloir en appel des moyens déduits  
 d'office devant le tribunal de première instance par le ministère public. Nous  
 considérons cette opinion comme fondée. Ce que la loi veut, c'est qu'on ne propose  
 devant la Cour que des moyens déjà soumis à l'appréciation des premiers juges.

(1) Arrêt de cassation, du 14 juin 1826 (SIREY, 1826, part. 1, pag. 344). — CHAUVEAU, Q. 2425 *sexies*. — PERSIL fils, n° 371.

Il a été décidé que l'appel signifié à partie, au lieu de l'être au domicile de l'avoué, est nul, et cela alors même que le jugement a été surabondamment notifié à l'appelant, après l'avoir été à son avoué. (Arrêt de Toulouse, du 7 décembre 1849 [SIREY, 1850, part. 2, pag. 287-288]). — CHAUVEAU, Q. 2125 *quinq*.

(2) Arrêt de cassation, du 14 juin 1826 (SIREY, 1826, part. 1, pag. 344). — CHAUVEAU, Q. 2425 *sexies*. — PERSIL fils, n° 371.

(3) N° 372. — *Contra* CHAUVEAU, Q. 2425 *sexies*.

Or, des moyens de droit proposés par le ministère public auraient pu servir de base à la décision du tribunal. Dès lors, ils doivent profiter au défendeur à la poursuite comme s'il en avait lui-même excipé, puisque le juge de première instance en a été saisi et a dû spécialement en examiner le mérite.

#### ART. 80 bis.

La commission propose la disposition additionnelle suivante :

« Tous jugements intervenus sur la saisie immobilière entre le poursuivant et le saisi et susceptibles d'être frappés d'appel, aux termes de la présente loi, sont rendus en dernier ressort, si le revenu des immeubles compris dans la poursuite, déterminé soit en rente ou prix de bail, soit par la matrice cadastrale, n'excède pas soixante-quinze francs. »

La commission a pensé qu'il convenait d'ériger en disposition législative le principe que nous avons exposé plus haut et qui paraît conforme à la législation existante. C'est la valeur des immeubles saisis qui doit nécessairement servir à déterminer le premier ou le dernier ressort, et par conséquent la commission a cru devoir proposer la disposition dont il s'agit, qui est modelée sur l'art. 14 de la loi du 23 mars 1844.

#### ART. 81.

L'article est adopté en ces termes :

« Faute, par l'adjudicataire, de faire les justifications prescrites par l'art. 59, ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le bien sera vendu à sa folle enchère devant le même notaire, sans préjudice des autres voies de droit. »

Remarquons que cette disposition n'empêche pas qu'avant la poursuite de folle enchère, l'adjudicataire ne puisse être contraint sur ses biens personnels. L'article que nous commentons confère aux créanciers une simple faculté qui est établie en leur faveur (1).

#### ART. 82.

Cet article est adopté en ces termes :

« Si la folle enchère est poursuivie avant la délivrance du procès-verbal d'adjudication, celui qui poursuivra la folle enchère se fera délivrer par le notaire un certificat constatant que l'adjudicataire n'a point justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication. En cas d'opposition à la délivrance du certificat, il y sera statué, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal en état de référé.

» Si la folle enchère est poursuivie pour inexécution des clauses de l'adjudication, après la délivrance du procès-verbal, le poursuivant sera tenu de justifier de la mise en demeure de l'adjudicataire. »

Cette disposition fait une distinction qu'il ne faut pas perdre de vue. Le procès-

(1) PIGEAU, *Procéd.*, tom. II, pag. 146. PERSIL père, quest. 2, pag. 390.

verbal d'adjudication ne peut être délivré à l'adjudicataire que sur le vu de la quittance des frais de poursuite. En conséquence le créancier, qui veut poursuivre la folle enchère, du chef de non remise de cette quittance, n'a besoin que d'un certificat du notaire constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié s'être conformé à l'art. 59 de la loi. Mais si l'acquéreur a satisfait à cette obligation et n'a enfreint les clauses de l'acte de vente qu'après la délivrance du procès-verbal, le poursuivant doit naturellement justifier, *par une mise en demeure*, que l'adjudicataire est en retard de remplir les autres obligations qui lui sont imposées par l'adjudication. Le droit de poursuivre la folle enchère ne naît qu'après une mise en demeure. Celle-ci toutefois existerait de plein droit, si le procès-verbal portait qu'elle aurait lieu par la seule échéance du terme et sans qu'il fût besoin d'acte (art. 1159 du Code civil).

Nous ferons remarquer que l'ordonnance du président du tribunal, statuant sur l'opposition à la délivrance du certificat, est susceptible d'appel (CHAUVÉAU, Q. 2427 bis).

En effet, sous ce rapport les principes du droit commun sont maintenus, et le projet en discussion n'y déroge en aucune manière.

#### ART. 83.

L'article est rédigé en ces termes :

« Sur ce certificat ou sur la justification de la mise en demeure de l'adjudicataire, et en vertu d'une ordonnance du président du tribunal rendue sur la requête du poursuivant, il sera apposé de nouveaux placards et inséré de nouvelles annonces dans la forme ci-dessus prescrite. Ces placards et annonces indiqueront, en outre, les nom et demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication et le jour auquel aura lieu, sur l'ancien cahier des charges, la nouvelle adjudication.

» Le délai entre les nouvelles affiches et annonces et l'adjudication sera de quinze jours au moins et de trente jours au plus.

» Les insertions seront réitérées au moins deux fois dans la quinzaine qui précèdera la vente.

» Le jour de la nouvelle adjudication sera fixé par l'ordonnance du président. »

Le président constate ainsi le fait qui donne lieu à la folle-enchère, et son ordonnance fixe le jour de la vente.

Les délais énoncés dans notre article doivent être francs.

La commission a cru devoir stipuler certaines garanties pour mieux assurer la publicité de l'adjudication nouvelle.

#### ART. 84.

La commission adopte l'article en ces termes :

« Quinze jours au moins avant l'adjudication, signification sera faite des jour et

---

(<sup>1</sup>) THOMINE, n° 847.

» heure de la vente à l'adjudicataire et à la partie saisie, au domicile de son avoué,  
 » et, si elle n'en a pas, à son domicile, sans que ce délai soit augmenté à raison  
 » des distances. »

Il est essentiel que les jour et heure de l'adjudication soient notifiés au saisi et à l'adjudicataire. L'objet est trop important pour ne pas exiger une notification spéciale, mais aucune signification ne doit être faite aux créanciers inscrits. Rien d'étonnant, ils n'ont pas même dû être appelés spécialement à la première adjudication.

Si l'avoué de la partie saisie était décédé ou avait cessé ses fonctions, la signification prescrite par notre article devrait se faire à personne ou domicile (\*).

#### ART. 85.

La commission propose un article ainsi conçu :

« L'adjudication pourra être remise conformément à l'art. 47, mais seulement  
 » à la demande du poursuivant ou à celle des créanciers inscrits formant la majorité en nombre. »

Cette disposition est indispensable pour sauvegarder les intérêts des créanciers.

#### ART. 85 bis.

La commission adopte l'art. 85 du projet en ces termes :

« Si le folenchériseur justifie de l'acquit des conditions de l'adjudication et de  
 » la consignation d'une somme, réglée par le président du tribunal, pour les frais  
 » de folle-enchère, il ne sera pas procédé à l'adjudication. »

Le folenchériseur n'a d'autre moyen d'empêcher l'adjudication que de se conformer aux deux conditions prescrites par notre article. Celui-ci, en conférant au président le règlement des frais de la folle-enchère, trace une marche prompte et convenable, sauvegardant les intérêts de tous, même ceux du folenchériseur. Toutefois, nous pensons que ce règlement n'est que provisoire et qu'il est susceptible d'être critiqué ultérieurement. La loi, en effet, entend seulement prescrire une mesure provisoire pour mettre le folenchériseur à même d'empêcher l'adjudication, en consignation une certaine somme pour les frais, mais il serait exorbitant de conférer au président le pouvoir de taxer souverainement et en dernier ressort l'import des frais dont il s'agit.

#### ART. 86.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Les formalités et délais prescrits par les art. 82, 83 et 84 seront observés à  
 » peine de nullité.

» Les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit à l'art. 76.

» Aucune opposition ne sera reçue contre les jugements par défaut en matière  
 » de folle-enchère.

---

(\*) CHAUVEAU, Q. 2429 ter. — PETIT, pag. 169. — RODIÈRE, pag. 197.

» Seront observés, à peine de nullité, lors de l'adjudication sur folle-enchère, les art. 49 et 50 de la présente loi.

» Les art. 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 57 seront également applicables à la même adjudication. »

La loi doit prescrire les règles qui régissent l'adjudication sur folle-enchère et l'on ne peut mieux faire que de se référer aux formalités qui ont dû être observées lors de la première adjudication. Il est naturel que les moyens de nullité soient jugés de la même manière que ceux déduits contre la procédure postérieure au jugement de validité. Toutefois, le projet présentait une lacune en ce qu'il ordonnait que les art. 49, 50 et 57 fussent exécutés relativement à la folle-enchère, mais ne comminait pas la peine de nullité énoncée à l'art. 61. Cette omission n'aurait pas manqué de faire naître la difficulté que soulève sur ce point la loi française de 1841<sup>(1)</sup>. La commission a comblé cette lacune, en donnant à la disposition une sanction pénale qui est conforme à la volonté du législateur.

D'un autre côté, il s'agit de savoir si la surenchère doit être admise en cas d'adjudication prononcée sur folle-enchère. Cette question est résolue affirmativement par la commission. L'adjudication première étant résiliée, il importe dans l'intérêt des créanciers et du saisi lui-même d'établir les mêmes garanties que relativement à la première vente. Cela est d'autant plus indispensable qu'ordinairement la revente a pour résultat de déprécier la valeur de l'immeuble, et par conséquent elle est de nature à porter un grave préjudice aux intéressés, si l'on n'autorise le droit de surenchérir.

De nombreux arrêts et la doctrine des meilleurs auteurs appuyent cette mesure, même dans l'état actuel de la législation<sup>(2)</sup>. L'on ne pourrait la supprimer sans risquer de léser gravement des intérêts importants et donner lieu à de sérieux inconvénients. Nous avons adopté à cet égard une disposition additionnelle rendant la surenchère applicable à l'adjudication sur folle-enchère.

#### ART. 87.

La commission adopte l'article en ces termes :

« Le folenchérisseur est tenu, par corps, de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle-enchère, sans pouvoir réclamer l'excédant, s'il y en a. — Cet excédant sera payé aux créanciers, ou, si les créanciers sont désintéressés, à la partie saisie. »

Cet article est la répétition de l'art. 744 du Code de procédure. Il est à remarquer que cette disposition laisse intact l'art. 2066 du Code civil ; en conséquence,

<sup>(1)</sup> CHAUVEAU, Q. 2431 *quater*. — RODIÈRE, pag. 199.

<sup>(2)</sup> Arrêt de Paris, du 10 mai 1834 (SIREY, 1834, part. 2, pag. 275). — Arrêt de Bordeaux, du 17 décembre 1840 (SIREY, 1841, part. 2, pag. 130). — Arrêt de Toulouse, du 4 juillet 1842 (SIREY, 1843, part. 2, pag. 225). — Arrêt de Grenoble, du 30 avril 1846 (SIREY, 1846, part. 2, pag. 520). — Arrêt de Besançon, du 28 décembre 1848 (SIREY, 1849, part. 2, pag. 67). — PIGEAU, *Comment.*, tom. II, pag. 393. — CHAUVEAU, Q. 2431 *quinquies*. — RODIÈRE, pag. 200.

la contrainte par corps ne pourrait être exercée contre la femme du chef de folle-enchère.

Le fol enchérisseur n'est tenu que de la différence en moins de son prix avec celui de la revente. Les frais faits sur la première vente ne sont pas à sa charge ; ils doivent être supportés par le second adjudicataire <sup>(1)</sup>.

Il y a plus, l'adjudicataire sur folle-enchère doit rembourser au fol enchérisseur les droits de mutation et de transcription acquittés par ce dernier ; toutefois ce remboursement n'a lieu que dans une proportion relative au prix de la seconde adjudication, le surplus restant à charge du fol enchérisseur.

C'est ce qui a été décidé par un arrêt de la Cour de Liège, du 26 décembre 1846, confirmant un jugement du tribunal de Namur <sup>(2)</sup>. Les motifs portent :

« Attendu, quant aux frais, loyaux-coûts, droit d'enregistrement, transcription »  
 » et accessoires de la première adjudication, que, selon l'art. 9 du cahier des »  
 » charges qui est la reproduction de l'art. 744 du Code de procédure civile, le »  
 » folenchérisseur n'est tenu que de la différence en moins de son prix d'avec »  
 » celui de revente ; qu'y ajouter les frais, ce serait aggraver sa position contre les »  
 » termes de la convention ; que, d'ailleurs, en ce qui concerne les droits d'enre- »  
 » gistrement et de transcription, le second adjudicataire recueille seul tout l'avant- »  
 » tage de leur paiement, sans préjudice pour les vendeurs, par le motif qu'il »  
 » résulte de la disposition de l'art. 69 de la loi du 22 frimaire an VII, qu'aux yeux »  
 » du législateur, l'adjudication sur folle-enchère et celle qui l'a précédée n'opè- »  
 » rent qu'une seule mutation, le prix énoncé dans les deux contrats n'étant »  
 » passible que d'un seul droit proportionnel ; que *Claris* ayant payé tous ces frais »  
 » avec subrogation, est fondé à les répéter ; mais quant au droit proportionnel de »  
 » mutation jusqu'à concurrence seulement de ce que le nouvel adjudicataire eût »  
 » dû lui-même payer, si ce droit n'eût pas été acquitté <sup>(3)</sup>. »

Cet arrêt est un excellent commentaire de l'article en discussion.

Le folenchérisseur doit les intérêts de la totalité de son prix d'acquisition jusqu'au jour de la revente <sup>(4)</sup>.

#### ART. 88.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Lorsqu'à raison d'un incident ou pour tout autre motif légal, l'adjudication

<sup>(1)</sup> Arrêt de Paris, du 12 juillet 1813 (SIREY, 1814, part. 2, pag. 237). — Arrêt de la Cour de Riom, du 12 juillet 1838 (SIREY, 1839, part. 2, pag. 338). — CARRÉ, n° 2524.

<sup>(2)</sup> *Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1847, part. 2, pag. 7-9.

<sup>(3)</sup> FAVARD, v° *Saisie immobilière*. — CARRÉ et CHAUVEAU, Q. 2432 *quater*. — BERRIAT-ST-PIRX, pag. 672. — HLET, pag. 113. — PERSIL fils, n° 388 et 389. — Arrêt de Riom, du 12 juillet 1838 (SIREY, 1839, part. 2, pag. 338). — Arrêt de Caen, du 3 février 1840 (SIREY, 1840, part. 2, pag. 452).

<sup>(4)</sup> Arrêt de Paris, du 11 juillet 1829 (SIREY, 1829, part. 2, pag. 335). — Arrêt de la Cour de Riom, du 12 juillet 1838 (SIREY, 1839, part. 2, pag. 338).

» aura été retardée, elle sera annoncée de nouveau, conformément à l'art. 47, » paragraphe dernier, en vertu d'une ordonnance du président du tribunal civil » qui fixera jour à cet effet. »

La commission a cru devoir exprimer formellement que le jour serait fixé par ordonnance du président. Cela est rationnel, puisque, dans des cas analogues, ce magistrat est investi des mêmes pouvoirs. ( Art. 47 § 4, 54, 83 § 3 du projet. ) Il est, essentiel de faire cesser le doute que soulevait, à cet égard, le projet du Gouvernement et d'établir sur ce point une règle uniforme (1).

#### ART. 89.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Le décès ou le changement d'état du poursuivant ou du saisi, survenu depuis » le jugement qui valide la saisie, n'arrêtera point la continuation de la vente. »

La loi française du 2 juin 1841 a consacré un principe analogue qui nous paraît fondé en raison. Du moment que la saisie a été déclarée valable, on peut dire que la saisie immobilière *est en état*, et qu'en conséquence l'art. 542 du Code de procédure doit recevoir sa pleine exécution. Sous le Code de procédure il en était déjà ainsi en matière de saisie immobilière (2).

On comprend d'ailleurs que si des décès ou des changements d'état étaient de nature à retarder la vente, celle-ci pourrait être enrayée indéfiniment, puisque ces événements peuvent faire naître des contestations sérieuses sur la qualité des parties.

Du reste, après le jugement de validité, l'état de la saisie est irrévocablement fixé, et sous ce rapport, il n'y a nulle raison de suspendre la poursuite du chef des causes dont il s'agit. La poursuite, en ce cas, a acquis un caractère tellement définitif et irrévocable qu'il n'y a plus de nécessité de reprise d'instance, et l'on peut, sans inconvénient, procéder à l'adjudication, nonobstant tous changements d'état. Ce qui justifie ce système, c'est que depuis le jugement de validité, le poursuivant n'a même plus aucune notification à faire au saisi.

D'un autre côté, l'art. 94 du projet admet un principe analogue après l'ordon-

(1) Cela est si vrai que, sous le Code de procédure, l'on prétendait que le poursuivant pouvait faire lui-même la nouvelle indication du jour de l'adjudication. — Voir, sur ce point, arrêt de la Cour de cassation, du 29 avril 1829 (SIREY, 1830, part. 1, pag. 30) et arrêt de Bourges, du 19 janvier 1845 (SIREY, 1845, part. 2, pag. 399).

(2) L'adjudication définitive ne peut être suspendue par le décès du saisi. (Arrêt de la Cour de Paris, du 11 juillet 1812 (SIREY, 1813, part. 2, pag. 197). — CHAUVREAU, *Journal av.*, tom. LXXV, n° 4. — Arrêt de la Cour de cassation, du 23 ventôse an XI (SIREY, tom. III, part. 1, pag. 323). — Arrêt de la Cour d'Angers, du 19 mai 1847 (SIREY, 1847, part. 2, pag. 404).

Un arrêt de la Cour de cassation, du 6 juillet 1841 (*Journal du Palais*, tom. II, de 1841, pag. 197), a décidé que, en matière de saisie immobilière, l'affaire est en état, lorsque le jugement d'adjudication préparatoire n'a pas été attaqué dans les délais et que toutes les formalités ont été accomplies. Il n'est pas nécessaire que les conclusions soient contradictoirement prises à l'audience.

nance qui prononce la conversion de la saisie immobilière en vente volontaire ; or, pour être conséquents, nous devons à plus forte raison le décréter lorsque la saisie a été définitivement déclarée valable (1). Il va de soi, que l'art. 89 suppose le jugement de validité devenu définitif ; en conséquence, en cas d'appel de ce jugement, le décès ou le changement d'état pourrait, suivant les distinctions établies par les art. 542 et suivants du Code de procédure, donner lieu à reprise d'instance.

D'après le système admis par la commission, le § 2 de l'art. 89 du projet doit disparaître.

#### ART. 90.

L'article est rédigé en ces termes :

« Lorsqu'un immeuble aura été saisi réellement et que la saisie aura été trans-  
» crite, il sera libre aux intéressés, s'ils sont tous majeurs et maîtres de leurs droits,  
» de faire prononcer la conversion de la poursuite de saisie immobilière en vente  
» volontaire. Seront considérés comme seuls intéressés, avant la sommation aux  
» créanciers prescrite par l'art. 57, le poursuivant et le saisi, et, après cette som-  
» mation, les derniers et tous ces créanciers inscrits. »

L'article a pour objet de rendre les ventes sur expropriation moins dispendieuses et de leur imprimer une marche plus rapide, si tous les intéressés, maîtres de leurs droits, le jugent convenable. Une disposition analogue était décrétée par l'art. 747 du Code de procédure. Le projet introduit une procédure très-simple et d'une exécution facile. Il est à désirer que les parties comprenant leurs véritables intérêts y aient fréquemment recours (2). La saisie est commune aux créanciers inscrits dans le sens de notre article, dès que la sommation prescrite par l'art. 57 du Code de procédure est notifiée ; par conséquent, dès ce moment, la conversion de la poursuite en vente volontaire ne peut avoir lieu sans leur consentement.

Les intéressés doivent être maîtres de leurs droits. Le failli ne peut être considéré comme tel, puisqu'il est dessaisi de l'administration de ses biens (art. 444 du

(1) C'est, ce qu'a décidé un arrêt de la Cour d'Angers, du 19 mai 1847 (SIREY, 1847, part. II, pag. 404 et 405) ; il porte : « La faillite d'un débiteur, contre lequel une expropriation est poursuivie, survenue après que toutes les significations exigées par la loi ont eu lieu, n'arrête aucunement la poursuite, et ne fait nul obstacle à ce que l'adjudication soit prononcée en l'état, sans qu'il soit nécessaire d'y appeler les syndics... »

Les motifs sont remarquables ; on y lit : « qu'il y a une analogie parfaite entre cette hypothèse et celle prévue par l'art. 747 du Code de procédure (94 du projet actuel), lequel déclare expressément qu'après la conversion d'une saisie en vente judiciaire, le changement survenu dans l'état des parties, par décès, faillite ou autrement, n'empêchera pas le jugement de recevoir sa pleine et entière exécution ; qu'il en était de même dans l'état où était parvenue la procédure de saisie immobilière, le jugement prévu par l'art. 695 ayant absolument les mêmes effets que celui de conversion. »

(2) Cette disposition était déjà en usage sous l'ancienne jurisprudence française. « Cette jurisprudence, » dit PORTIER, *Procédure civile*, part. 4, chap. II, § 3. « est bien équitable. Il ne doit pas dépendre d'un dernier créancier de faire consommer en frais l'héritage saisi. »

Code de commerce, loi du 18 juillet 1851 sur les faillites) (1). Il doit en être de même de l'individu placé dans un établissement d'aliénés, en vertu de la loi du 18 juin 1850.

Si la conversion a été ordonnée entre le poursuivant et le saisi, avant la notification énoncée à l'art. 37, le jugement peut être opposé aux créanciers inscrits qui non-seulement ne peuvent y former tierce opposition mais ne sont même plus recevables à frapper l'immeuble d'une autre saisie (2).

Au surplus, la doctrine et la jurisprudence s'accordent à admettre que l'adjudication prononcée sur conversion purge les hypothèques des créanciers qui ont été appelés ou sont intervenus au jugement. Les créanciers ne peuvent donc poursuivre l'adjudicataire par action hypothécaire (3).

#### ART. 91.

La commission adopte l'article en ces termes :

« Pour parvenir à la conversion, les intéressés présenteront requête au président du tribunal de la situation des biens, lequel ordonnera la vente, en réglera le mode et la publicité et commettra le notaire pour y procéder. Par la même ordonnance, le président commettra un mandataire commun pour représenter tous les intéressés à la procédure jusqu'à l'adjudication inclusivement et déterminera le délai dans lequel la vente devra être accomplie.

» Cette ordonnance ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel. »

La loi française de 1844 prescrit que le tribunal de la situation des biens statue sur la requête. Nous pensons que le mode introduit par notre article est préférable. Toutes les parties étant d'accord, le président du tribunal peut convenablement être seul appelé à statuer. Cette procédure est plus simple et plus économique. Il ne s'agit que de quelques difficultés d'exécution qui, en général, sont déferées au président, par diverses dispositions du projet. Ce magistrat est tenu de faire droit à la demande des intéressés ; notre article renferme à cet égard une disposition impérative. La faculté de demander la conversion est un droit qu'on ne peut enlever aux parties, dès qu'elles se trouvent dans le cas prévu par l'art. 90.

Il va de soi que, dans le cas prévu par notre disposition, le mandataire nommé par le président ne pourra se rendre adjudicataire.

#### ART. 92.

La commission adopte l'article ainsi conçu :

« Si une partie seulement des biens dépendant d'une même exploitation a été

(1) Arrêt de Paris, des 20 juillet 1808 et 21 août 1810.

(2) Arrêt de la Cour de cassation, du 8 janvier 1833 (SIREY, 1833. part. 1, pag. 84). — CHAUVEAU, Q. 2438. — BIOCHE, v° *Vente d'immeubles*, n° 564.

(3) Arrêt de Dijon, du 24 mars 1847 (SIREY, 1847, part. 2, pag. 410). — CHAUVEAU, Q. 2436 et 2408. — BIOCHE, v° *Vente d'immeubles*, n° 567. — PERSIL fils, n° 401.

» saisie, le débiteur pourra demander que le surplus soit compris dans la même  
» adjudication. »

Cette disposition est rationnelle ; le débiteur a intérêt que l'exploitation ne soit pas divisée ; les biens dépendant d'une même exploitation forment, en réalité, un tout indivisible dont toutes les parties doivent être vendues en même temps, pour assurer le succès de l'adjudication.

#### ART. 93.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Pourront former les mêmes demandes ou s'y adjoindre :

» Le tuteur du mineur ou de l'interdit et l'administrateur provisoire de la per-  
» sonne placée dans un établissement d'aliénés, en vertu d'une autorisation spéciale  
» du conseil de famille, qui ne sera pas soumise à homologation ;

» Le mineur émancipé assisté de son curateur,

» Et généralement tous les administrateurs légaux des biens d'autrui. »

Cette disposition est rationnelle ; comme il s'agit d'une mesure qui sort des limites des actes de simple administration, on conçoit que le tuteur du mineur ou de l'interdit ait besoin de l'avis du conseil de famille, qui toutefois ne doit pas être homologué, notre article écartant cette condition. On comprend comment elle n'est pas exigée ; le mode de procéder étant admis par les majeurs comme favorable à la vente, il existe dans cette conduite des individus maîtres de leurs droits, une garantie suffisante pour les mineurs qui ont les mêmes intérêts. Au surplus, l'avis du conseil de famille, qui est indispensable, est de nature à satisfaire à toutes les exigences. La commission a pensé devoir étendre la disposition à l'administrateur provisoire nommé en vertu de la loi du 18 juin 1850, les personnes placées dans les maisons d'aliénés étant, avec raison, assimilées sous ce rapport aux interdits.

#### ART. 94.

L'article est rédigé en ces termes :

« Si, après l'ordonnance de conversion, il survient un changement dans l'état  
» des parties, par décès, faillite ou autrement, l'ordonnance continuera de recevoir  
» son exécution. »

La commission se rallie à cette disposition, par les motifs qui ont dicté sa résolution concernant l'art. 89. Après l'ordonnance de conversion, l'affaire est considérée à juste titre comme se trouvant en état, et dès lors il est rationnel que l'ordonnance soit exécutée, sans égard au changement survenu dans l'état des parties.

#### ART. 95.

La commission admet l'article ainsi conçu :

« Dans la huitaine de l'ordonnance de conversion, mention sommaire en sera  
» faite, à la diligence du poursuivant, en marge de la transcription de la saisie.

» Les fruits immobilisés en exécution des dispositions de l'art. 27 conserveront

» ce caractère, sans préjudice du droit, qui appartient au poursuivant, de se con-  
 » former, pour les loyers ou fermages, à l'art. 30.

» Sera aussi maintenue la prohibition de l'art. 31. »

L'article exige, avec raison, que l'ordonnance soit rendue publique, puisqu'elle modifie l'état de la saisie. Les fruits qui auraient été immobilisés par suite de la dénonciation énoncée dans l'art. 27, conservent ce caractère<sup>(1)</sup> et les créanciers peuvent même, par une simple opposition, arrêter les loyers et fermages. En un mot, les actes antérieurs sont maintenus et conservent leur valeur avec les conséquences que la loi leur attribue.

La prohibition dont il s'agit en l'art. 31 prévient, d'un autre côté, toute fraude possible de la part du débiteur.

#### ART. 96.

La commission rédige l'article de la manière suivante :

« Lorsque la conversion aura été prononcée après les sommations prescrites par  
 » l'art. 37 et l'exécution de l'art. 39 § 1<sup>er</sup>, l'adjudication produira les mêmes  
 » effets que si elle était faite sur saisie immobilière. »

Cet article est rationnel ; après la sommation faite aux créanciers et l'exécution de la disposition initiale de l'art. 39, la saisie est commune à tous les créanciers inscrits. Tous les actes essentiels de la saisie sont parfaits, et dès lors l'adjudication sur conversion doit avoir les mêmes effets que si elle était faite sur saisie réelle. En conséquence, le vendeur, le copermutant et le donateur ne peuvent exercer l'action résolutoire que conformément aux art. 38 et 63 de la présente loi.

Après la conversion de la saisie en vente volontaire, s'il y a négligence dans les poursuites, les parties intéressées peuvent obtenir la subrogation. C'est ce qu'a décidé la Cour de cassation de France, par arrêt du 12 août 1844<sup>(2)</sup>, par le motif : « que la conversion de la saisie en vente sur publications judiciaires  
 » n'ayant pas pour effet d'anéantir la saisie, mais seulement de simplifier et  
 » d'adoucir les formes de la dépossession et d'en réduire les frais, ne fait pas obs-  
 » tacle à la demande en subrogation, lorsque la négligence de celui qui est chargé  
 » de la vente, autorise les créanciers à reprendre la poursuite qui n'était que  
 » suspendue par le jugement de conversion. »

#### ART. 97.

La commission rédige l'article de la manière suivante :

« Lorsqu'il existera antérieurement à la transcription de la saisie, un jugement  
 » ordonnant la vente des immeubles saisis, soit en vertu de la loi du 12 juin 1816,  
 » soit en vertu des art. 970 ou 1001 du Code de procédure civile ou 564 et

(1) Sous l'empire du Code de procédure, cette question est controversée. — Voyez, dans le sens de l'article, un arrêt de la Cour de Paris, du 17 mai 1834 (SIREY, 1834, part. 2, pag. 366), un arrêt de Toulouse (SIREY, 1829, part. 2, pag. 280), et un arrêt de Dijon (SIREY, 1830, part. 2, pag. 97).

(2) SIREY, 1845, part. 1, pag. 93-95.

» suivants du Code de commerce (loi du 18 avril 1851), soit dans tout autre cas  
 » où la vente des immeubles a lieu aux enchères, en vertu de décisions judiciaires,  
 » le saisi pourra, après cette transcription, appeler le saisissant en référé devant  
 » le président du tribunal de la situation des biens, pour faire surseoir aux pour-  
 » suites de saisie immobilière, pendant un terme qui sera fixé par ce magistrat,  
 » toutes choses restant en état. Ce terme ne pourra excéder deux mois.

» Si, à l'expiration du délai fixé, la vente n'a pas eu lieu en vertu du jugement  
 » qui l'avait ordonnée, le saisissant pourra reprendre les poursuites, sans qu'il soit  
 » besoin d'une nouvelle décision.

» L'ordonnance de référé ne sera pas susceptible d'appel. »

La loi, cherchant à diminuer les frais, donne aux intéressés les facilités nécessaires pour recourir à un mode de vente moins dispendieux que l'adjudication sur expropriation forcée. En conséquence, lorsque, antérieurement à la transcription de la saisie, une vente judiciaire a été ordonnée pour un motif quelconque, le saisi peut demander qu'il soit sursis à la poursuite immobilière, pendant un terme à fixer par le juge de référé, et qui ne pourra excéder deux mois, pour qu'on puisse procéder, dans ce délai, à la vente ordonnée par justice, vente qui doit rendre inutile toute poursuite en expropriation. L'on se convainc ainsi que la loi ne néglige rien pour fournir aux intéressés le moyen de tirer parti du gage commun avec économie des frais de justice. Or, pareille mesure est non-seulement avantageuse au saisi, mais même aux créanciers qui doivent partager le prix des immeubles du débiteur.

#### ART. 98.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Il est permis de stipuler dans les conventions qu'à défaut d'exécution des  
 » engagements pris envers lui, le créancier privilégié ou hypothécaire aura le  
 » droit de faire vendre son gage dans la forme des ventes volontaires, si la créance  
 » s'élève en capital à moins de trois mille francs et si l'immeuble n'est pas porté à  
 » la matrice cadastrale pour un revenu supérieur à deux cents francs. Toutefois  
 » il ne peut faire usage de ce droit que s'il est créancier premier inscrit et si la  
 » stipulation de voie parée a été rendue publique par l'inscription.

» La vente aura lieu aux enchères devant un notaire nommé sur requête par le  
 » président du tribunal du lieu de la situation.

» Elle sera toujours précédée d'un commandement de payer la somme due, dans  
 » le délai de trente jours. Si le créancier laisse écouler plus de six mois entre le  
 » commandement et la vente, il sera tenu de le réitérer. »

Sous la législation actuelle, la question de savoir si la convention portant que le créancier aura le droit de faire vendre les immeubles de son débiteur, sans remplir les formalités prescrites pour la saisie immobilière, doit être considérée comme valable est controversée entre les auteurs, et la jurisprudence elle-même est loin d'être uniforme (1).

---

(1) En faveur de la validité, voir arrêts de la Cour de Bordeaux, des 25 juin 1841 et 10 mars 1842 (SIREY, 1842, part. 2, pag. 225); arrêt de Pau, du 28 janvier 1842 (SIREY, *ibid.*); arrêt de

Toutefois on considérait assez généralement la vente comme valable si le débiteur, maître de ses droits, l'avait laissé consommer, sans révoquer le mandat conféré au créancier par l'acte de prêt. Aujourd'hui que les formes de l'expropriation sont simplifiées par le projet et que des frais énormes sont épargnés, les clauses de voie parée deviennent inutiles. Nous n'avons donc cru devoir les maintenir qu'exceptionnellement relativement à des propriétés de moindre importance et à raison de créances de certaine valeur seulement (').

Notre disposition est de nature à favoriser le crédit, en facilitant les placements au profit des petits propriétaires. Sous la législation actuelle, les emprunts peu considérables sont paralysés en vue des frais notables qu'entraîne l'expropriation. Le créancier saura désormais que, pour des sommes peu élevées, la loi lui fournit un moyen très-expéditif de reconvrer sa créance, et qu'il suffit d'insérer dans l'acte de prêt la stipulation dont il s'agit. Le créancier ne pourra même en faire usage que s'il est premier inscrit et si la stipulation a reçu la publicité nécessaire, au moyen de l'inscription, ce qui permet aux tiers, en contractant avec le débiteur, de prendre connaissance de la clause et d'en calculer les conséquences.

Les auteurs les plus estimables qui défendent avec le plus d'énergie les conven-

cassation, du 13 juillet 1842 (SIREY, 1842, part. 1, pag. 689). Voir surtout un arrêt de la Cour de cassation, du 20 mai 1840 (SIREY, 1840, part. 1, pag. 385-397). et le réquisitoire remarquable du procureur général Dupin. Voir encore B., 30 germinal an xi (SIREY, tom. XXI, part. 2, pag. 228); arrêt de Trèves, du 15 avril 1813 (SIREY, 1814, part. 2, pag. 11); arrêt de Pau, du 27 janvier 1827 (SIREY, 1830, part. 2, pag. 11); arrêts de Bordeaux, des 28 juin 1830, 2 juin 1827, 24 mai 1827 (SIREY, 1830, part. 2, pag. 209, et 1827, part. 2, pag. 169 et 385); arrêt de Poitiers, du 8 mars 1835 (SIREY, 1835, part. 2, p. 555); arrêt de Paris, du 17 mars 1834 (SIREY, 1834, part. 2, pag. 129); arrêt de Douai, du 17 juillet 1829; arrêt d'Amiens, du 15 décembre 1832; arrêt de Rennes, du 2 février 1837 (SIREY, 1837, part. 2, pag. 385); arrêt d'Aix, du 13 juillet 1837 (SIREY, 1837, part. 2, pag. 388); arrêt de Toulouse, du 5 mai 1837 (SIREY, 1837, part. 2, pag. 389); arrêt de cassation de Bruxelles, du 2 mai 1827 (*Jurisprudence du XIX<sup>e</sup> siècle*, 1828, part. 3, pag. 158); MALLEVILLE, sur l'art. 2088; DELVINCOURT, tom. VIII, pag. 431; THOMIVE-DESMAZURES, *Comment. du Code de procéd.*, n° 851; ROLLAND DE VILLARGUES, *Jurisp. du not.*, art. 2147 et 2352; DALLOZ, tom. XX, pag. 229; AUJARD, *Cours du notariat*, v° du Prêt, § 3, pag. 441; TROPLONG, *De la vente*, n° 77, pag. 48, et *Des hypothèques*, tom. II, pag. 147; DUVERGIER, *De la vente*, n° 120; la consultation insérée dans SIREY, 1813, part. 2, pag. 89; les auteurs du *Journal des notaires*, tom. XLVIII, pag. 8762; une consultation de MM. Dupin, Pardessus, Odilon Barrot, insérée dans le même journal, tom. L, pag. 9205.

Contre la validité de la clause, voir PERSIL, *Quest. hypoth.*, tom. II, pag. 302; FAYARD, v° *Expropriation forcée*, § 1<sup>er</sup>, n° 4; MERLIN, *Questions de droit.*, *ib.*, pag. 558; DURANTON, tom. XVIII, n° 567; DE VILLARGUES, v° *Hypothèque*, n° 197, et *Saisie immobilière*, n° 9; le *Contrôleur de l'enregist.*, art. 1488; le *Journal des avoués*, tom. XLVII, pag. 518, et tom. L, pag. 257; le *Journal de procéd.*, tom. I, pag. 7; arrêt de Bruxelles, du 7 floréal an ix (*Décisions not. de Bruxelles*, 1. 289 et 9. 268 (SIREY, 4. 2, 508); arrêt de Liège, du 3 décembre 1806 (SIREY, 7. 2. 8); arrêt de Lyon, du 1<sup>er</sup> décembre 1835 (SIREY, 36. 2. 244); arrêt de Bourges, des 8 février 1810 et 19 mai 1837 (12. 2. 20 et 2. 2. 390); arrêt de Turin, du 21 juillet 1812 (13. 2. 225); arrêt de La Haye, du 5 mars 1826 (*Jurisprudence de Bruxelles*, 1827, 2. 429); Dissertation remarquable, *Revue des revues*, 1839, pag. 289, et enfin arrêt de la Cour de Bruxelles, du 18 juillet 1837 (SANFOURCHE-LAPORTE, 1839, part. 2, pag. 335-341).

(') Nous avons cru devoir élever le chiffre de la créance jusqu'au taux de trois mille francs exclusivement; nous avons aussi adopté le double du revenu cadastral énoncé au projet.

tions dont il s'agit, introduites *pour obvier aux difficultés, aux lenteurs et à la cherté des expropriations*, pensent qu'il ne peut plus en être question, du moment que le Code de procédure sur les expropriations forcées sera révisé. Aussi le législateur de 1844 n'a pas manqué de les proscrire sans réserve. La commission a toutefois pensé, comme le Gouvernement, que ce système est trop absolu et qu'il y a une utilité incontestable à maintenir les clauses de voie parée pour les petites propriétés, avec les garanties établies par notre article qui sauvegarde convenablement l'intérêt du débiteur et celui des tiers (1).

L'on conçoit que la clause dont il s'agit ne puisse être invoquée que par le créancier premier inscrit.

En effet, du moment qu'un droit hypothécaire est acquis à un créancier, il ne peut dépendre du débiteur de conférer à un créancier postérieur, la faculté de faire vendre l'immeuble avec des formes qui, ne présentant pas les mêmes garanties que les formalités légales, seraient de nature à porter atteinte aux droits des créanciers inscrits antérieurement sur l'immeuble.

Notre article restreignant à certains cas la faculté de stipuler la clause dont il s'agit, il s'ensuit que, dans les autres hypothèses, pareille convention est frappée de nullité, et qu'en conséquence la vente, qui aurait lieu en vertu d'une stipulation de ce genre, serait elle-même illicite et sans valeur (2). D'un autre côté, dans les cas où elle est autorisée par notre disposition, la stipulation dont il s'agit ne peut avoir effet que lorsqu'elle a été rendue publique, *en termes formels*, par une inscription qui prime toutes les autres en date. Tel est le sens naturel de l'article que nous examinons.

Conformément aux motifs déduits sur l'art. 20, le créancier ne pourra laisser écouler plus de six mois sans procéder à la vente. Sinon, il devra renouveler le commandement. Il est entendu que celui-ci pourra être inscrit conformément à l'art. 31 et que cette inscription aura tous les effets énoncés dans la même disposition.

Du reste, il va de soi que notre article ne sera applicable qu'aux contrats qui interviendront après la publication de la présente loi; quant aux conventions antérieures, elles doivent être appréciées d'après la législation actuellement existante. Il est évident que la loi en discussion ne peut avoir d'effet rétroactif ni enlever *des droits acquis* antérieurement à sa publication, les dispositions transitoires dont nous parlerons ci-après ne concernant que les règles de la procédure, en un mot, ce que les juristes appellent *ordinatoria litis*; elles maintiennent intacts les principes relatifs au fond du droit.

#### ART. 99.

L'article est adopté en ces termes :

« Le cahier des charges dressé par le notaire désigné contiendra délégation du  
» prix au profit des créanciers inscrits, qui seront sommés, quinzaine avant la  
» vente, d'en prendre communication. »

---

(1) Le notaire instrumentant sera nommé par le président du tribunal; cette disposition rassure encore tous les intérêts.

(2) CHAUVEAU, n° 2433.

La commission se rallie à cet article qui a pour objet d'empêcher qu'il ne soit porté atteinte aux droits des créanciers inscrits et que le prix ne soit détourné à leur préjudice.

ART. 100.

Il porte :

« Si des incidents s'élèvent sur cette procédure, ils seront suivis et jugés conformément aux dispositions du présent chapitre. »

La commission adopte cet article qui n'exige aucune explication.

---

TITRE II.

DE LA SURENCHÈRE SUR ALIÉNATION VOLONTAIRE.

ART. 101.

La commission rédige l'article en ces termes :

« La réquisition prescrite par l'art. 2183 du Code civil (115 de la loi de réforme hypothécaire) contiendra constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre devront être portés.

» L'acte de réquisition de mise aux enchères contiendra, à peine de nullité de la surenchère, l'offre de la caution avec assignation à trois jours devant le même tribunal pour la réception de cette caution, à laquelle il sera procédé comme en matière sommaire et urgente.

» Il ne sera pas pris défaut de jonction et les défaillants ne devront pas être réassignés. »

Pour mettre en harmonie notre disposition avec l'art. 115 de la loi de réforme hypothécaire, il a été nécessaire de modifier la rédaction du Gouvernement. Lors de la discussion de l'article dont il s'agit, on a jugé inutile d'exiger que la signification fût faite par huissier commis. D'un autre côté, nous avons pensé qu'il était nécessaire d'insérer dans la loi qu'il serait procédé à la réception de la caution comme en matière sommaire et urgente, les expressions du projet n'ayant pas cette portée (1).

En conséquence, la caution pourra être reçue ou rejetée par la Chambre des vacations (2).

La surenchère doit être signifiée au domicile réel de l'acquéreur ; sous ce rapport, notre article ne déroge en rien à l'art. 115 de la loi hypothécaire qui

---

(1) Les expressions : *cette affaire sera jugée sommairement* ou *sera considérée comme sommaire* sont loin d'exprimer la même idée. PAILLIET, *Manuel de droit français*, introduction, pag. 24 et 25.

(2) CHAUVEAU, Q. 2472. — Arrêt de la Cour de Paris, du 23 mars 1839 (D. P., 39. 2. 262).

prescrit clairement la signification de l'acte de réquisition de la mise aux enchères au nouveau propriétaire lui-même. Le délai de trois jours pour l'assignation doit être franc. Tel est l'esprit évident de la loi (\*). Pour le surplus, notre article introduit une procédure sommaire et rapide, à tel point que les défallants ne devront pas même être réassignés, ce qui permettra au tribunal de statuer immédiatement sur la réception de la caution.

#### ART. 102.

L'article ainsi conçu est adopté :

« Si la caution est rejetée, la surenchère sera déclarée nulle et l'acquéreur »  
 » maintenu, à moins qu'il n'ait été fait de surenchère par d'autres créanciers. »

Cet article est la répétition littérale de l'art. 833 du Code de procédure civile. Caution solvable doit être offerte dans l'acte même de surenchère. En conséquence, si la caution désignée dans l'exploit est insolvable ou incapable, la surenchère est nulle, parce que le surenchérisseur doit être considéré comme n'ayant pas offert de caution, et ce ne serait pas une offre postérieure qui pourrait rendre valable un acte nul dans son principe (\*\*). D'ailleurs, du moment que le délai de quarante jours est expiré, sans qu'il soit intervenu réquisition régulière de mise aux enchères, l'acquéreur est devenu propriétaire irrévocable de l'immeuble qui ne saurait lui être enlevé sous aucun prétexte. C'est ainsi qu'on a décidé que, si la caution désignée déclare, *après le délai de quarante jours*, ne pas vouloir servir de caution, la surenchère est nulle, sans que les juges puissent accorder au surenchérisseur une prorogation de délai pour présenter une nouvelle caution (\*\*). Il en est autrement, si la caution offerte est devenue insolvable *depuis la surenchère*; une nouvelle caution peut être offerte en remplacement de la première (\*\*). Cela est rationnel; dans ce dernier cas, l'acte était valable dans l'origine. Si donc il arrive ensuite un événement qui ne permette plus de recevoir la caution, le surenchérisseur, qui avait posé un acte légal, peut donner une garantie nouvelle pour remplacer celle qui fait défaut. Une insolvabilité subséquente ne peut vicier un acte qui, valable dans son principe, a conféré un droit irréfragable au surenchérisseur (\*\*).

#### ART. 103.

La commission adopte l'article ainsi conçu :

« Le jugement de réception de la caution désignera le notaire chargé de pro- »  
 » céder à la vente. »

(\*) CHAUVEAU, Q. 2488.

(\*\*) Quod initio vitiosum est non potest tractu temporis convalescere (LL. 20, 201 et 211, *dig. de regulis juris*).

(3) Arrêt de la Cour de cassation, du 27 mai 1823 (SIREY, 1823, part. 1, pag. 285).

(4) PERSIL, art. 2185, n° 20, et Quest., tom. II, pag. 133. — GRESSIER, n° 448. — DELVINCOURT, tom. III, pag. 368. — TROPLONG, *Traité des privilèges*, n° 945.

(5) Arrêt de la Cour de Rennes, du 23 mars 1820 (*J. du Palais*).

Cet article confirme le principe écrit dans l'art. 13 des dispositions transitoires de la loi de réforme hypothécaire.

#### ART. 104.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Ne sont point soumises à la surenchère les ventes publiques volontaires, mentionnées à l'art. 97, à l'égard des créanciers inscrits qui, par exploit signifié en laissant les délais déterminés par l'art. 72 du Code de procédure et aux domiciles élus dans les inscriptions, auront été appelés à l'adjudication.

Les ventes dont il s'agit étant ordonnées par décision judiciaire ont un caractère spécial. Les créanciers inscrits ont été mis à même de faire porter l'immeuble à sa véritable valeur, puisque, dans l'hypothèse, ils sont appelés à la vente. Dès lors il est juste qu'en ce cas on ne puisse recourir à la surenchère. Tous les droits sont sauvegardés et l'intérêt général exige que des adjudications, qui ont lieu publiquement et avec toutes les formalités des ventes solennelles, sous l'égide de la justice, ne puissent être facilement ébranlées.

Ce principe a été admis par l'art. 565 du Code de commerce (loi du 18 avril 1851) et implicitement par les art. 13 et 14 des dispositions transitoires du projet de réforme hypothécaire. Il convient de le sanctionner formellement à l'égard de toutes les ventes dont s'occupe l'art. 97.

#### ART. 105.

La commission adopte l'article en ces termes :

« Lorsqu'une surenchère aura été notifiée dans les termes de l'art. 101, chacun des créanciers inscrits aura le droit de se faire subroger à la poursuite, conformément à l'art. 67 de la présente loi, si le surenchérisseur ou le nouveau propriétaire ne donne pas suite à la procédure dans le mois de la surenchère.

» Sont également applicables au cas de surenchère les art. 68 et 69. »

Cette disposition est indispensable pour sauvegarder tous les droits. Aux termes de l'art. 120 de la loi hypothécaire, la surenchère profite à tous les créanciers inscrits et le désistement même du créancier requérant ne peut empêcher l'adjudication publique, sans le consentement exprès des autres créanciers hypothécaires (\*).

Il résulte de là qu'en cas d'inaction de la part du surenchérisseur ou du nouveau propriétaire, chacun des créanciers inscrits doit avoir le droit de se faire subroger à la poursuite, parce que celle-ci est commune à tous et a lieu dans l'intérêt de tous ceux qui ont une hypothèque sur l'immeuble. En un mot, les dispositions des art. 67, 68 et 69 sont applicables à cet ordre de choses, parce que effectivement les mêmes motifs existent pour les étendre à la surenchère.

---

(\*) CHAUVEAU, n° 2494. — PERRI fils, pag. 378.

## ART. 105 bis.

Après l'art. 105, la commission propose une disposition additionnelle ainsi conçue :

« Pour parvenir à la vente sur enchère prévue par l'art 117 de la loi de réforme hypothécaire, le notaire commis par le jugement rendu conformément à l'art. 103 de la présente loi, fera imprimer des placards qui contiendront :

» 1<sup>o</sup> La date et la nature de l'acte d'aliénation sur lequel la surenchère a été faite et le nom du notaire qui l'a reçu ;

» 2<sup>o</sup> Le prix énoncé dans l'acte, s'il s'agit d'une vente, ou l'évaluation donnée aux immeubles dans la notification aux créanciers inscrits, s'il s'agit de tout autre acte ;

» 3<sup>o</sup> Le montant de la surenchère ;

» 4<sup>o</sup> Les noms, professions et domiciles du précédent propriétaire, du nouveau propriétaire et du surenchérisseur ;

» 5<sup>o</sup> L'indication sommaire de la nature et de la situation des biens aliénés ;

» 6<sup>o</sup> L'indication des lieu, jour et heure de l'adjudication.

» Ces placards seront apposés, quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication, à la porte principale des édifices aliénés, à la principale porte de l'église et de la maison commune du lieu où les biens sont situés et à la porte extérieure du tribunal de l'arrondissement de la situation des immeubles.

» Dans le même délai, l'insertion des énonciations qui précèdent sera faite dans l'un des journaux publiés au chef-lieu de l'arrondissement et, s'il n'y en a pas, dans l'un des journaux imprimés dans la province.

» Elle sera réitérée, deux fois au moins, dans les quinze jours qui précéderont l'adjudication. »

Le projet ne faisait pas mention de la publicité que devait recevoir la vente ; nous n'avons cru pouvoir mieux faire que d'adopter une disposition modelée sur l'art. 14 des dispositions transitoires de la loi de révision du système hypothécaire.

L'expérience démontre que la publicité telle qu'elle est réglée par l'article est suffisante pour faire porter les immeubles à leur véritable valeur ; d'après les usages, les ventes ordinaires ne sont pas annoncées avec plus de solennité.

## ART. 106.

La commission adopte l'article en ces termes :

« Quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication, sommation sera faite à l'ancien et au nouveau propriétaire d'assister à cette adjudication au lieu, jour et heure indiqués.

» Pareille sommation sera faite au créancier surenchérisseur, si c'est le nouveau propriétaire ou un autre créancier qui poursuit. Dans le même délai, l'acte d'aliénation sera déposé en l'étude du notaire et tiendra lieu de minute d'enchère.

» Le prix porté dans l'acte ou la valeur déclarée et le montant de la surenchère tiendront lieu de mise à prix.

» Le public sera admis à concourir à l'adjudication. »

La commission a pris pour base les principes décrétés par l'art. 13 des dispositions transitoires de la loi hypothécaire et développés dans le rapport de la commission de la Chambre des Représentants, déposé le 13 mars 1850, pag. 71 et 72. Cette marche a paru devoir être adoptée avec d'autant plus de raison qu'elle a reçu l'approbation des Chambres Législatives, lors de la discussion du projet de révision dont il s'agit. La disposition en question protège suffisamment tous les intérêts légitimes.

**ART. 106 bis.**

La commission propose une disposition additionnelle ainsi conçue :

« Les créanciers inscrits ne seront appelés qu'à la première séance de l'adjudication, par exploit d'huissier signifié aux domiciles élus dans les inscriptions, en laissant les délais déterminés par l'art. 72 du Code de procédure.

» Si parmi les créanciers inscrits se trouve un ancien vendeur de l'immeuble ayant l'action résolutoire, la sommation sera faite à ce créancier, vingt jours au moins avant l'adjudication.

» Elle portera qu'à défaut de former la demande en résolution dans la quinzaine et de la notifier au greffe dans les trois jours suivants, il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer.

» Seront, au surplus, observés les §§ 2 et 3 de l'art. 58.

» Les dispositions qui précèdent sont applicables au copermutant et au donateur. »

Il est évident que l'adjudicataire doit être rassuré contre toute demande en résolution qui pourrait être formée du chef du prix d'anciennes aliénations, et qu'en conséquence une disposition dans le sens de l'art. 58 est indispensable. Elle est d'autant plus nécessaire que, d'après le projet même du Gouvernement, l'art. 63 est rendu applicable à la vente à la suite de surenchère. Nous avons donc dû déterminer le délai spécial qui devrait être observé vis-à-vis du vendeur, du copermutant et du donateur, de manière à ne pas retarder l'adjudication, si ces créanciers ne trouvent pas convenable d'exercer l'action résolutoire.

**ART. 107.**

La commission rédige l'article en ces termes :

« Le surenchérisseur, même en cas de subrogation à la poursuite, sera déclaré adjudicataire si, au jour fixé pour l'adjudication, il ne se présente pas d'autre enchérisseur.

» Sont applicables au cas de surenchère les art. 46, 47, 49, 50, 51, 57 n°s 1, 5 et 6, 58 et 63 de la présente loi, ainsi que les art. 81 et suivants, relatifs à la folle-enchère.

» Les formalités prescrites par les art. 49, 50, 101, 103 bis, 106 et 106 bis § 1<sup>er</sup>(<sup>1</sup>), qui précèdent, seront observées à peine de nullité.

---

(<sup>1</sup>) C'est l'article nouveau proposé immédiatement avant celui que nous discutons.

» Les nullités devront être proposées, à peine de déchéance, savoir : celles qui  
 » concerneront la déclaration de surenchère et l'assignation, avant le jugement  
 » qui doit statuer sur la réception de la caution ; celles qui sont relatives aux  
 » formalités de la mise en vente, dix jours au moins avant l'adjudication ; il sera  
 » statué sur les premières par le jugement de réception de la caution, et sur les  
 » autres, avant le jour de l'adjudication, toutes affaires cessantes.

» Aucun jugement ou arrêt par défaut en matière de surenchère sur aliénation  
 » volontaire ne sera susceptible d'opposition. Les jugements qui statueront sur  
 » les nullités antérieures à la réception de la caution, ou sur la réception même de la  
 » caution, et ceux qui prononceront sur la demande en subrogation intentée pour  
 » collusion ou fraude, seront seuls susceptibles d'être attaqués par la voie d'appel,  
 » dans la huitaine de la signification à avoué.

» L'adjudication, par suite d'une surenchère sur aliénation volontaire, ne  
 » pourra être frappée d'aucune autre surenchère, sauf toutefois ce qui est statué  
 » par l'art. 86, en cas de folle enchère.

» Les effets de cette adjudication seront réglés, à l'égard du vendeur et de  
 » l'adjudicataire, par les dispositions de l'art. 63. »

Remarquons d'abord que cette disposition remplace utilement les art. 13 et 14 des dispositions transitoires de la loi de réforme hypothécaire. Elle comble la lacune que ces articles pouvaient présenter au sujet des incidents qui viendraient à naître à l'occasion de la poursuite de la surenchère. Le projet contient un système complet sur la matière. La rédaction de la commission corrige les déficiences du projet. C'est ainsi que l'on assure l'exécution des formalités énoncées aux art. 103 *bis* et 106 *bis*, par la peine de nullité qui est prononcée. D'un autre côté, le projet fixe les délais pour proposer les nullités de manière à garantir tous les droits et à ne pas entraver l'adjudication.

La commission a cru devoir aussi indiquer le terme endéans lequel doit être formé l'appel des jugements qui, d'après l'article en discussion, sont susceptibles d'être attaqués par cette voie.

Notre disposition rendant applicable au cas de surenchère, l'art. 57 n° 1, 5 et 6, il s'ensuit que les juges qui sont intervenus aux jugements rendus sur la surenchère et les officiers du ministère public qui ont donné des conclusions lors de ces jugements, ne peuvent se rendre adjudicataires.

Notre disposition introduit cette rapidité de formes qui depuis longtemps est l'objet des vœux des hommes de la science ; l'adjudication sur surenchère était longue, coûteuse et hérissée de difficultés, elle était soumise aux formalités de l'expropriation forcée. Désormais des formalités expéditives empêcheront que la propriété reste longtemps incertaine et faciliteront l'exercice du droit de surenchérir, protecteur des intérêts des créanciers hypothécaires et, par conséquent, de nature à favoriser le crédit. A notre avis, le projet résout avec bonheur le problème de la garantie due à la propriété et à l'emprunteur, conciliée avec les droits du prêteur, c'est-à-dire des créanciers inscrits.

Il est une dernière observation qui ne doit pas être perdue de vue et que fait naître le § 1<sup>er</sup> de notre article.

Alors même qu'il y a eu subrogation à la poursuite, c'est le surenchérisseur qui doit être déclaré adjudicataire, s'il ne se présente pas d'autre enchérisseur, par la

raison que la subrogation laisse intactes les obligations résultant de la surenchère. Cela est si vrai qu'en France l'on décide que la subrogation aux poursuites, pour collusion ou négligence du saisissant, n'a pas l'effet de substituer le créancier subrogé dans la responsabilité de la mise à prix imposée au créancier poursuivant, parce que le seul engagement à charge du subrogé consiste à procéder plus régulièrement ou plus promptement que ne l'a fait le saisissant, mais il est impossible de faire peser sur le subrogé une charge plus grave telle que la responsabilité de la mise à prix ou bien celle des obligations contractées antérieurement par le poursuivant (1).

---

### TITRE III.

#### DE L'ORDRE.

##### ART. 108.

La commission adopte l'article rédigé en ces termes :

« Dans la quinzaine qui suivra l'expiration du délai énoncé à l'art. 62, § 3, si  
 » l'adjudication n'est point attaquée, ou dans la quinzaine de la signification du  
 » jugement qui aura statué sur la demande en nullité, le notaire commis à l'adju-  
 » dication ou, à son défaut, le dépositaire provisoire ou définitif de ses minutes  
 » convoquera, à la requête de la partie la plus diligente, les créanciers inscrits  
 » aux jour, lieu et heure fixés par lui, à l'effet de se régler entre eux sur la distri-  
 » bution à l'amiable du prix de la vente.

» La convocation sera faite par lettres adressées aux domiciles élus dans les  
 » inscriptions et chargées à la poste, huit jours au moins, et quinze jours au plus  
 » avant celui de la réunion.

» L'acquéreur et la partie saisie seront appelés à l'assemblée. »

Le but de la loi est d'éviter autant que possible les frais de l'ordre. Les créanciers ont le plus grand intérêt à s'entendre sur la distribution du prix, non-seulement parce que toujours il en résulte pour eux des dépenses extraordinaires, mais aussi parce que cette mesure a presque toujours pour résultat de réduire la créance du dernier créancier colloqué.

La réunion des créanciers facilitera nécessairement un arrangement et souvent favorisera une transaction sur des difficultés sérieuses. En tout cas, lorsque l'ordre n'est pas de nature à donner lieu à des contestations, les créanciers comprendront qu'ils doivent, dans leur intérêt bien entendu, arriver à un règlement amiable. Nous considérons donc l'article en discussion comme un véritable progrès. L'on sait que les art. 54-61 de la loi du 23 ventôse an XI déterminent les cas dans lesquels il y a lieu à confier à un notaire le dépôt provisoire ou définitif des

---

(1) Arrêt de la Cour de Nancy, du 16 février 1850 (SIREY, 1851, part. 2, pag. 320 et 321).

minutes d'un de ses confrères. Notre article a donc un rapport direct avec les dispositions de la loi sur le notariat.

#### ART. 109.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Les créanciers chirographaires réclamant privilège sur l'immeuble pourront, » avant la convocation, former opposition sur le prix, en mains de l'acquéreur ou » en celles du notaire commis.

» Les opposants seront convoqués conformément à l'article précédent et, en tout » cas, ils seront admis à la délibération sur l'ordre amiable. »

Cette disposition se conçoit d'elle-même; les créanciers chirographaires réclamant privilège sur le prix doivent nécessairement être admis à l'assemblée; ils sont, en effet, assimilés aux créanciers hypothécaires, mais il est nécessaire qu'ils se fassent connaître par une opposition; sinon, ils ne pourraient inquiéter l'adjudicataire qui aurait acquitté son prix en mains des créanciers inscrits. Notre article autorise les créanciers dont il s'agit à intervenir à la délibération sur l'ordre amiable, alors même qu'ils n'auraient pas été convoqués, et cela est rationnel, puisqu'ils sont parties intéressées.

#### ART. 110.

La commission adopte l'article en ces termes :

« La réunion pourra être prorogée à huitaine sans plus. »

On conçoit qu'une prorogation soit de nature à amener une conclusion amiable, mais on a cru aussi qu'elle devait avoir lieu à très-court délai, pour ne pas léser des intérêts sérieux par des retards prolongés.

#### ART. 111.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Si les créanciers n'ont pu se régler entre eux sur la distribution du prix, le » notaire le constatera par une relation sommaire délivrée en brevet et enregistrée » gratis.

» La partie la plus diligente requerra la nomination d'un juge-commissaire » devant lequel il sera procédé à l'ordre.

» Le juge commissaire sera nommé par le président du tribunal civil, à la suite » du réquisitoire porté dans un registre qui sera tenu à cet effet.

» Le président ne fera droit à ce réquisitoire que sur la production de la relation » sommaire prescrite par le § 1<sup>er</sup>. »

Le notaire constatera que les créanciers n'ont pu s'entendre entre eux sur la distribution du prix. Le procès-verbal qui sera dressé par ses soins contiendra la relation sommaire de ce qui s'est passé lors de la réunion, notamment des contestations qui se sont élevées, des causes qui ont empêché l'ordre amiable et des dires respectifs des intéressés. On énoncera aussi les noms des comparants et de ceux qui auront fait défaut. Ce document est assez important pour que le notaire le rédige avec un soin particulier; en effet, il est de nature à éclairer la justice et

même à faire prononcer une condamnation aux frais de l'ordre à charge des individus qui, en ne comparaisant pas ou en formulant une opposition évidemment mal fondée, auraient empêché la distribution du prix, sans formalités judiciaires (art. 113). Il doit donc contenir les renseignements nécessaires pour que les tribunaux puissent statuer en connaissance de cause. Du reste, l'acte dont il s'agit est assimilé à un procès-verbal de non conciliation émané du juge de paix.

#### ART. 112.

La commission rédige l'article en ces termes :

« Néanmoins, l'ordre ne pourra être provoqué s'il n'y a plus de trois créanciers » inscrits.

» S'il y a moins de quatre créanciers inscrits, la distribution du prix sera réglée » par le tribunal statuant comme en matière sommaire et urgente, sur simple » ajournement signifié à la requête de la partie la plus diligente.

» L'audience ne pourra être poursuivie que sur la production de la relation » mentionnée en l'article précédent. »

L'art. 773 du Code de procédure contient déjà la même disposition relativement à l'aliénation sur vente volontaire ; les mêmes motifs militent en ce qui concerne l'adjudication sur expropriation. En conséquence, notre disposition fait cesser l'exception énoncée dans l'art. 773 dont il s'agit, exception qui n'était appuyée sur aucun motif plausible.

Il est à remarquer que l'on ne doit prendre égard qu'au nombre des créanciers inscrits et non pas à celui des créances inscrites, de sorte que s'il n'y a que trois créanciers inscrits, quoique plus de trois créances inscrites dont plusieurs appartiennent à la même personne, l'ordre ne peut être provoqué (1). C'est ce motif qui a engagé la commission à modifier le § 2 du projet du Gouvernement. Le tribunal dont il s'agit au même paragraphe, est celui qui a statué sur la validité de la saisie et commis un notaire pour recevoir l'adjudication. Il statuera comme en matière sommaire et urgente, et comme l'instance tient lieu de la procédure d'ordre, nous pensons que celle-ci également doit être considérée sous le même point de vue, et que c'est la conséquence naturelle que l'on doit déduire de notre article.

La disposition de l'art. 108 est générale et s'applique à toutes les hypothèses quelconques, par conséquent à celle où il existe plus de quatre créanciers inscrits, comme au cas prévu par notre article.

Du reste, une procédure d'ordre, régulièrement commencée entre plus de trois créanciers inscrits, doit être continuée, bien que, dans le cours de l'instance, le nombre des créanciers soit réduit à moins de trois. En effet, c'est l'état des choses existant lors de la demande qui doit être pris en considération ; du moment que l'ordre a été régulièrement ouvert, un événement subséquent ne peut le vicier et une procédure légalement introduite doit continuer suivant ses errements.

---

(1) BIOCHE, *Journal de procéd.*, tom. V, pag. 381, et v° *Ordre*, n° 10 et suiv. — ROBIÈRE, pag. 233. — CARRÉ et CHAUVEAU, Q. 2615 bis.

**ART. 113.**

La commission rédige l'article en ces termes :

« Les créanciers dont l'opposition ou la non comparution aura empêché la distribution du prix à l'amiable, pourront être condamnés aux frais de l'ordre. »

Nous approuvons cette disposition ; pour avoir les résultats qu'on en attend, elle doit s'appliquer au cas de non comparution, comme à celui où il est intervenu une opposition formelle.

Le consentement de tous les créanciers étant indispensable pour arrêter un règlement amiable, il s'ensuit que celui qui, sans excuse valable, ne comparait pas par lui-même ou par un fondé de pouvoirs, rend nécessaire le recours à l'ordre judiciaire ; il pourra donc, suivant les circonstances, être frappé des conséquences comminées par notre article. Admettre un système contraire, ce serait autoriser un créancier à éluder, par un défaut de comparaître, les sages dispositions du législateur.

Remarquons que la peine prononcée par notre disposition n'est que facultative ; le juge appréciera les faits et circonstances de la cause, la nature des contestations qui auront empêché la distribution amiable, leur plus ou moins de fondement et la bonne foi des opposants.

---

**TITRE IV.**
**DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES.**
**ART. 114.**

La commission rédige l'article en ces termes :

« Les ventes judiciaires qui seront commencées antérieurement à la mise à exécution de la présente loi, continueront d'être régies par les dispositions législatives actuellement en vigueur (\*).

» Les ventes seront censées commencées, savoir : pour la saisie-immobilière, si le procès-verbal a été transcrit, conformément à l'art. 677 du Code de procédure civile, et, pour les autres, si les placards ont été affichés. Il en sera de même des ordres qui seront ouverts à la suite de ces ventes. »

Les dispositions du projet ne seraient pas complètes, si elles ne statuaient sur les procédures commencées lors de la publication de la loi nouvelle. Un législateur prudent doit toujours prendre soin de régler l'état de choses qui naît du passage

---

(\*) Nous avons substitué ces expressions à celles du projet, parce que, relativement à certaines ventes, les dispositions du Code de procédure civile ont déjà cessé d'être en vigueur.

d'une législation à l'autre. Tel est l'objet de l'art. 114. Sa portée est claire et précise. Les ventes judiciaires commencées lors de la publication de la loi en discussion, continueront d'être régies *par les dispositions actuellement en vigueur*. Les ventes seront censées commencées, savoir : pour la saisie-immobilière, si le procès-verbal a été transcrit, conformément à l'art. 677 du Code de procédure, et, pour les autres, si les placards ont été affichés. En conséquence, à l'égard de tous incidents que la poursuite peut faire naître, ce sont les lois actuelles qui continueront d'être appliquées.

Quant aux ventes qui, lors de la publication de la présente loi, n'auront pas encore atteint ce degré d'instruction, elles devront avoir lieu *conformément aux prescriptions de la loi nouvelle*. Remarquons toutefois, qu'en ce cas même les actes valables, faits antérieurement, sont maintenus et conservent toute leur valeur, seulement les actes subséquents doivent être régis par la loi dont nous nous occupons.

Ce principe étant admis relativement aux ventes judiciaires, il doit en être de même de tous les actes qui en sont la conséquence et, par suite, de la procédure d'ordre. A notre avis, les art. 114 et 115, § 2, tels qu'ils sont proposés par le Gouvernement, ne sont pas en harmonie parfaite. Les formalités de la vente judiciaire et de la surenchère pourraient être réglées par la loi nouvelle, tandis que l'ordre serait soumis, aux termes de l'art. 115, § 2, aux règles de l'ancien droit (\*). Il y a là une anomalie qu'il est impossible de maintenir. Évidemment les ordres judiciaires doivent être soumis aux mêmes règles que les ventes à la suite desquelles ils sont ouverts. C'est ce principe que nous avons consacré par la disposition soumise à la Chambre.

#### ART. 115.

La commission rédige l'art. 115 en ces termes :

« Les procédures de surenchère sur aliénation volontaire continueront d'être » régies par les dispositions législatives actuellement en vigueur, si les significations » de l'art. 2185 du Code civil (115 de la loi hypothécaire) ont été faites avant » l'époque à laquelle la présente loi sera exécutoire.

» Il en est de même des ordres qui seront ouverts à la suite de ces procédures. »

L'art. 115 s'occupant des procédures de surenchère sur aliénation volontaire, pose le principe suivant : les procédures de surenchère sur aliénation volontaire, pour lesquelles les significations de l'art. 115 de la loi hypothécaire (2185 du Code civil) ont été faites avant la publication de la présente loi, continueront d'être régies par la législation actuellement en vigueur.

Si la signification dont il s'agit n'a pas été faite, les actes posés valablement sont maintenus, *mais les actes subséquents devront se faire conformément à la loi nouvelle*.

Quant aux ordres qui seront ouverts à la suite de pareille aliénation, ils seront soumis aux mêmes règles, et la disposition énoncée au § 1<sup>er</sup> de l'art. 115 leur sera applicable. En conséquence, si, lors de la publication de la loi en discussion, les

---

(\*) Par exemple : si la vente judiciaire n'était pas commencée dans le sens de notre article.

significations énoncées à l'art. 2185 du Code civil ont eu lieu, la surenchère, les actes qui en sont la suite, et par conséquent l'ordre lui-même, resteront soumis à la législation du Code de procédure modifiée par la loi hypothécaire.

Si, au contraire, les significations dont il s'agit n'ont pas encore eu lieu, lorsque la loi en discussion sera exécutoire, la surenchère et l'ordre lui-même seront réglés conformément à la nouvelle législation.

La commission a accompli la tâche importante qui lui a été confiée; elle serait heureuse, si elle avait pu contribuer à doter le pays d'une loi qui répondit à son attente et qui depuis longtemps est l'objet de ses légitimes espérances. La Chambre, en sanctionnant une réforme, qui est le complément nécessaire du système hypothécaire, réalisera une amélioration réclamée depuis longtemps par l'expérience. Elle prouvera encore une fois que la Belgique ne se laisse pas devancer en matière de progrès et que sa place est invariablement marquée à la tête de tous les perfectionnements.

*Le Rapporteur,*  
X. LELIÈVRE.

*Le Président,*  
VERHAEGEN.

---

## PROJETS DE LOI.

### PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

Le titre XIX, livre III du Code civil, les titres XII, XIII, livre V, 1<sup>re</sup> partie, le titre IV, livre I<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> partie, et les articles 749, 750 et 751 du Code de procédure civile sont remplacés par les dispositions suivantes :

#### TITRE I<sup>er</sup>.

##### DE L'EXPROPRIATION FORCÉE.

##### CHAPITRE I<sup>er</sup>.

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

##### ARTICLE PREMIER (2204 DU CODE CIVIL).

Le créancier peut poursuivre l'expropriation : 1<sup>o</sup> des biens immobiliers et de leurs accessoires réputés immeubles appartenant en propriété à son débiteur ; 2<sup>o</sup> des droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie appartenant au débiteur sur les biens de même nature.

##### ART. 2 (2205 DU CODE CIVIL).

La part indivise d'un cohéritier ou d'un copropriétaire dans les immeubles appartenant à une succession ou communs à quelque titre que ce soit, ne peut être saisie par ses créanciers personnels avant le partage ou la licitation qu'ils peuvent provoquer, s'ils le jugent convenable, ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir, conformément à l'art. 882 du Code civil.

En cas de licitation, le droit du créancier

### PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

Le titre XIX, livre III du Code civil, les titres XII, XIII, livre V, 1<sup>re</sup> partie, le titre IV, livre I<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> partie, les art. 749, 750 et 751 du Code de procédure, la loi du 14 novembre 1808 et le décret du 2 février 1811 sont remplacés par les dispositions suivantes :

#### TITRE I<sup>er</sup>.

##### DE L'EXPROPRIATION FORCÉE.

##### CHAPITRE I<sup>er</sup>.

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

##### ARTICLE PREMIER.

Le créancier peut poursuivre l'expropriation des biens de son débiteur qui sont susceptibles d'hypothèque aux termes de l'article 45 de la loi de réforme hypothécaire (art. 2118 du Code civil).

##### ART. 2.

La part indivise d'un débiteur dans des immeubles communs ne peut être saisie par ses créanciers personnels avant le partage ou la licitation qu'ils peuvent provoquer, s'ils le jugent convenable, ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir, conformément à l'art. 882 du Code civil.

En cas de licitation, le droit du créancier

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

qui a hypothèque sur la part indivise du débiteur se reportera sur sa part dans le prix.

## ART. 5 (2206, 2207 DU CODE CIVIL).

Les immeubles d'un mineur même émancipé ou d'un interdit peuvent être saisis avant la discussion du mobilier, à moins que, sur le commandement qui lui est signifié, le tuteur ou le curateur ne la requière, en indiquant des meubles suffisants, susceptibles de saisie immédiate, dans le ressort du tribunal du domicile, soit du débiteur, soit du créancier, et à charge d'en avancer les frais. Toutefois cette faculté n'appartient pas aux mineurs et aux interdits qui n'ont pas leur domicile légal dans le pays; elle n'a pas lieu non plus dans le cas de l'expropriation des immeubles possédés par indivis entre un majeur et un mineur ou interdit, si la dette leur est commune, ni dans celui où les poursuites ont été commencées contre un majeur ou avant l'interdiction.

## ART. 4 (2208 DU CODE CIVIL).

L'expropriation des immeubles qui font partie de la communauté se poursuit contre le mari débiteur seul, quoique la femme soit obligée de la dette.

Celle des immeubles propres de la femme se poursuit contre le mari et la femme, laquelle, au refus du mari de procéder avec elle, ou si le mari est mineur, peut se faire autoriser en justice pour ester en jugement.

En cas de minorité du mari et de la femme, ou de minorité de la femme seule, si son mari majeur refuse de procéder avec

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

cier qui a hypothèque sur la part indivise du débiteur se reportera sur sa part dans le prix.

## ART. 3.

Les immeubles d'un mineur même émancipé, d'un interdit ou d'une personne placée dans un établissement d'aliénés peuvent être saisis avant la discussion du mobilier, à moins que, sur la signification du commandement, cette discussion ne soit requise par le tuteur, le mineur émancipé assisté de son curateur ou l'administrateur provisoire.

Le requérant doit indiquer des meubles suffisants, susceptibles de saisie immédiate, dans le ressort du tribunal du domicile du débiteur ou du créancier, et avancer les frais nécessaires pour faire la discussion.

Le créancier n'est pas obligé de discuter le mobilier si le mineur, l'interdit ou la personne placée dans une maison d'aliénés n'a pas son domicile légal dans le pays. Il en est de même si les poursuites ont été commencées contre un majeur, maître de disposer de ses droits, ou s'il s'agit de l'expropriation des immeubles possédés par indivis entre un majeur et l'une des personnes ci-dessus désignées du chef d'une dette qui leur est commune.

## ART. 4.

L'expropriation des immeubles qui font partie de la communauté se poursuit contre le mari débiteur, seul, quoique la femme soit obligée à la dette. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

elle, il est nommé par le tribunal un curateur pour assister la femme contre laquelle la poursuite est exercée.

## ART. 5 (2209 DU CODE CIVIL).

Le créancier ne peut poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués, que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués.

Cette insuffisance sera constatée et reconnue sur requête, conformément à l'art. 8.

## ART. 6 (2210 DU CODE CIVIL).

Le créancier hypothécaire ne peut poursuivre que successivement l'expropriation forcée des biens situés dans différents arrondissements, à moins qu'ils ne fassent partie d'une seule et même exploitation.

## ART. 7.

L'expropriation simultanée pourra encore être permise, lorsque la valeur totale des biens situés dans un des arrondissements ne suffit pas pour acquitter le montant réuni des sommes dues tant au saisissant qu'aux autres créanciers inscrits.

## ART. 8.

La valeur des biens sera établie comme suit : le revenu sera déterminé, soit d'après les derniers baux authentiques, ou sous seing privé ayant date certaine, soit d'après le principal de la contribution foncière multiplié par dix.

Le capital sera évalué au pied du denier vingt, s'il s'agit de maisons, et du denier trente, s'il s'agit de biens ruraux.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 5.

Le créancier ne peut poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués, que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués.

Cette insuffisance sera constatée et reconnue à la requête du créancier, conformément aux art. 8 et 9.

## ART. 6.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 7.

L'expropriation simultanée pourra être permise, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 8.

La valeur des biens sera établie comme suit : le revenu sera déterminé, soit d'après les derniers baux authentiques ou sous seing privé ayant date certaine, soit d'après l'import du revenu cadastral.

Le capital sera évalué sur le pied du denier vingt, s'il s'agit de propriétés bâties, et du denier trente, s'il s'agit de propriétés non bâties.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## ART. 9.

Le créancier qui voudra user de la faculté qui lui est accordée par l'art. 7, présentera, à cet effet, une requête au président du tribunal de la situation de la partie principale des biens; il y joindra :

1° Soit la copie en forme, entière ou par extrait, des baux authentiques, soit les originaux des baux sous seing privé, ayant date certaine;

Soit la copie des mentions d'enregistrement des baux de l'une ou de l'autre nature;

Soit enfin, la copie en forme du rôle de la contribution foncière, ou tous autres documents établissant la valeur locative ou vénale des biens à saisir;

2° L'extrait des inscriptions prises sur le débiteur dans les divers arrondissements où les biens sont situés, ou le certificat qu'il n'en existe aucune.

La requête sera communiquée au ministère public et répondue d'une ordonnance portant, s'il y a lieu, permission de faire la saisie de tous les biens situés dans les arrondissements y désignés.

Cette ordonnance ne sera susceptible d'aucun recours.

## ART. 10.

Sur le vu de son titre exécutoire et du commandement signifié, le créancier est autorisé à se faire délivrer par tout dépositaire public, sans ordonnance du juge, copie des documents exigés par les deux articles précédents.

## ART. 11.

Le créancier ayant un titre exécutoire non hypothécaire, pourra commencer l'expropriation dans plusieurs arrondissements, et la suivre jusqu'à la transcription de la

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 9.

Le créancier qui voudra user de la faculté accordée par les art. 5 et 7, présentera requête au président du tribunal de la situation de la partie principale des biens.

Il y joindra :

1° Copie en forme, entière ou par extrait, des baux authentiques, ou les originaux des baux sous seing privé ayant date certaine, ou bien l'extrait du registre du receveur de l'enregistrement relativement à ces différents baux, ou copie, également en forme, de l'extrait de la matrice cadastrale, ou enfin tous autres documents établissant la valeur locative ou vénale des biens à saisir;

2° L'extrait des inscriptions prises sur le débiteur dans les divers arrondissements dans lesquels les biens sont situés, ou le certificat qu'il n'en existe aucune.

La requête sera communiquée au ministère public et suivie d'une ordonnance, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 10.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 11.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

saisie inclusivement. Mais, après l'accomplissement de cette formalité, il ne pourra continuer la poursuite que dans un seul arrondissement, à moins qu'il n'obtienne, selon les règles et les formes établies par les articles précédents, la permission de la continuer dans plusieurs arrondissements.

## ART. 12.

Dans le cas de l'art. 6, l'expropriation sera suivie devant le tribunal dans le ressort duquel se trouve le chef-lieu d'exploitation, ou, à défaut de chef-lieu, la partie des biens qui présente le plus grand revenu, d'après les baux et le rôle de la contribution foncière, suivant les règles établies par l'art. 8.

Dans le cas des art. 7 et 11, l'expropriation sera suivie devant les tribunaux respectifs de la situation des biens.

## ART. 13. (2211 DU CODE CIVIL).

Si les biens hypothéqués au créancier, et les biens non hypothéqués, ou les biens situés dans divers arrondissements, font partie d'une seule et même exploitation, la vente des uns et des autres est poursuivie ensemble, si le débiteur le requiert, et ventilation se fait du prix de l'adjudication, s'il y a lieu.

## ART. 14. (2212 DU CODE CIVIL).

Si le débiteur justifie, par baux authentiques ou sous seing privé ayant date certaine antérieurement à l'année de la saisie, que le revenu net et libre de ses immeubles, pendant une année, suffit pour le paiement de la dette en capital, intérêts et frais, et s'il en offre la délégation au créancier, la poursuite peut, à moins que le recouvrement du revenu ne soit difficile ou dispendieux, être suspendue par les

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 12.

Lorsque les biens situés dans différents arrondissements dépendent d'une seule et même exploitation, l'expropriation sera suivie devant le tribunal dans le ressort duquel se trouve le chef-lieu de cette exploitation, ou, à défaut de chef-lieu, la partie des biens qui présente le plus grand revenu, d'après les baux et la matrice cadastrale, suivant les règles établies par l'art. 8. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 13.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 14.

(Supprimé.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

juges, sauf à être reprise s'il survient quelque opposition ou obstacle au paiement.

Il en sera de même si le débiteur requérant la discussion de son mobilier indique des meubles suffisants, susceptibles de saisie immédiate, dans le ressort du tribunal de son domicile ou de celui du créancier, et à charge d'avancer les frais de cette discussion.

## ART. 15 (2215 DU CODE CIVIL).

La vente forcée des immeubles ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre authentique et exécutoire pour une dette certaine et liquide. Si la dette est en espèces non liquidées, la poursuite est valable, mais l'adjudication ne pourra être faite qu'après la liquidation.

## ARR. 16 (2215 DU CODE CIVIL).

La poursuite peut avoir lieu en vertu d'un jugement provisoire ou définitif, exécutoire par provision nonobstant appel; mais l'adjudication ne peut se faire qu'après un jugement définitif en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

La poursuite ne peut s'exercer en vertu du jugement par défaut, que conformément aux dispositions des art. 155 et 157 du Code de procédure civile.

## ART. 17 (2216 DU CODE CIVIL).

La poursuite ne peut être annulée sous prétexte que le créancier l'aurait commencée pour une somme plus forte que celle qui lui est due.

## CHAPITRE II.

## DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE.

## ART. 18 (675 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

La saisie immobilière sera précédée

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 15.

La vente forcée des immeubles ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre authentique et exécutoire pour une dette certaine et liquide. Si la dette est en espèces non liquidées, la poursuite est valable; mais il ne pourra être procédé au jugement sur la validité de la saisie qu'après la liquidation.

## ART. 16.

La poursuite peut avoir lieu en vertu d'un jugement provisoire ou définitif, exécutoire par provision, nonobstant appel; mais il ne pourra être procédé au jugement sur la validité de la saisie qu'après une décision définitive en dernier ressort ou passée en force de chose jugée.

La poursuite ne peut s'exercer en vertu de jugement par défaut, que conformément aux dispositions des art. 155 et 157 du Code de procédure civile.

## ART. 17.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## CHAPITRE II.

## DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE.

## ART. 18.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

d'un commandement à personne ou au domicile réel ou élu dans le titre de la créance. Si le débiteur n'a ni domicile ni résidence en Belgique, le commandement sera signifié conformément à l'arrêté du 1<sup>er</sup> avril 1814, à la loi du 26 mars 1833 et à l'art. 69, n° 8, du Code de procédure civile.

En tête de ce commandement, il sera donné copie entière du titre en vertu duquel il est fait, si ce titre n'a déjà été signifié au débiteur, dans les trois années qui précèdent le commandement.

Le commandement contiendra élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal qui devra connaître de la saisie, et le débiteur pourra faire à ce domicile élu toutes significations, même d'opposition au commandement, d'offres réelles et d'appel.

Le commandement énoncera que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur. L'huissier ne se fera pas assister de témoins. Il fera, dans les deux jours, viser l'original par le bourgmestre du lieu où le commandement sera signifié.

## ART. 19 (674 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

La saisie immobilière ne pourra être faite que quinze jours après le commandement, néanmoins si le débiteur fait offre de garanties suffisantes, le juge de référé pourra, en considération de sa position, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, porter le délai à deux mois, sur l'opposition faite au commandement.

Lorsqu'il s'agira d'une créance de moins de 150 fr. en principal, et que le titre ne contiendra point constitution d'hypothèque, il ne pourra être procédé à la saisie immobilière que trois mois après le commandement.

## ART. 20.

Si le créancier laisse écouler plus d'un an

## ART. 19.

La saisie immobilière ne pourra être faite que quinze jours après le commandement.

## ART. 20.

Si le créancier laisse écouler plus de six

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

entre le jour du commandement et celui de la saisie, il sera tenu de le réitérer dans les formes et avec les délais ci-dessus.

## ART. 21 (673 DU CODE DE PROCÉDURE CIVIL).

Outre les formalités communes à tous les exploits, le procès-verbal de la saisie contiendra :

1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est faite ;

2° La mention du transport de l'huissier sur les biens saisis ;

3° L'indication des biens saisis, à savoir : si c'est une maison, l'arrondissement, la commune, la rue, le numéro, s'il y en a un, et, dans le cas contraire, deux au moins des tenants et aboutissants ; si ce sont des biens ruraux, la désignation des bâtiments, s'il y en a, la nature et la contenance approximative de chaque pièce, le nom du fermier ou colon, s'il y en a, l'arrondissement et la commune où les biens sont situés ;

4° La copie de la matrice cadastrale pour les immeubles saisis ;

5° L'indication du tribunal où la saisie sera portée ;

6° Et enfin constitution d'un avoué chez lequel le domicile du poursuivant sera élu de droit, et où pourront être faites toutes significations conformément à l'art. 18.

## ART. 22 (684 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

La saisie immobilière sera dénoncée au saisi dans les quinze jours qui suivront celui de la clôture du procès-verbal de la saisie, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siège le tribunal qui doit connaître de la saisie. — L'original sera visé, dans les vingt-quatre heures, par le bourgmestre, et, en cas d'absence ou d'empêchement, par l'un des échevins, et, en cas d'absence ou d'empêchement de ceux-ci, par l'un des

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

mois entre le jour du commandement et celui de la saisie, il sera tenu de le réitérer dans les formes et avec le délai ci-dessus.

## ART. 21.

Outre les formalités communes à tous les exploits, le procès-verbal de saisie contiendra :

1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est faite ;

2° La mention du transport de l'huissier sur les biens saisis ;

3° L'indication des biens saisis, savoir : si c'est une maison, l'arrondissement, la rue, le numéro, s'il y en a, et, dans le cas contraire, deux au moins des tenants et aboutissants ; si ce sont des biens ruraux, la désignation des bâtiments, quand il y en aura, la nature et la contenance approximative de chaque pièce, l'arrondissement et la commune où les biens sont situés ;

4° La copie de la matrice cadastrale pour les immeubles saisis ;

5° L'indication du tribunal où la saisie sera portée ;

6° Constitution d'un avoué chez lequel le domicile du poursuivant sera élu de droit, et où pourront être faites toutes significations énoncées à l'art. 18.

## ART. 22.

La saisie immobilière sera dénoncée au saisi dans les huit jours qui suivront, etc. ( Le surplus comme au projet du Gouvernement ).

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

membres du conseil communal du lieu où l'acte de dénonciation aura été signifié.

## ART. 25 (677, 681 DU CODE DE PROCÉD. CIVILE).

La saisie immobilière et l'exploit de dénonciation seront transcrits, au plus tard dans les quinze jours qui suivront celui de la dénonciation, sur le registre à ce destiné au bureau des hypothèques de la situation des biens, pour la partie des objets saisis qui se trouve dans l'arrondissement.

## ART. 24 (678 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Si le conservateur ne peut procéder à la transcription à l'instant où elle est requise, il fera mention sur les originaux qui lui seront laissés, du jour et de l'heure où la remise lui en aura été faite. En cas de concurrence, la première saisie présentée sera seule transcrite.

La transcription sera faite par le conservateur des hypothèques, au plus tard dans la huitaine de la remise des exploits de saisie et de dénonciation, et il sera tenu des dommages-intérêts résultant du retard qu'elle souffrira.

Néanmoins, la transcription prendra date du jour de la remise de ces exploits au conservateur.

## ART. 25 (679 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

S'il y a eu précédente saisie présentée ou transcrite, le conservateur constatera son refus en marge de la seconde; il énoncera la date de la précédente saisie, les noms, demeures et professions du saisissant et du saisi, l'indication du tribunal où la saisie est portée, le nom de l'avoué du saisissant, et la date de la transcription.

## ART. 26 (688 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi restera en possession

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 25.

La saisie immobilière et l'exploit de dénonciation seront transcrits, au plus tard dans les huit jours qui suivront, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement).

## ART. 24.

§ 1<sup>er</sup>. (Comme au projet du Gouvernement, sauf à dire *les exploits originaux* au lieu de *les originaux*).

§ 2. La transcription sera faite par le conservateur des hypothèques, sous peine de tous dommages-intérêts, au plus tard dans la huitaine de la remise des exploits de saisie et de dénonciation.

Néanmoins, la transcription prendra date du jour de la remise de ces exploits.

## ART. 25.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 26.

Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi en restera en posses-

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

jusqu'à la vente, comme séquestre judiciaire, à moins que, sur la demande d'un ou plusieurs des créanciers, il n'en soit autrement ordonné par le président du tribunal, dans la forme des ordonnances sur référé.

Ces créanciers pourront, néanmoins, après y avoir été autorisés par ordonnance du président, rendue dans la même forme, faire procéder à la coupe et à la vente, en tout ou partie des fruits pendants par racines.

Les fruits seront vendus aux enchères ou de toute autre manière autorisée par le président, dans le délai qu'il aura fixé, et le prix sera déposé dans la caisse des dépôts et consignations.

## ART. 27 (689 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Les fruits naturels et industriels recueillis postérieurement à la transcription, ou le prix qui en proviendra, seront immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque.

## ART. 28 (690 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois, ni dégradation, à peine de dommages-intérêts, auxquels il sera contraint par corps, sans préjudice des peines portées par les art. 408 et 434 du Code pénal.

## ART. 29 (691 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Les baux qui n'auront pas date certaine avant le commandement pourront, selon les circonstances, être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. Les baux consentis par le saisi postérieurement à la dénonciation de la saisie, seront nuls.

## ART. 30 (694 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Les loyers et fermages seront immobili-

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

sion, etc. (Le reste comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 27.

Les fruits naturels et industriels recueillis par le saisi, postérieurement à la dénonciation de la saisie, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement).

## ART. 28.

Le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois, ni dégradation, à peine de dommages-intérêts, auxquels il sera contraint par corps, sans préjudice des peines portées par le Code pénal.

## ART. 29.

Les baux qui n'auront pas date certaine avant le commandement, pourront, selon les circonstances, être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. Les baux consentis par le saisi, postérieurement à la transcription de la saisie, seront nuls.

## ART. 30.

Les loyers et fermages seront immobili-

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

sés à partir de la dénonciation de la saisie, pour être distribués, avec le prix de l'immeuble, par ordre d'hypothèque. Sur un simple acte d'opposition, à la requête du poursuivant ou de tout autre créancier, les fermiers et locataires seront tenus de déclarer, soit sur cet acte d'opposition, soit par un exploit séparé, le montant de leurs loyers et fermages échus ou à échoir, et ne pourront se libérer qu'en exécution de mandements de collocation, ou par le versement des loyers et fermages à la caisse des consignations; ils devront opérer ce versement à la première réquisition qui leur en sera faite.

A défaut d'opposition, les paiements faits au saisi seront valables, et celui-ci sera comptable, comme séquestre judiciaire, des sommes qu'il aura reçues.

## ART. 51 (692 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

La partie saisie ne peut, à compter du jour de la transcription de la saisie, aliéner ni hypothéquer les immeubles saisis, à peine de nullité et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer.

## ART. 52 (695 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Néanmoins, l'aliénation ainsi faite, aura son exécution si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur consigne somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits, ainsi qu'au saisissant, et s'il leur signifie l'acte de consignation.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

lisés à partir de la dénonciation de la saisie, pour être distribués, avec le prix de l'immeuble, par ordre d'hypothèque. Un simple acte d'opposition, à la requête du poursuivant ou de tout autre créancier, vaudra saisie-arrêt entre les mains des fermiers et locataires qui seront tenus de déclarer, soit sur cet acte, soit par exploit séparé, le montant de leurs loyers et fermages échus et à échoir, et ne pourront se libérer qu'en exécution de mandements de collocation ou par le versement des loyers et fermages à la caisse des consignations. Ils devront opérer ce versement à la première réquisition. (Le paragraphe comme au projet du Gouvernement).

## ART. 51.

Le créancier qui a fait notifier le commandement énoncé dans l'art. 18, pourra le faire inscrire sur le registre dont il est fait mention à l'art. 25. A partir de cette inscription, les aliénations et hypothèques consenties au préjudice de ce créancier seront nulles de droit.

Si le commandement n'a pas été inscrit conformément au paragraphe précédent, toutes aliénations et hypothèques des immeubles saisis, consenties postérieurement au jour de la transcription de la saisie, seront nulles sans qu'il soit besoin de faire prononcer la nullité.

## ART. 52.

Dans le cas prévu par le § 5 de l'article précédent, l'aliénation aura son exécution, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement).

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

Si les deniers ainsi déposés ont été empruntés, les prêteurs n'auront d'hypothèque que postérieurement aux créanciers inscrits lors de l'aliénation.

## ART. 53 (694 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

A défaut de consignation avant le jour fixé pour l'adjudication, il ne pourra être accordé, sous aucun prétexte, de délai pour l'effectuer, ni être sursis à l'adjudication.

## ART. 54.

La consignation pourra se borner à la somme suffisante pour acquitter ce qui est dû au saisissant, tant que la saisie n'aura pas été rendue commune aux créanciers inscrits, conformément à l'art. 59.

## ART. 55 (697 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Dans les vingt jours au plus tard après la transcription, le poursuivant déposera au greffe du tribunal le cahier des charges contenant :

1° L'énonciation du titre en vertu duquel la saisie a été faite, du commandement, de l'exploit de saisie et des actes, jugements et ordonnances qui auront été faits ou rendus ;

2° La désignation des objets saisis telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal ;

3° Les conditions de la vente.

## ART. 56 (714 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Dans la quinzaine du dépôt au greffe, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siège le tribunal, assignation sera donnée au saisi à personne ou domicile, à l'effet de comparaître devant le tribunal, dans le délai des ajournements, pour entendre statuer sur la validité de la saisie et sur le mérite des dires et observations faites sur le cahier des charges, et pour

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 53.

(Comme au projet du Gouvernement).

## ART. 54.

(Comme au projet du Gouvernement).

## ART. 55.

Dans les dix jours au plus tard après la transcription, le poursuivant déposera au greffe du tribunal le cahier des charges contenant :

1° L'énonciation du titre en vertu duquel la saisie a été faite, du commandement, du procès-verbal de saisie, ainsi que des autres actes, jugements et ordonnances intervenus postérieurement ; etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement).

## ART. 56.

Dans la huitaine du dépôt au greffe, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siège le tribunal, assignation sera donnée au saisi à personne ou domicile, à l'effet de comparaître devant le tribunal, dans les délais déterminés par l'art. 72 du Code de procédure, pour entendre statuer sur la validité de la saisie et sur le mérite des dires et observations concernant le cahier des

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

entendre nommer le notaire qui procédera à la vente.

En cas de validation de la saisie, le jugement ordonnera au saisi de délaisser l'immeuble sur la signification qui lui sera faite du procès-verbal de l'adjudication définitive, sous peine d'y être contraint même par corps.

## ART. 57.

Dans le même délai de quinzaine, il sera donné assignation aux créanciers inscrits aux domiciles élus dans les inscriptions, à l'effet de prendre connaissance du cahier des charges déposé, d'y contredire, s'il y échet, et d'entendre statuer sur la demande dirigée contre le saisi, conformément à l'article qui précède.

En cas de non-comparution d'un ou plusieurs créanciers, il ne sera pas pris défaut jonction, et les défaillants ne devront pas être réassignés.

## ART. 58.

Sur cette assignation, le créancier vendeur de l'immeuble saisi sera tenu de déclarer s'il entend exercer son action résolutoire, sous peine d'être déchu de cette action.

Si le vendeur déclare vouloir exercer son droit de résolution, le juge déterminera, suivant les circonstances, le délai dans lequel l'action devra être intentée, sous peine de déchéance.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

charges et nommer le notaire qui procédera à la vente. L'affaire sera instruite et jugée comme sommaire et urgente.

En cas de non comparution d'un ou plusieurs défendeurs, il ne sera pas pris défaut de jonction et les défaillants ne devront pas être réassignés.

Si la saisie est déclarée valable, le jugement ordonnera, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 57.

Dans le même délai de huitaine, sommation sera faite aux créanciers inscrits, aux domiciles élus dans les inscriptions, de prendre communication du cahier des charges, d'y contredire, s'il y échet, et d'intervenir, s'ils le trouvent convenable, sur la demande dirigée contre le saisi, conformément à l'article qui précède.

## ART. 58.

Si parmi les créanciers inscrits se trouve le vendeur de l'immeuble saisi, la sommation à ce créancier portera qu'à défaut de former sa demande en résolution dans les vingt jours et de la notifier au greffe dans la huitaine suivante, il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer.

A partir du jour où le vendeur aura exercé l'action en résolution, la poursuite en expropriation sera suspendue et ne pourra être reprise qu'après la renonciation, de la part du vendeur à l'action résolutoire ou après le rejet de cette demande.

Le poursuivant et les créanciers inscrits pourront intervenir dans l'instance en résolution.

Les dispositions qui précèdent sont applicables au copermutant et au donateur.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## ART. 39 (696 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

A dater des assignations prescrites par les art. 56 et 57, la saisie sera commune aux créanciers inscrits, et elle ne pourra plus être rayée que de leur consentement ou en vertu d'un jugement rendu contre eux.

## ART. 40.

Le jugement qui statue sur la validité de la saisie sera rendu dans les vingt jours au plus tôt et dans les soixante jours au plus tard, à compter de l'expiration du délai de comparution des parties assignées.

Il statuera sur les moyens de nullité, s'il en a été proposé, conformément à l'art. 73 ci-après.

Le jugement sera porté à la feuille d'audience; il ne sera signifié qu'aux avoués des parties qui auront élevé des contestations, et ne sera pas susceptible d'opposition de la part des défaillants.

## ART. 41.

L'appel contre le jugement rendu conformément à l'article précédent, devra être interjeté dans la huitaine de la signification à avoué, et inscrit, dans le même délai, au registre prescrit par l'art. 549 du Code de procédure civile; à défaut de quoi il sera passé outre à l'adjudication.

## ART. 42.

Le cahier des charges déposé au greffe et l'expédition du jugement ou de l'arrêt seront remis au notaire chargé de la vente, laquelle devra avoir lieu trente jours au plus tôt et quatre-vingt-dix jours au plus tard après la date du jugement ou de l'arrêt.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 39.

Mention des assignation et sommation énoncées aux art. 56 et 57 sera faite dans les huit jours de la date du dernier exploit de notification, en marge de la transcription de la saisie au bureau des hypothèques.

Du jour de cette mention, la saisie sera commune, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 40.

Le jugement qui statue sur la validité de la saisie sera rendu dans les vingt jours et, dans le cas prévu par l'art. 58, dans les quarante jours au plus tard, à compter de l'expiration du délai de comparution.

Il statuera sur les moyens de nullité, s'il en a été proposé, conformément à l'art. 73 de la présente loi. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 41.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 42.

Le cahier des charges déposé au greffe et l'expédition du jugement ou de l'arrêt seront remis au notaire chargé de la vente, laquelle devra avoir lieu vingt jours au plus tôt et quarante jours au plus tard après la date du jugement ou de l'arrêt. (Le

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

En cas d'empêchement du notaire, le président du tribunal pourvoira à son remplacement par une ordonnance sur requête, laquelle ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel.

## ART. 43 (684 DU CODE DE PROCÉD. CIVILE).

En exécution du jugement rendu conformément à l'art. 40, le notaire commis dressera le placard annonçant la vente et contenant la date du jugement qui ordonne d'y procéder, la désignation précise de la nature et de la situation des biens saisis, les indications susceptibles d'éclairer sur leur valeur, et le jour, l'heure et le lieu auxquels la vente sera faite.

Des exemplaires de ce placard, imprimés sur timbres d'affiche, seront apposés :

1° Sur les propriétés saisies, s'il s'agit de bâtiments, ou sur les bâtiments les plus voisins à ce convenables s'il s'agit de biens ruraux;

2° A la principale porte de l'église et de la maison communale;

3° Sur celle de l'auditoire du tribunal civil;

4° Aux lieux où s'apposent les placards des ventes ordinaires.

De plus, extrait de ce placard sera inséré, trois fois au moins, dans deux des principaux journaux de l'arrondissement désignés par le jugement validant la saisie.

L'apposition des placards et l'insertion dans les journaux auront lieu à la requête du saisissant, à la diligence du notaire, et sous la responsabilité de ce dernier.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 43.

En exécution du jugement rendu conformément à l'art. 40, le notaire commis dressera le placard annonçant la vente et contenant la date du jugement qui ordonne d'y procéder, la désignation précise de la nature et de la situation des biens saisis, ainsi que le jour, l'heure et le lieu auxquels la vente sera faite.

Des exemplaires de ce placard, imprimés sur timbre d'affiches, seront apposés au moins quinze jours avant l'adjudication :

1° A la principale porte des édifices saisis ;

2° A la principale porte de l'église et de la maison communale de la situation des biens ;

3° A la porte de l'auditoire du tribunal civil ;

4° A la porte de l'auditoire du juge de paix de la situation des biens ;

5° A celle du notaire qui doit procéder à la vente.

Dans le même délai, extrait de ce placard sera inséré dans deux des principaux journaux de l'arrondissement, et s'il n'y en a pas, dans deux des principaux journaux de la province.

L'insertion sera réitérée, deux fois au moins, dans les quinze jours qui précéderont l'adjudication.

L'apposition des placards et l'insertion dans les journaux auront lieu, à la requête du saisissant, à la diligence du notaire et sous la responsabilité de ce dernier.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## ART. 44.

Lorsque, indépendamment des insertions et appositions de placards prescrites par l'article précédent, le poursuivant, le saisi, ou l'un des créanciers inscrits estime qu'il est utile de faire d'autres annonces par la voie des journaux même étrangers, ou d'apposer des placards dans un plus grand nombre de lieux, le président du tribunal devant lequel se poursuit la saisie peut, s'il n'y a été disposé par le tribunal, et si l'importance des biens semble l'exiger, autoriser ces insertions et publications extraordinaires. L'ordonnance du président n'est soumise à aucun recours.

A défaut de l'autorisation, les frais n'entreront point en taxe.

ART. 45 (685, 686, 687 DU CODE DE PR. CIV.).

Il sera justifié de l'insertion aux journaux par un exemplaire de la feuille contenant l'annonce, et de l'apposition des placards par la déclaration de ceux qui les auront affichés, inscrite au pied de l'un de ces placards.

La signature de l'imprimeur du journal et celle de l'afficheur seront légalisées par le bourgmestre de leur domicile.

Ces pièces ne seront pas sujettes à l'enregistrement; elles seront jointes par le notaire au cahier des charges, au pied duquel mention sera faite de leur dépôt. Cette mention ne sera pas soumise à l'enregistrement, et les pièces annexées ne feront point partie du document sujet à transcription.

## ART. 46.

Les frais de poursuite, y compris ceux de la publicité, seront taxés par le président ou par l'un des juges du tribunal civil, et il ne pourra rien être exigé au delà de la taxe.

Le montant de la taxe sera publiquement annoncé avant l'ouverture des enchères, et

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 44.

Lorsque, indépendamment des insertions et appositions de placards prescrites par l'article précédent, le poursuivant, le saisi ou l'un des créanciers inscrits estimera qu'il y aurait lieu de faire d'autres annonces ou d'apposer des placards en d'autres endroits, le président du tribunal devant lequel se poursuit la saisie pourra, si l'importance des biens paraît l'exiger, autoriser ces insertions et publications extraordinaires. Les frais n'entreront en taxe que dans le cas où cette autorisation aurait été accordée.

L'ordonnance du président ne sera soumise à aucun recours.

## ART. 45.

Il sera justifié de l'insertion aux journaux par un exemplaire de la feuille contenant l'annonce. L'apposition des placards sera attestée par la déclaration de ceux qui les auront affichés, inscrite au pied de l'un de ces placards.

La signature de l'imprimeur du journal et celle de l'afficheur seront légalisées par le bourgmestre de leur domicile.

Ces pièces ne devront être ni enregistrées ni soumises à un timbre spécial; (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 46.

Les frais de poursuite, y compris ceux des placards et insertions, seront taxés par le président ou l'un des juges du tribunal civil, et il ne pourra rien être exigé au delà de la taxe.

Le montant de la taxe sera publiquement annoncé avant l'ouverture des enchères.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

il sera fait mention de cette annonce dans le procès-verbal d'adjudication, sous peine de tous dommages et intérêts à la charge du notaire, et même de peines disciplinaires.

## ART. 47.

Au jour indiqué pour l'adjudication, il y sera procédé à la requête du poursuivant, et, à son défaut, à la requête de l'un des créanciers inscrits.

Néanmoins l'adjudication pourra être remise sur la demande du poursuivant ou sur la demande de l'un des créanciers inscrits, le poursuivant entendu ou dûment appelé au domicile de son avoué, mais seulement pour cause grave, dûment justifiée, et survenue depuis le jugement qui a ordonné la vente.

La demande sera formée cinq jours au moins avant le jour fixé pour l'adjudication, et sera inscrite au pied du cahier des charges. Il y sera statué par le président du tribunal civil comme juge de référé sans recours, et sans qu'il soit besoin d'appeler le saisi ni les créanciers inscrits.

Si le président accorde la remise, il fixera de nouveau le jour de l'adjudication, qui ne peut être éloigné de moins de quinze jours ni de plus de soixante.

Dans ce cas, l'adjudication sera annoncée douze jours au moins à l'avance par des insertions et des placards, conformément aux art. 43 et 44.

## ART. 48.

L'adjudication se fera en présence du juge de paix, conformément à la loi du 12 juin 1816.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

res, et cette annonce sera mentionnée dans le procès-verbal d'adjudication, sous peine de tous dommages-intérêts et même de poursuite disciplinaire contre le notaire.

## ART. 47.

Au jour indiqué pour l'adjudication, il y sera procédé à la requête du poursuivant, et, à son défaut, à la requête de l'un des créanciers inscrits.

Néanmoins l'adjudication pourra être remise sur la demande du poursuivant ou sur celle des créanciers inscrits formant la majorité en nombre.

La demande sera formée cinq jours au moins avant celui fixé pour l'adjudication et sera inscrite au pied du cahier des charges. Il y sera statué en référé par le président du tribunal civil sans recours et sans qu'il soit besoin d'appeler le saisi ni les créanciers inscrits qui ne se sont pas joints à la demande.

Si le président accorde la remise, il fixera de nouveau le jour de l'adjudication qui ne peut être éloigné de moins de quinze jours ni de plus de trente. L'ordonnance sera exécutoire sur la minute et sans signification.

(Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 48.

L'adjudication se fera en présence du juge de paix dans le canton duquel la vente doit avoir lieu, conformément aux règles énoncées dans l'art. 12.

Ce magistrat est spécialement chargé de veiller à l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et à la sincérité des enchères.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## ART. 49 (707 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Les enchères seront reçues par le notaire commis et en présence du juge de paix. Aussitôt qu'elles seront ouvertes, il sera allumé successivement des bougies préparées de manière que chacune ait une durée d'environ une minute.

L'enchérisseur cesse d'être obligé si son enchère est couverte par une autre, lors même que cette dernière serait ultérieurement déclarée nulle.

Néanmoins, le notaire pourra refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité et la solvabilité ne lui sont pas justifiées.

## ART. 50 (708 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

L'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de trois bougies allumées successivement.

Si, pendant la durée d'une des trois premières bougies, il survient des enchères, l'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de deux nouvelles bougies, sans nouvelle enchère survenue pendant leur durée.

S'il n'est fait aucune offre ni enchère, l'adjudication sera remise à un autre jour fixé par le juge de paix qui interviendra. En ce cas, de nouvelles appositions de placards et insertions dans les journaux seront faites, conformément aux art. 43 et 44.

## ART. 51 (709 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Les déclarations de command devront être faites en l'étude du notaire commis, dans les vingt-quatre heures de l'adjudication, ou lui être signifiées dans ce délai.

Elles seront inscrites ou mentionnées au pied du procès-verbal d'adjudication, sans qu'il soit besoin de les notifier au receveur de l'enregistrement.

L'adjudicataire sera garant de la solva-

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 49.

Les enchères seront reçues par le notaire commis, en présence du juge de paix. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 50.

§§ 1<sup>er</sup> et 2 (comme au projet du Gouvernement).

§ 3. S'il n'est fait aucune offre ni enchère, l'adjudication sera remise à un autre jour fixé par le juge de paix. En ce cas, de nouvelles appositions, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 51.

Les déclarations de command devront être faites en l'étude du notaire commis ou être signifiées à celui-ci dans les vingt-quatre heures de l'adjudication.

§ 2 (comme au projet du Gouvernement).

§ 3. L'adjudicataire sera garant de la sol-

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

bilité et de la capacité civile de son command. Cette garantie ne donnera point lieu à un droit d'enregistrement particulier.

## ART. 52 (710 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Toute personne pourra, dans les huit jours qui suivront l'adjudication, faire une surenchère, pourvu qu'elle soit d'un dixième au moins du prix de l'adjudication.

## ART. 53 (711 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

La surenchère sera faite devant le notaire commis au pied du procès-verbal de vente. Elle ne pourra être rétractée.

Elle sera dénoncée par le surenchérisseur, dans les cinq jours de sa date, à l'adjudicataire, à l'avoué du poursuivant, et à celui de la partie saisie, si elle en a constitué un, sans néanmoins qu'il soit nécessaire de faire cette dénonciation à la personne ou au domicile de la partie saisie qui n'aurait pas d'avoué.

## ART. 54.

Sur le vu de l'exploit de dénonciation et à la requête de la partie la plus diligente, le président du tribunal, ou le juge de paix qui a assisté à la vente, fixera le jour de la réadjudication, qui ne pourra être éloigné de moins de vingt et un jours, ni de plus de quarante-deux.

## ART. 55.

La réadjudication sera annoncée, dix jours au moins à l'avance, par des insertions aux journaux et des placards, conformément aux art. 43 et 44. Si le surenchérisseur ne dénonce pas la surenchère dans le délai ci-dessus fixé, le poursuivant ou un créancier inserit, ou le saisi pourra le faire dans les trois jours qui suivront l'expiration de ce délai, faute de quoi la

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

vabilité et de la capacité civile de son command, sans toutefois que cette garantie donne lieu à un droit d'enregistrement particulier.

## ART. 52.

Toute personne pourra, dans les huit jours qui suivront l'adjudication, faire une surenchère, pourvu qu'elle soit d'un dixième au moins du prix principal de la vente.

## ART. 53.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 54.

Sur le vu de l'exploit de dénonciation et à la requête de la partie la plus diligente, le président du tribunal, ou le juge de paix qui a assisté à la vente, fixera le jour de la réadjudication qui ne pourra être éloigné de moins de quinze jours ni de plus de trente.

## ART. 55.

La réadjudication sera annoncée, dix jours au moins à l'avance, par des insertions aux journaux et des placards, conformément aux art. 43 et 44. Si le surenchérisseur ne dénonce pas la surenchère dans le délai fixé par le délai fixé par l'art. 53, le poursuivant ou un créancier inserit, ou même le saisi pourra le faire dans les trois jours qui suivront l'expiration de ce délai,

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

surenchère sera nulle de droit et sans qu'il soit besoin de faire prononcer la nullité.

Les frais de la surenchère seront taxés avant l'adjudication, conformément à l'article 46, et compris dans les frais de la vente.

## ART. 56 (712 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Au jour indiqué, il sera ouvert de nouvelles enchères auxquelles toute personne pourra concourir.

S'il ne se présente pas d'enchérisseur, le surenchérisseur sera déclaré adjudicataire; en cas de folle enchère, il sera tenu, par corps, de la différence entre son prix et celui de la vente.

Lorsqu'une seconde adjudication aura lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue.

## ART. 57 (713 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Le notaire ne pourra, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère et de dommages-intérêts, recevoir comme enchérisseurs :

1° Les membres du tribunal qui a statué sur la validité de la saisie;

2° Le saisi;

3° L'époux du saisi;

4° Le tuteur ou curateur du saisi, s'il est mineur;

5° L'avoué du poursuivant, en son nom personnel;

6° Les personnes notoirement incapables. Néanmoins, les personnes désignées *sub numeris* 1, 4 et 5 pourront se rendre enchérisseurs ou adjudicataires, si elles ont une créance inscrite sur l'immeuble ou une créance chirographaire en vertu d'un titre exécutoire antérieur à la saisie.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

faute de quoi, la surenchère sera nulle de droit, sans qu'il soit besoin de faire prononcer la nullité. ( Le surplus comme au projet du Gouvernement. )

## ART. 56.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 57.

Le notaire ne pourra, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère et de tous dommages-intérêts, recevoir comme surenchérisseurs :

1° Les juges qui sont intervenus aux jugements rendus sur la poursuite en expropriation, les officiers du ministère public qui ont donné des conclusions pour ces jugements et le juge de paix qui assiste à la vente;

2° Le saisi;

3° L'époux du saisi;

4° Le tuteur ou curateur du saisi;

5° L'avoué du poursuivant, en son nom personnel;

6° Les personnes notoirement insolubles.

Néanmoins, la personne désignée sous le n° 5 pourra enchérir ou se rendre adjudicataire, si elle a une créance inscrite sur l'immeuble ou une créance chirographaire en vertu d'un titre exécutoire antérieur à la saisie.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## ART. 58.

Le titre de l'acquéreur se composera du cahier des charges et du procès-verbal de l'adjudication, sans qu'il soit besoin de relater les dires, observations, ordonnances de référé et autres dispositions suivies sur le cahier des charges.

## ART. 59 (715 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Le procès-verbal d'adjudication ne sera délivré à l'adjudicataire qu'à la charge par lui de rapporter au notaire quittance des frais de poursuite, et la preuve qu'il a satisfait aux conditions du cahier des charges, qui doivent être exécutées avant cette délivrance.

La quittance et les pièces justificatives demeureront annexées à la minute de l'acte d'adjudication et seront copiées à la suite de cet acte.

L'adjudicataire devra faire ces justifications dans les vingt jours de l'adjudication.

## ART. 60 (716 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Les frais extraordinaires de poursuite seront payés par privilège sur le prix, lorsqu'il en aura été ainsi ordonné par jugement.

## ART. 61 (717 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Les formalités et délais prescrits par les art. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 47, § dernier, 49, 50 et 55 seront observés à peine de nullité ou de péremption.

La nullité prononcée pour défaut de désignation de l'un ou de plusieurs des immeubles compris dans la saisie n'entraînera pas nécessairement la nullité de la poursuite, en ce qui concerne les autres immeubles.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

Le notaire pourra, dans tous les cas, requérir caution de l'adjudicataire.

## ART. 58.

Le titre de l'acquéreur se composera du cahier des charges et du procès-verbal de l'adjudication, sans qu'il soit besoin d'y ajouter les dires, observations, ordonnances et autres pièces de la procédure.

## ART. 59.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 60.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 61.

Les formalités et délais prescrits par les art. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 35, 36, 37, 39 § 1<sup>er</sup>, 40, 41, 42, 43, 47, § dernier, 49, 50 et 55 seront observés à peine de nullité ou de péremption. (Le reste comme au projet du Gouvernement.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

Les nullités prononcées par le présent article pourront être proposées par tous ceux qui y auront intérêt.

La péremption aura lieu de plein droit lorsque les actes prescrits par le présent titre n'auront point été accomplis dans les délais fixés, sans préjudice aux demandes en condamnation aux dépens, et aux dommages et intérêts, s'il y a lieu.

## ART. 62.

L'adjudication ne sera signifiée qu'à la partie saisie; cette signification lui sera faite à personne ou domicile et par extrait seulement.

L'extrait contiendra les noms, prénoms, professions et domiciles du saisissant, de la partie saisie et de l'adjudicataire, le jour de l'adjudication, le prix moyennant lequel elle a été faite, et le nom du notaire qui l'a prononcée.

Les demandes en nullité de l'adjudication ne seront recevables que dans le mois de la signification dont il vient d'être parlé.

L'adjudicataire sera tenu de faire transcrire au bureau des hypothèques le titre dont il s'agit à l'art. 58, et le conservateur devra faire mention sommaire de l'adjudication, en marge de la transcription de la saisie.

## ART. 63.

L'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

Néanmoins, l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution qui n'aurait pas été intentée conformément à l'art. 58, ou jugée avant l'adjudication.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 62.

L'adjudication ne sera signifiée qu'à la partie saisie : cette signification sera faite à personne ou domicile et par extrait seulement.

L'extrait contiendra les noms, prénoms, professions et domiciles du saisissant, de la partie saisie et de l'adjudicataire, le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom du notaire qui l'a reçue.

Les demandes en nullité de l'adjudication seront formées, à peine de déchéance, dans les quinze jours de la signification dont il vient d'être parlé. Elles ne suspendent point l'exécution du jugement énoncé au § 3 de l'art. 56. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 63.

§ 1<sup>er</sup> (comme au projet du Gouvernement.)

§ 2. Néanmoins, l'adjudicataire ne pourra être troublé par aucune demande en résolution qui n'aurait pas été intentée conformément à l'art. 58, ou jugée avant l'adjudication.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## CHAPITRE III.

DES INCIDENTS SUR LA POURSUITE DE SAISIE  
IMMOBILIÈRE.

## ART. 64 (718 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Toute demande incidente à une poursuite en saisie immobilière sera formée par requête d'avoué contenant les moyens et conclusions. Cette demande sera formée contre toute partie n'ayant pas d'avoué en cause, par exploit d'ajournement à huit jours, sans augmentation de délai à raison des distances, si ce n'est dans le cas de l'art. 71, et sans préliminaire de conciliation.

Ces demandes seront instruites et jugées comme affaires sommaires.

Tout jugement qui interviendra ne pourra être rendu que sur les conclusions du ministère public.

## ART. 65 (719 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Si deux saisissants ont fait transcrire deux saisies de biens différents poursuivies devant le même tribunal, elles seront réunies sur la requête de la partie la plus diligente ou même d'office, et seront continuées par le premier saisissant. La jonction sera ordonnée encore que l'une des saisies soit plus ample que l'autre, mais elle ne pourra, en aucun cas, être demandée ni prononcée après le dépôt du cahier des charges, si ce n'est du consentement de toutes les parties.

En cas de concurrence, la poursuite appartiendra à l'avoué porteur du titre le plus ancien, et, si les titres sont de la même date, à l'avoué le plus ancien.

## ART. 66 (720 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Si une seconde saisie présentée à la transcription est plus ample que la première, elle sera transcrite pour les objets

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## CHAPITRE III.

DES INCIDENTS SUR LA POURSUITE DE SAISIE  
IMMOBILIÈRE.

## ART. 64.

§ 1<sup>er</sup> (comme au projet du Gouvernement).

§ 2. Ces demandes seront instruites et jugées comme affaires sommaires et urgentes.

Elles seront communiquées au ministère public.

## ART. 65.

Si deux saisissants ont fait transcrire deux saisies de biens différents poursuivies devant le même tribunal, elles seront réunies sur la requête de la partie la plus diligente ou même d'office, et seront continuées par le premier saisissant. La jonction sera ordonnée encore que l'une des saisies soit plus ample que l'autre, mais elle ne pourra, en aucun cas, être demandée ni prononcée après le dépôt du cahier des charges de l'une ou de l'autre saisie, si ce n'est du consentement de toutes les parties.

(Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 66.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

non compris dans la première saisie, et le second saisissant sera tenu de dénoncer la saisie au premier saisissant, qui poursuivra sur les deux, si elles sont au même état; sinon, il surseoirà à la première et suivra sur la deuxième jusqu'à ce qu'elle soit au même degré; elles seront alors réunies en une seule poursuite, qui sera portée devant le tribunal de la première saisie.

## ART. 67 (721 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Faute par le créancier saisissant d'avoir poursuivi sur la seconde saisie à lui dénoncée, conformément à l'article ci-dessus, le second saisissant pourra, par un simple acte, demander la subrogation.

## ART. 68 (722 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

La subrogation pourra être également demandée en cas de collusion, fraude ou négligence, sans préjudice, en cas de collusion ou de fraude, aux dommages et intérêts envers qui il appartiendra. Il y a négligence lorsque le poursuivant n'a pas rempli une formalité, ou n'a pas fait un acte de procédure dans les délais prescrits.

## ART. 69 (724 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

La partie qui aura contesté la demande en subrogation sera, si elle succombe, condamnée personnellement aux dépens.

Le poursuivant contre lequel la subrogation aura été prononcée sera tenu de remettre les pièces de la poursuite au subrogé, sur son récépissé; il ne sera payé de ses frais de poursuite qu'après l'adjudication.

## ART. 70 (725 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Lorsqu'une saisie immobilière aura été rayée, le plus diligent des saisissants postérieurs pourra poursuivre sur sa saisie, encore qu'il ne se soit pas présenté le premier à la transcription.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 67.

Faute par le créancier saisissant d'avoir poursuivi sur la seconde saisie à lui dénoncée, conformément à l'article ci-dessus, le second saisissant peut, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 68.

La subrogation peut également être demandée, s'il y a collusion, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 69.

La partie qui succombera sur la demande en subrogation, sera condamnée personnellement aux dépens. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 70.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## ART. 71 (727 DU CODE DE PROCÉDURE CIVIL).

La demande en distraction de tout ou partie des objets saisis sera formée tant contre le saisissant que contre la partie saisie. Elle sera aussi formée contre le créancier dont l'inscription se trouve transcrite la première dans le certificat du conservateur ; si ce créancier est le poursuivant lui-même, il suffira d'appeler le créancier dont l'inscription suit immédiatement et ce au domicile élu dans les inscriptions.

Si le saisi n'a pas constitué avoué durant la poursuite, le délai prescrit pour la comparution sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance entre son domicile et le lieu où siège le tribunal, sans que ce délai puisse être augmenté à l'égard de la partie qui serait domiciliée hors du territoire de la Belgique.

## ART. 72.

Si la demande en distraction est postérieure au jugement qui prononce la validité de la saisie, la demande sera formée par déclaration inscrite au pied du cahier des charges, et cette déclaration vaudra notification à fin de surséance par le notaire ; néanmoins, le tribunal passera outre au jugement de la demande en distraction et statuera entre toutes les parties.

## ART. 73 (728 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

La demande en distraction contiendra l'énonciation des titres justificatifs, qui seront déposés au greffe, et la date de l'acte de ce dépôt.

## ART. 74 (729 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Si la distraction demandée n'est que d'une partie des objets saisis, il sera passé outre, nonobstant cette demande, à l'adjudication du surplus des objets saisis.

Pourront néanmoins les juges, sur la demande des parties intéressées, ordonner le sursis pour le tout.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 71.

La demande en distraction de tout ou partie des objets saisis sera formée tant contre le saisissant que contre la partie saisie. Elle sera aussi formée, au domicile élu dans l'inscription, contre le créancier premier inscrit, et, si celui-ci est le poursuivant, contre le créancier dont l'inscription suit immédiatement.

Si le saisi n'a pas constitué avoué dans la poursuite, le délai prescrit, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

Il ne sera pas pris défaut de jonction et les défaillants ne devront pas être réassignés.

## ART. 72.

Si la demande en distraction est postérieure au jugement qui prononce la validité de la saisie, elle sera notifiée ou déclarée au notaire qui en fera mention au pied du cahier des charges, et surcoira à toutes opérations. Néanmoins, le tribunal passera outre au jugement de la demande en distraction et statuera entre toutes les parties.

## ART. 73.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 74.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## ART. 75 (755 DU CODE DE PROCÉD. CIVILE).

Les moyens de nullité ou de péremption contre la procédure qui précède le jugement de validité de la saisie devront être proposés, à peine de déchéance, avant la clôture des débats sur la demande en validité.

S'ils sont admis, la poursuite pourra être reprise à partir du dernier acte valable, et les délais pour accomplir les actes suivants courront à dater du jugement ou arrêt qui aura définitivement prononcé sur la nullité.

## ART. 76.

Les moyens de nullité ou de péremption contre la procédure postérieure au jugement de validité seront proposés, sous la même peine de déchéance, au plus tard huit jours avant l'adjudication. La demande sera signifiée par extrait au notaire commis.

Si ces moyens sont admis, le tribunal annulera la procédure à partir du jugement de validité, et en autorisera la reprise à partir de ce jugement.

S'ils sont rejetés, il sera passé outre aux enchères ou à l'adjudication.

Le jugement sera prononcé dans la huitaine.

## ART. 77.

Si, postérieurement au jugement qui ordonne la vente, il s'élève des difficultés d'exécution entre les parties, il y sera statué par le juge de référé, qui apposera son ordonnance au pied du cahier des charges.

## ART. 78.

Aucun jugement par défaut en matière de saisie immobilière ne sera susceptible d'opposition.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 75.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 76.

Les moyens de nullité ou de péremption contre la procédure postérieure au jugement de validité seront proposés, sous la même peine de déchéance, au plus tard dix jours avant l'adjudication.

La demande sera signifiée par extrait au notaire commis; elle sera notifiée à l'avoué du poursuivant avec avenir pour la première audience. Il y sera statué avant le jour de l'adjudication, toutes affaires cessantes.

Si les moyens sont admis, le tribunal annulera la procédure à partir du jugement de validité et en autorisera la reprise à partir de ce jugement.

S'ils sont rejetés, il sera passé outre aux enchères ou à l'adjudication, sans qu'il soit besoin de signifier le jugement.

## ART. 77.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 78.

Aucun jugement par défaut en matière de saisie immobilière ne pourra être attaqué par la voie d'opposition.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

Ne pourront être attaqués par la voie de l'appel :

1° Les jugements qui statueront sur la demande en subrogation contre le poursuivant, à moins qu'elle n'ait été intentée pour collusion ou fraude ;

2° Les jugements ou ordonnances de remise ;

3° Les jugements qui statuent sur les nullités postérieures au jugement de validité.

4° Les ordonnances de référé sur les difficultés d'exécution ;

5° L'ordonnance du président qui interviendra ensuite de surenchère.

## ART. 79.

L'appel de tous autres jugements sera considéré comme non avenu, s'il est interjeté après les huit jours à compter de la signification à avoué, ou, s'il n'y a point d'avoué, à compter de la signification à personne ou au domicile, soit réel soit élu.

Le délai sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance, conformément à l'art. 71, dans le cas où le jugement aura été rendu sur une demande en distraction.

Dans le cas où il y aura lieu à l'appel, la cour statuera dans la quinzaine.

Les arrêts rendus par défaut ne seront pas susceptibles d'opposition.

## ART. 80.

L'appel sera signifié au domicile de l'avoué, ou, s'il n'y a pas d'avoué, au domicile réel ou élu de l'intimé. Il sera inscrit au registre prescrit par l'art. 549 du Code de procédure civile.

La partie saisie ne pourra, sur l'appel, proposer des moyens autres que ceux qui avaient été présentés en première instance. L'acte d'appel énoncera les griefs, le tout à peine de nullité.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

Ne seront susceptibles d'aucun recours :

1° Les jugements qui statueront sur la demande en subrogation contre le poursuivant, à moins qu'elle n'ait été intentée pour collusion ou fraude ;

2° Les jugements ou ordonnances de remise ;

3° Les jugements qui statuent sur les nullités postérieures au jugement de validité ;

4° Les ordonnances de référé sur les difficultés d'exécution ;

5° L'ordonnance du président ou du juge de paix qui interviendra ensuite de surenchère.

## ART. 79.

(Le § 1<sup>er</sup> comme au projet du Gouvernement.)

§ 2. Le délai sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance, conformément à l'art. 71, s'il s'agit d'un jugement rendu sur une demande en distraction.

La cour statuera sur l'appel, dans la quinzaine.

Les arrêts rendus par défaut ne seront pas susceptibles d'opposition.

## ART. 80.

L'appel sera signifié au domicile de l'avoué, ou, s'il n'a pas d'avoué, au domicile réel ou élu de l'intimé. Il sera inscrit, dans les deux jours de sa date, au registre prescrit par l'art. 549 du Code de procédure civile. La partie saisie ne pourra, sur l'appel, proposer des moyens autres que ceux qui ont été présentés en première instance. L'acte d'appel énoncera les griefs, le tout à peine de nullité.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 81 (757 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Faute par l'adjudicataire de faire les justifications prescrites par l'art. 39, ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le bien sera vendu à sa folleenchère devant le même notaire, sans préjudice des autres voies de droit.

## ART. 82 (758 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Si la folleenchère est poursuivie avant la délivrance du procès-verbal d'adjudication, celui qui poursuivra la folleenchère se fera délivrer par le notaire un certificat constatant que l'adjudicataire n'a point justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication. S'il y a eu opposition à la délivrance du certificat, il y sera statué, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal en état de référé.

Si la folleenchère est poursuivie pour inexécution des clauses de l'adjudication, après la délivrance du procès-verbal, le poursuivant sera tenu de justifier de la mise en demeure de l'adjudicataire.

## ART. 85 (759 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Sur ce certificat, ou sur la justification de la mise en demeure de l'adjudicataire, et sur une ordonnance du président du tribunal rendu sur la requête du poursuivant, il sera apposé de nouveaux placards et inséré de nouvelles annonces dans la

## ART. 80 bis.

Tous jugements intervenus sur la saisie immobilière entre le poursuivant et le saisi et susceptibles d'être frappés d'appel, aux termes de la présente loi, sont rendus en dernier ressort, si le revenu des immeubles compris dans la poursuite, déterminé soit en rente ou prix de bail, soit par la matrice cadastrale, n'excède pas soixante-quinze francs.

## ART. 81.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 82.

Si la folleenchère est poursuivie avant la délivrance du procès-verbal d'adjudication, celui qui poursuivra la folleenchère se fera délivrer par le notaire un certificat constatant que l'adjudicataire n'a point justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication. En cas d'opposition à la délivrance du certificat, il y sera statué, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal en état de référé.

(Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 85.

Sur ce certificat ou sur la justification de la mise en demeure de l'adjudicataire, et en vertu d'une ordonnance du président du tribunal rendue sur la requête du poursuivant, il sera apposé de nouveaux placards et inséré de nouvelles annonces dans

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

forme ci-dessus prescrite. Ces placards et annonces indiqueront, en outre, les nom et demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication et le jour auquel aura lieu, sur l'ancien cahier des charges, la nouvelle adjudication.

Le délai entre les nouvelles affiches et annonces et l'adjudication sera de quinze jours au moins et de trente jours au plus.

L'ordonnance du président fixera le jour de la nouvelle adjudication.

## ART. 84.

Quinze jours au moins avant l'adjudication, signification sera faite des jour et heure de cette adjudication à l'adjudicataire et à la partie saisie, au domicile de son avoué, et, si elle n'en a pas, à son domicile, sans que ce délai soit augmenté à raison des distances.

## ART. 85 (745 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Si le fol enchérisseur justifie de l'acquit des conditions de l'adjudication et de la consignation d'une somme, réglée par le président du tribunal, pour les frais de folle enchère, il ne sera pas procédé à l'adjudication.

## ART. 86.

Les formalités et délais prescrits par les art. 82, 83 et 84 seront observés à peine de nullité.

Les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit à l'art. 76.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

la forme ci-dessus prescrite. Ces placards et annonces indiqueront, en outre, les nom et demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication et le jour auquel aura lieu, sur l'ancien cahier des charges, la nouvelle adjudication.

Le délai entre les nouvelles affiches et annonces et l'adjudication sera de quinze jours au moins et de trente jours au plus.

Les insertions seront réitérées au moins deux fois dans la quinzaine qui précédera la vente.

Le jour de la nouvelle adjudication sera fixé par l'ordonnance du président.

## ART. 84.

Quinze jours au moins avant l'adjudication, signification sera faite des jour et heure de la vente à l'adjudicataire, etc.

(Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 85 (nouveau).

L'adjudication pourra être remise conformément à l'art. 47, mais seulement à la demande du poursuivant ou à celle des créanciers inscrits formant la majorité en nombre.

## ART. 85 bis.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 86.

Les formalités et délais prescrits par les art. 82, 83 et 84 seront observés à peine de nullité.

Les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit à l'art. 76.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

Aucune opposition ne sera reçue contre les jugements par défaut en matière de folle enchère.

Seront observés lors de l'adjudication sur folle enchère, les art. 49, 50, 51 et 57.

## ART. 87 (744 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Le fol enchérisseur est tenu, par corps, de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédant, s'il y en a. — Cet excédant sera payé aux créanciers, ou, si les créanciers sont désintéressés, à la partie saisie.

## ART. 88.

Lorsqu'à raison d'un incident, ou pour tout autre motif légal, l'adjudication aura été retardée, elle sera annoncée de nouveau, conformément à l'art. 47, paragraphe dernier.

## ART. 89.

Le décès ou le changement d'état non notifié du poursuivant ou du saisi, survenu depuis le jugement qui valide la saisie, n'arrêtera point la continuation de la vente.

Si le décès ou le changement d'état du poursuivant est notifié sans reprise de la poursuite, il y aura subrogation de plein droit au profit du créancier le plus diligent.

## ART. 90 (747 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Lorsqu'un immeuble aura été saisi réelement et que la saisie aura été transcrite, il sera libre aux intéressés, s'ils sont tous majeurs et maîtres de leurs droits, de faire prononcer la conversion de la poursuite de saisie immobilière en vente volontaire.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

Aucune opposition ne sera reçue contre les jugements par défaut en matière de folle enchère.

Seront observés, à peine de nullité, lors de l'adjudication sur folle enchère, les art. 49 et 50 de la présente loi.

Les art. 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 57 seront également applicables à la même adjudication.

## ART. 87.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 88.

Lorsqu'à raison d'un incident ou pour tout autre motif légal, l'adjudication aura été retardée, elle sera annoncée de nouveau, conformément à l'art. 47, paragraphe dernier, en vertu d'une ordonnance du président du tribunal qui fixera jour à cet effet.

## ART. 89.

Le décès ou le changement d'état du poursuivant ou du saisi, survenu depuis le jugement qui valide la saisie, n'arrêtera point la continuation de la vente.

## ART. 90.

Lorsqu'un immeuble aura été saisi réelement et que la saisie aura été transcrite, il sera libre aux intéressés, s'ils sont tous majeurs et maîtres de leurs droits, de faire prononcer la conversion de la poursuite de saisie immobilière en vente volontaire.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

Seront regardés comme seuls intéressés, avant l'assignation aux créanciers prescrite l'art. 37, le poursuivant et le saisi, et, après cette assignation, ces derniers et tous les créanciers inscrits.

## ART. 91.

Pour parvenir à la conversion, les intéressés présenteront requête au président du tribunal de la situation des biens, lequel ordonnera la vente, en réglera le mode et la publicité, et commettra le notaire pour y procéder. Par la même ordonnance le président commettra un mandataire commun pour représenter tous les intéressés à la procédure jusqu'à l'adjudication inclusivement, et déterminera le délai dans lequel la vente devra être accomplie.

Cette ordonnance ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel.

## ART. 92.

Si une partie seulement des biens dépendant d'une même exploitation a été saisie, le débiteur pourra demander que le surplus soit compris dans la même adjudication.

## ART. 93 (748 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE).

Pourront former les mêmes demandes ou s'y adjoindre :

Le tuteur du mineur ou interdit spécialement autorisé par un avis de parents ;

Le mineur émancipé assisté de son curateur ;

Et généralement tous les administrateurs légaux des biens d'autrui.

## ART. 94.

Si après l'ordonnance de conversion, il survient un changement dans l'état des

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

Seront considérés comme seuls intéressés, avant la sommation aux créanciers prescrite par l'art. 37, le poursuivant et le saisi, et, après cette sommation, ces derniers et tous les créanciers inscrits.

## ART. 91.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 92.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 93.

Pourront former les mêmes demandes ou s'y adjoindre :

Le tuteur du mineur ou de l'interdit et l'administrateur provisoire de la personne placée dans un établissement d'aliénés, en vertu d'une autorisation spéciale du conseil de famille qui ne sera pas soumise à homologation ;

Le mineur émancipé assisté de son curateur ;

Et généralement tous les administrateurs légaux des biens d'autrui.

## ART. 94.

Si après l'ordonnance de conversion, il survient un changement dans l'état des

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

parties, soit par décès ou faillite, soit autrement, l'ordonnance continuera à recevoir son exécution.

## ART. 95.

Dans la huitaine de l'ordonnance de conversion, mention sommaire en sera faite à la diligence du poursuivant, en marge de la transcription de la saisie.

Les fruits immobilisés en exécution des dispositions de l'art. 27, conserveront ce caractère, sans préjudice du droit qui appartient au poursuivant de se conformer, pour les loyers ou fermages, à l'art. 50.

Sera aussi maintenue la prohibition de l'art. 51.

## ART. 96.

Lorsque la conversion aura été prononcée après les assignations prescrites par l'art. 57, l'adjudication produira les mêmes effets que si elle était faite sur saisie immobilière.

## ART. 97.

Lorsqu'il existera un jugement antérieur à la transcription de la saisie qui aura ordonné la vente des immeubles saisis, soit en vertu de la loi du 12 juin 1816, soit en vertu des art. 970 ou 1001 du Code de procédure civile ou 564 et suivants de la loi du 18 avril 1851, soit dans tout autre cas où la vente des immeubles a lieu aux enchères, en vertu de décisions de la justice, le saisi pourra, après cette transcription, citer le saisissant en référé devant le président du tribunal de la situation des biens, pour obtenir un sursis aux poursuites de saisie immobilière, pendant un délai qui sera fixé par ce magistrat, toutes choses demeurant en état.

Après l'expiration du délai fixé, si la vente n'a pas eu lieu en exécution du jugement qui l'avait ordonnée, le saisissant

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

parties, par décès, faillite ou autrement, l'ordonnance continuera de recevoir son exécution.

## ART. 95.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 96.

Lorsque la conversion aura été prononcée après les sommations prescrites par l'art. 57 et l'exécution de l'art. 59, § 1<sup>er</sup>, l'adjudication produira les mêmes effets que si elle était faite sur saisie immobilière.

## ART. 97.

Lorsqu'il existera antérieurement à la transcription de la saisie, un jugement ordonnant la vente des immeubles saisis, soit en vertu de la loi du 12 juin 1816 soit en vertu des art. 970 ou 1001 du Code de procédure civile ou 564 et suivants du Code de commerce (loi du 18 avril 1851), soit dans tout autre cas où la vente des immeubles a lieu aux enchères en vertu de décisions judiciaires, le saisi pourra, après cette transcription, appeler le saisissant en référé devant le président du tribunal de la situation des biens, pour faire surseoir aux poursuites de saisie immobilière, pendant un terme qui sera fixé par ce magistrat, toutes choses restant en état. Ce terme ne pourra excéder deux mois.

Si, à l'expiration du délai fixé, la vente n'a pas eu lieu en vertu du jugement qui l'avait ordonnée, le saisissant pourra re-

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

pourra reprendre les poursuites, sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision.

L'ordonnance de référé ne sera pas susceptible d'appel.

## ART. 98.

Il est permis de stipuler dans les conventions qui emportent hypothèque, qu'à défaut par le débiteur de remplir ses engagements, le créancier peut faire vendre son gage, dans la forme des ventes volontaires, si la créance s'élève en capital à moins de 1,500 francs et si l'immeuble n'est pas porté à la matrice cadastrale pour un revenu supérieur à 100 francs. Toutefois, il ne peut faire usage de ce droit que pour autant qu'il soit créancier premier inscrit, et que la stipulation de voie parée ait été rendue publique par l'inscription.

La vente aura lieu aux enchères publiques par le ministère du notaire désigné sur requête par le président du tribunal de première instance du lieu de la situation.

Elle devra toujours être précédée d'un commandement de payer la somme due dans le délai de trente jours. Si depuis la date de ce commandement le créancier laisse écouler plus d'un an sans procéder à la vente, le commandement devra être renouvelé.

## ART. 99.

Le cahier des charges, dressé par le notaire désigné, contiendra délégation du prix au profit des créanciers inscrits, qui seront sommés, quinzaine avant la vente, d'en prendre communication.

## ART. 100.

Si des incidents s'élèvent sur cette procédure, ils seront suivis et jugés conformément aux dispositions du présent chapitre.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

prendre les poursuites, sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision.

L'ordonnance de référé ne sera pas susceptible d'appel.

## ART. 98.

Il est permis de stipuler dans les conventions qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier privilégié ou hypothécaire aura le droit de faire vendre son gage dans la forme des ventes volontaires, si la créance s'élève en capital à moins de trois mille francs et si l'immeuble n'est pas porté à la matrice cadastrale pour un revenu supérieur à deux cents francs. Toutefois, il ne peut faire usage de ce droit que s'il est créancier premier inscrit, et si la stipulation de voie parée a été rendue publique par l'inscription.

La vente aura lieu aux enchères devant un notaire nommé sur requête par le président du tribunal du lieu de la situation.

Elle sera toujours précédée d'un commandement de payer la somme due, dans le délai de trente jours. Si le créancier laisse écouler plus de six mois entre le commandement et la vente, il sera tenu de le réitérer.

## ART. 99.

Le cahier des charges, dressé par le notaire commis, contiendra délégation du prix au profit des créanciers inscrits, qui seront sommés, quinzaine avant la vente, d'en prendre communication.

## ART. 100.

(Comme au projet du Gouvernement).

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## TITRE II.

DE LA SURENCHÈRE SUR ALIÉNATION  
VOLONTAIRE.

## ART. 101 (832 DU CODE DE PROCÉD. CIVILE).

Les notifications et réquisitions prescrites par les art. 2185 et 2185 du Code civil seront faites par un huissier commis à cet effet, sur simple requête, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement où elles auront lieu. Elles contiendront constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre devront être portés.

L'acte de réquisition de mise aux enchères contiendra, à peine de nullité de la surenchère, l'offre de la caution, avec assignation à trois jours devant le même tribunal pour la réception de ladite caution, à laquelle il sera procédé sommairement.

## ART. 102 (833 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE.)

Si la caution est rejetée, la surenchère sera déclarée nulle et l'acquéreur maintenu, à moins qu'il n'ait été fait de surenchère par d'autres créanciers.

## ART. 103.

Le jugement de réception de la caution désignera le notaire chargé de procéder à la vente.

## ART. 104.

Ne seront point soumises à la surenchère les ventes publiques volontaires mentionnées à l'art. 97, à l'égard des créanciers inscrits qui, par exploit signifié dans les délais de l'assignation et aux domiciles élus dans l'inscription, auront été appelés à assister à la vente.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## TITRE II.

DE LA SURENCHÈRE SUR ALIÉNATION  
VOLONTAIRE.

## ART. 101.

La réquisition prescrite par l'art. 2185 du Code civil (115 de la loi de réforme hypothécaire), contiendra constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre devront être portés.

L'acte de réquisition de mise aux enchères contiendra, à peine de nullité de la surenchère, l'offre de la caution, avec assignation à trois jours devant le même tribunal pour la réception de cette caution à laquelle il sera procédé comme en matière sommaire et urgente.

Il ne sera pas pris défaut de jonction et les défaillants ne devront pas être réassignés.

## ART. 102.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 103.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 104.

Ne seront point soumises à la surenchère, les ventes publiques volontaires mentionnées à l'art. 97, à l'égard des créanciers inscrits qui, par exploit signifié en laissant les délais déterminés par l'art. 72 du Code de procédure et aux domiciles élus dans les inscriptions, auront été appelés à l'adjudication.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## ART. 103.

Lorsqu'une surenchère aura été notifiée avec assignation dans les termes de l'art. 101 ci-dessus, chacun des créanciers inscrits aura le droit de se faire subroger à la poursuite, conformément à l'art. 67 de la présente loi, si le surenchérisseur ou le nouveau propriétaire ne donne pas suite à la procédure dans le mois de la surenchère.

Sont également applicables au cas de surenchère les art. 68 et 69.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 103.

Lorsqu'une surenchère aura été notifiée dans les termes de l'article 101, chacun des créanciers inscrits aura le droit, etc. (Le surplus comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 103 bis.

Pour parvenir à la vente surenchère prévue par l'art. 117 de la loi de réforme hypothécaire, le notaire commis par le jugement rendu conformément à l'art. 103 de la présente loi, fera imprimer des placards qui contiendront :

1° La date et la nature de l'acte d'aliénation sur lequel la surenchère a été faite, et le nom du notaire qui l'a reçu ;

2° Le prix énoncé dans l'acte, s'il s'agit d'une vente, ou l'évaluation donnée aux immeubles dans la notification aux créanciers inscrits, s'il s'agit de tout autre acte ;

3° Le montant de la surenchère ;

4° Les noms, professions et domiciles du précédent propriétaire, du nouveau propriétaire et du surenchérisseur ;

5° L'indication sommaire de la nature et de la situation des biens aliénés ;

6° L'indication des lieu, jour et heure de l'adjudication.

Ces placards seront apposés quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication, à la porte principale des édifices aliénés, à la principale porte de l'église et de la maison commune du lieu où les biens sont situés et à la porte extérieure du tribunal de l'arrondissement de la situation des immeubles.

Dans le même délai, l'insertion des énonciations qui précèdent sera faite dans

## ART. 106.

Quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication, sommation sera faite à l'ancien et au nouveau propriétaire d'assister à cette adjudication aux lieu, jour et heure indiqués. Pareille sommation sera faite au créancier surenchérisseur, si c'est le nouveau propriétaire ou un autre créancier qui poursuit. Dans le même délai, l'acte d'aliénation sera déposé en l'étude du notaire et tiendra lieu de minute d'enchère.

Le prix porté dans l'acte, ou la valeur déclarée et le montant de la surenchère tiendront lieu de mise à prix.

l'un des journaux publiés au chef-lieu de l'arrondissement et, s'il n'y en a pas, dans l'un des journaux imprimés dans la province.

Elle sera réitérée deux fois au moins dans les quinze jours qui précéderont l'adjudication.

## ART. 106.

Quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication, sommation sera faite à l'ancien et au nouveau propriétaire d'assister à cette adjudication aux lieu, jour et heure indiqués.

Pareille sommation sera faite au créancier surenchérisseur, si c'est le nouveau propriétaire ou un autre créancier qui poursuit. Dans le même délai, l'acte d'aliénation sera déposé en l'étude du notaire et tiendra lieu de minute d'enchère.

Le prix porté dans l'acte ou la valeur déclarée et le montant de la surenchère tiendront lieu de mise à prix.

Le public sera admis à concourir à l'adjudication.

## ART. 106 bis.

Les créanciers inscrits ne seront appelés qu'à la première séance de l'adjudication par exploit d'huissier signifié aux domiciles élus dans les inscriptions, en laissant les délais déterminés par l'art. 72 du Code de procédure.

Si parmi les créanciers inscrits se trouve un ancien vendeur de l'immeuble ayant l'action résolutoire, la sommation sera faite à ce créancier vingt jours au moins avant l'adjudication.

Elle portera qu'à défaut de former la demande en résolution dans la quinzaine et de la notifier au greffe dans les trois jours suivants, il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

## ART. 107.

Le surenchérisseur, même en cas de subrogation à la poursuite, sera déclaré adjudicataire si, au jour fixé pour l'adjudication, il ne se présente pas d'autre enchérisseur.

Sont applicables au cas de surenchère les art. 46, 47, 49, 50, 51, 58 et 65 de la présente loi, ainsi que les art. 81 et suivants relatifs à la folle enchère.

Les formalités prescrites par les art. 49, 50, 101 et 102 qui précèdent, seront observées à peine de nullité.

Les nullités devront être proposées à peine de déchéance, savoir : celles qui concerneront la déclaration de surenchère et l'assignation, avant le jugement qui doit statuer sur la réception de la caution ; celles qui sont relatives aux formalités de la mise en vente, huit jours au moins avant l'adjudication ; il sera statué sur les premières, par le jugement de réception de la caution, et sur les autres, dans la huitaine.

Aucun jugement ou arrêt par défaut en matière de surenchère sur aliénation volontaire, ne sera susceptible d'opposition. Les jugements qui statueront sur les nullités antérieures à la réception de la caution, ou sur la réception même de la caution, et ceux qui prononceront sur la demande en subrogation intentée pour collusion ou fraude, seront seuls susceptibles d'être attaqués par la voie de l'appel.

Seront au surplus observés les §§ 2 et 5 de l'art. 58.

Les dispositions qui précèdent sont applicables au copermutant et au donateur.

## ART. 107.

Le surenchérisseur, même en cas de subrogation à la poursuite, sera déclaré adjudicataire, si, au jour fixé pour l'adjudication, il ne se présente pas d'autre enchérisseur.

Sont applicables au cas de surenchère les art. 46, 47, 49, 50, 51, 57, n° 1, 5, 6, 58 et 63 de la présente loi, ainsi que les art. 81 et suivants relatifs à la folle enchère.

Les formalités prescrites par les art. 49, 50, 101, 103 bis, 106 et 106 bis § 1<sup>er</sup> (\*) qui précèdent, seront observées à peine de nullité.

Les nullités devront être proposées, à peine de déchéance, savoir : celles qui concerneront la déclaration de surenchère et l'assignation, avant le jugement qui doit statuer sur la réception de la caution ; celles qui sont relatives aux formalités de la mise en vente, dix jours au moins avant l'adjudication. Il sera statué sur les premières, par le jugement de réception de la caution, et sur les autres, avant le jour de l'adjudication, toutes affaires cessantes.

Aucun jugement ou arrêt par défaut en matière de surenchère sur aliénation volontaire, ne sera susceptible d'opposition. Les jugements qui statueront sur les nullités antérieures à la réception de la caution, ou sur la réception même de la caution, et ceux qui prononceront sur la demande en subrogation intentée pour collusion ou fraude, seront seuls susceptibles d'être attaqués par la voie d'appel, dans la huitaine de la signification à avoué.

(\*) C'est l'article nouveau qui précède immédiatement l'art. 107.

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

L'adjudication, par suite d'une surenchère sur aliénation volontaire, ne pourra être frappée d'aucune autre surenchère.

Les effets de l'adjudication à la suite de surenchère sur aliénation volontaire seront réglés, à l'égard du vendeur et de l'adjudicataire, par les dispositions de l'art. 63 ci-dessus.

## TITRE III.

## DE L'ORDRE.

## ART. 408.

Dans la quinzaine après l'expiration du délai ouvert par l'art. 62 de la présente loi aux demandes en nullité de l'adjudication, si elle n'est point attaquée; et, au cas de demande en nullité, dans la quinzaine après la signification du jugement qui y aura statué, le notaire commis à l'adjudication ou, à son défaut, le depositaire provisoire ou définitif de ses minutes, convoquera, à la requête de la partie la plus diligente, les créanciers inscrits à jour, heure et lieu fixés par lui, à l'effet de s'entendre sur la distribution à l'amiable du prix de la vente.

L'acquéreur y sera appelé, ainsi que la partie saisie.

La convocation sera faite par lettres chargées à la poste, adressées aux domiciles élus dans les inscriptions. Elle laissera huit jours au moins, quinze jours au plus, entre le jour de la remise des lettres à la poste et celui fixé pour la réunion des créanciers.

## ART. 409.

Si, avant la convocation, des créanciers chirographaires prétendant à privilège sur l'immeuble, ont fait opposition, soit entre les mains de l'acquéreur, soit entre les mains du notaire commis, ils seront com-

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

L'adjudication, par suite d'une surenchère sur aliénation volontaire, ne pourra être frappée d'aucune autre surenchère, sauf toutefois ce qui est statué par l'art. 86 en cas de folle enchère.

Les effets de cette adjudication seront réglés, à l'égard du vendeur et de l'adjudicataire, par les dispositions de l'art. 65.

Les demandes en nullité devront être formées, à peine de déchéance, dans la quinzaine de la vente.

## TITRE III.

## DE L'ORDRE.

## ART. 408.

Dans la quinzaine qui suivra l'expiration du délai énoncé à l'art. 62, § 5, si l'adjudication n'est point attaquée, ou dans la quinzaine de la signification du jugement qui aura statué sur la demande en nullité, le notaire commis à l'adjudication ou, à son défaut, le depositaire provisoire ou définitif de ses minutes, convoquera, à la requête de la partie la plus diligente, les créanciers inscrits au jour, lieu et heure fixés par lui, à l'effet de se régler entre eux sur la distribution à l'amiable du prix de la vente.

La convocation sera faite par lettres adressées aux domiciles élus dans les inscriptions et chargées à la poste huit jours au moins et quinze jours au plus avant celui de la réunion. Dans le même délai, elle sera annoncée dans l'un des journaux de l'arrondissement et, s'il n'y en a pas, dans l'un de ceux de la province.

L'acquéreur et la partie saisie seront appelés à l'assemblée.

## ART. 409.

Les créanciers chirographaires, réclamant privilège sur l'immeuble, pourront, avant la convocation, former opposition sur le prix, en mains de l'acquéreur ou en celles du notaire commis.

## PROJET DE LOI DE GOUVERNEMENT.

pris dans la convocation. Convoqués ou non, ils seront admis à la délibération sur l'ordre amiable.

## ART. 110.

La réunion pourra être prorogée à huitaine sans plus.

## ART. 111.

Faute par les créanciers de se régler entre eux sur la distribution du prix, le notaire le constatera par une relation sommaire, laquelle sera enregistrée gratis et délivrée en brevet.

La partie la plus diligente requerra la nomination d'un juge-commissaire devant lequel il sera procédé à l'ordre judiciaire.

La nomination du juge-commissaire sera faite par le président du tribunal civil à la suite du réquisitoire porté au registre des adjudications tenu à cet effet au greffe.

Le président ne fera droit à ce réquisitoire que sur la production de la relation sommaire prescrite par le premier alinéa du présent article.

## ART. 112.

Néanmoins, l'ordre ne pourra être provoqué s'il n'y a plus de trois créanciers inscrits.

S'il y a moins de quatre créances inscrites, la distribution du prix sera réglée par le tribunal statuant comme en matière sommaire et urgente, sur simple ajournement donné à la partie la plus diligente.

L'audience ne pourra être poursuivie que moyennant la production de la relation sommaire mentionnée en l'article précédent.

## ART. 115.

Les créanciers dont l'opposition aura empêché la distribution du prix à l'amiable

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

Les opposants seront convoqués, conformément à l'article précédent, et, en tout cas, ils seront admis à la délibération sur l'ordre amiable.

## ART. 110.

(Comme au projet du Gouvernement.)

## ART. 111.

Si les créanciers n'ont pu se régler entre eux sur la distribution du prix, le notaire le constatera par une relation sommaire délivrée en brevet et enregistrée gratis.

La partie la plus diligente requerra la nomination d'un juge commissaire devant lequel il sera procédé à l'ordre.

Le juge commissaire sera nommé par le président du tribunal civil à la suite du réquisitoire porté dans un registre qui sera tenu à cet effet.

Le président ne fera droit à ce réquisitoire que sur la production de la relation sommaire prescrite par le § 1<sup>er</sup>.

## ART. 112.

Néanmoins, l'ordre ne pourra être provoqué s'il n'y a plus de trois créanciers inscrits.

S'il y a moins de quatre créanciers inscrits, la distribution du prix sera réglée par le tribunal statuant comme en matière sommaire et urgente, sur simple ajournement signifié à la requête de la partie la plus diligente.

L'audience ne pourra être poursuivie que sur la production de la relation mentionnée en l'article précédent.

## ART. 115.

Les créanciers dont l'opposition ou la non comparution aura empêché la distri-

## PROJET DE LOI DU GOUVERNEMENT.

pourront être condamnés aux frais de l'ordre.

## TITRE IV.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES.

## ART. 114.

Les ventes judiciaires, qui seront commencées antérieurement à la promulgation de la présente loi, continueront à être régies par les anciennes dispositions du Code de procédure civile et du décret du 2 février 1811.

Les ventes seront censées commencées, savoir : pour la saisie immobilière, si le procès-verbal a été transcrit, et pour les autres, si les placards ont été affichés.

## ART. 115.

Les procédures de surenchère sur aliénation volontaire pour lesquelles les significations de l'art. 2185 du Code civil ont été faites avant la promulgation de la présente loi, continueront à être régies par le Code de procédure civile.

Il en sera de même pour les ordres judiciaires ensuite de ventes qui ont eu lieu sous le régime du même Code.

## PROJET DE LOI DE LA COMMISSION.

bution du prix à l'amiable pourront être condamnés aux frais de l'ordre.

## TITRE IV.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES.

## ART. 114.

Les ventes judiciaires, qui seront commencées antérieurement à la mise à exécution de la présente loi, continueront d'être régies par les dispositions législatives actuellement en vigueur.

Les ventes seront censées commencées, savoir : pour la saisie immobilière, si le procès-verbal a été transcrit conformément à l'art. 677 du Code de procédure civile et pour les autres, si les placards ont été affichés.

Il en sera de même des ordres qui seront ouverts à la suite de ces ventes.

## ART. 115.

Les procédures de surenchère sur aliénation volontaire continueront d'être régies par les dispositions législatives actuellement en vigueur, si les significations de l'art. 2185 du Code civil (115 de la loi hypothécaire) ont été faites avant l'époque à laquelle la présente loi sera exécutoire.

Il en est de même des ordres qui seront ouverts à la suite de ces procédures.