

417. — 15 AOUT 1854. — *Loi sur l'expropriation forcée* (1). (Monit. du 22 août 1854.)

Léopold, etc. Les chambres ont adopté et nous sanctionnons ce qui suit :

Le titre XIX, livre III du Code civil, les titres XII, XIII, livre V, 1^{re} partie, le titre IV, livre I^{er}, 2^e partie, les articles 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 PREMIER.

DE L'EXPROPRIATION FORCÉE.

CHAPITRE PREMIER.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1^{er} (2204 du Code civil). Le créancier peut

poursuivre l'expropriation : 1^o des biens immobiliers et de leurs accessoires réputés immeubles appartenant en propriété à son débiteur ; 2^o des droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie appartenant au débiteur sur les biens de même nature (2).

Art. 2 (2205 du Code civil). Néanmoins, la part indivise du débiteur 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 (3).

En cas de licitation, et quel que soit l'acquéreur, autre que le colicitant, dont la part indivise se trouvait grevée d'hypothèque, le droit du créancier hypothécaire sera reporté sur la part du débiteur dans le prix (4).

(1) Présentation à la chambre des représentants le 23 juin 1851 (*Annales*, p. 1584).—Rapport par M. Lelièvre, le 20 nov. 1851 (*Ann.*, p. 191 sq.).—Discussion les 11, 12, 13 et 23 déc. — Adoption le 23 par 75 voix.

Rapport au sénat par M. Savart le 13 avril 1853 (*Annales*, p. 329). — Discussion les 28 mai, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 13, 14 juin ; 10 nov. ; 20, 21 et 23 déc. 1853. — Adoption le 23, par 38 voix et 2 abstentions.

Rapport par M. Lelièvre à la chambre, après renvoi, le 24 janvier 1854 (*Ann.*, p. 570).—Disc. et adopt. le 21 févr. 1854, par 54 voix contre 3 et 2 abstentions.

(2) « 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 de superficie*. C'est la conséquence de l'article 45 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. — 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 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. 4 et 11 de la loi). Même conséquence résulte de l'art. 5, et, pour le surplus, l'art. 11 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) « Il est important de signaler les modifications qu'apporte cette disposition à l'article 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. — 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 a été adopté, alors que la loi du 11 brumaire an VII était en vigueur. Or, aux termes des art. 4 et 5 du chapitre I 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(4) « Le projet énonce une disposition nouvelle qui

En cas de partage avec soule, les sommes que le copartageant sera tenu de payer seront affectées au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires qui perdraient ce caractère, et ce,

mérite un examen particulier : « En cas de licitation, le droit du créancier qui a hypothéqué 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. — 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 consorts. Il ne peut donc être question, à cet égard, d'établir la distinction qui était reçue en droit romain. — 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. 862 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. — Nous faisons observer que la disposition additionnelle dont nous nous occupons ne déroge en aucune manière à l'article 863 du Code civil. En conséquence, si l'immeuble était adjugé 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. » (Rapport de M. Lellèvre.)

M. LE BARON D'ANETHAN : « Le sénat a modifié l'article tel qu'il avait été voté par la chambre, et j'ai entendu exprimer l'opinion que nous avions de cette manière contrevenu aux dispositions de l'art. 863 du Code civil, qui établit un principe général d'après lequel le cohéritier auquel échoit un bien en partage est censé l'avoir eu dès l'ouverture de la succession, et d'après lequel celui auquel il échappe est censé n'y avoir jamais eu aucun droit. — Nous nous sommes bornés à modifier ce que l'exécution absolue de cet article aurait d'injuste. Voici comment j'entends l'article : dans le cas où un cohéritier obtiendrait un immeuble qui, pendant qu'il était dans l'indivision, aurait été grevé par un de ses cohéritiers, et dans le cas où ce cohéritier n'aurait rien à payer de ce chef à ses autres cohéritiers, par suite de rapports qui lui seraient dus, ou de toute

d'après le rang que ces créances avaient au moment du partage.

Art. 3 (2208 du Code civil) (1). L'expropriation des immeubles qui font partie de la communauté

autre cause, cet immeuble devrait lui rester intact, il n'aurait rien à payer de ce chef au créancier hypothécaire, purement et simplement substitué aux droits du cohéritier ayant consenti l'hypothèque. — Il me semble que l'article doit être entendu en ce sens (et il est important qu'on le dise, sans cela cette disposition pourrait rencontrer de l'opposition à la chambre); dans ce sens, dis-je, que le créancier n'aura jamais de droit que sur les sommes dont le cohéritier devenu propriétaire pourrait être débiteur. — Entendu ainsi, l'article en discussion respecte le principe de l'art. 863. — Je fais cette observation au sénat, parce que l'honorable rapporteur de la chambre des représentants m'a demandé de la présenter, en disant que si l'article est entendu dans le sens que je viens d'indiquer, il concorde avec l'opinion de la chambre, mais que, si l'article devait avoir une autre portée, il serait obligé de le combattre. — Quant à moi, je le répète, j'entends l'article dans ce sens, et je pense que M. le ministre partage mon opinion. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « J'admets entièrement l'interprétation de l'honorable baron d'Anethan. » (Sénat, 10 novembre 1853.)

« Le sénat a fait un changement de rédaction qui laisse intact le sens de la disposition telle qu'elle avait été admise primitivement. En conséquence, la portée de la disposition reste la même que lors du vote émis par la chambre. Ainsi, dans le cas de licitation de biens dont une quotité indivise a été frappée d'hypothèque par l'un des collicitants, si l'immeuble est acquis par l'un des copropriétaires étrangers à la constitution de l'hypothèque, le droit du créancier ne s'exerce que sur les sommes dont l'adjudicataire sera débiteur en définitive envers ses cohéritiers, par suite de la licitation. En conséquence, pour arrêter ce résultat, on devrait prendre égard aux rapports à la succession dont pourrait être tenu celui qui aurait constitué l'hypothèque. Ainsi interprété, l'article nouveau est admis par la commission de la chambre, comme améliorant le projet sous le rapport de la rédaction. » (Rapport de M. Lellèvre, après renvoi.)

(1) La commission de la chambre des représentants avait présenté l'article suivant, amendant celui du projet du gouvernement, et qui devait précéder l'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 créancier 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. »

La commission du sénat en proposa la suppression par les considérations suivantes : « D'après l'article 2206 du Code civil, le créancier, avant de mettre en vente les immeubles d'un mineur, même émancipé, ou d'un interdit, est lié par l'obligation de discuter le mobilier. La sollicitude du législateur pour ceux qui ne peuvent se défendre sans l'assistance d'autrui, a introduit cette espèce de privilège en leur faveur. Des sentiments d'humanité justifient cette théorie, mais elle a plus d'éclat que d'utilité réelle. — En pratique les résultats avantageux n'apparaissent pas ou n'apparaissent guère. — L'art. 452 enjoignant au tuteur de vendre dans le mois de la clôture de l'inventaire *tous les meubles appartenant au mineur*, autres que ceux que le conseil de famille l'aurait autorisé à conserver en nature, il s'ensuit que le mineur est la plupart du temps sans meubles, ou presque sans meubles, et que la position différente, assez rare, ne rend pas indispensable une sortie hors des principes ordinairement admis. — Les principes généraux sont, que le créancier exerce son recours contre tout ce que possède le débiteur, meubles et immeubles, et il faut qu'on établisse clairement et positivement une nécessité absolue pour l'entraver dans sa marche.

« La disposition du Code civil a paru au gouvernement et à la chambre devoir subir des modifications. Par une espèce de transaction timide, tout en permettant de saisir les immeubles d'un mineur, d'un aliéné, d'un interdit avant la discussion du mobilier, tout en adoptant le droit commun comme règle, on a admis par exception que, sur le commandement, le tuteur, l'administrateur provisoire ou le mineur émancipé, assisté de son curateur, auraient le droit de requérir la discussion préalable du mobilier. — Cependant l'exercice de ce droit est soumis à tant de conditions, vinctulé de tant de façons, qu'il offrira en pratique des difficultés presque inextricables, et de nature à retarder indéfiniment les expropriations.

« 1^o La discussion du mobilier doit être requise sur le commandement par le tuteur, l'administrateur provisoire, ou le mineur émancipé assisté de son curateur. — Si le mineur émancipé veut la discussion et que le curateur refuse son assistance, pourra-t-il y avoir recours en justice ?

« 2^o Le délai endéans lequel la réquisition peut être faite sur la signification du commandement n'est pas indiqué au texte du projet. Ces mots, sur la signification du commandement, donneraient à penser que c'est à l'instant même de la remise de l'exploit que l'huissier signifiant serait tenu d'inscrire la réquisition de discussion du mobilier. — A la vérité, l'honorable rapporteur de la chambre des représentants a glissé dans son travail quelques mots pour suppléer à l'omission de la loi. — S'il y a lieu, la faculté de requérir la discussion du mobilier ne vient à cesser que du moment où la saisie immobilière a été dénoncée conformément à l'article 21. Mais c'est là une opinion du rapporteur, émise en

termes brefs non explicatifs et qui a pu passer presque inaperçue. Autre chose est l'opinion personnelle du rapporteur, autre chose le texte de la loi. — Ou la loi, prise à la lettre, ordonne impérieusement que la demande en discussion soit faite au moment où l'huissier se présente, ou, comme le veut le savant rapporteur, le délai se proroge jusqu'à la dénonciation de la saisie; dans le premier cas on objecte que le tuteur, l'émancipé et avec lui son curateur, et l'administrateur provisoire ne seront pas toujours présents lors de la signification du commandement. — Souvent arriverait par forclusion la perte des droits. Une disposition de loi qui rend la position si aléatoire, n'obtiendra sans doute pas l'agrément de la commission. — Dans le second cas, on demande qui payera la masse des frais faits avant, pendant et après la saisie, jusques et y compris la dénonciation de transcription ? Sans doute à l'acquit des poursuivis, la personne habile à demander la discussion du mobilier. Mais alors déjà une partie de la valeur du mobilier sera absorbée et il faudra encore fournir à l'avance la somme nécessaire pour procéder à la discussion du mobilier, couvrir les frais éventuels.

« 3^o Quelle sera la somme nécessaire ? L'un exigera plus, l'autre accordera moins; de là naissance d'un procès.

« 4^o Le requérant doit indiquer des meubles suffisants, il devra donc joindre à la requête en discussion un inventaire descriptif et estimatif des meubles. — Si le créancier trouve les meubles trop peu nombreux ou leur valeur exagérée, un procès surgira pour fixer cette valeur. — Le tribunal, hors d'état d'apprécier par lui-même, nommera des experts. Ceux-ci, après jugement notifié et toutes les formalités du serment accomplies, après significations faites et parfaites en temps opportun, se livreront à un examen attentif et détaillé des meubles, en établiront la valeur, dresseront procès-verbal de leurs opérations, le feront enregistrer, le déposeront au greffe. Le procès-verbal sera ensuite signifié avec sommation pour comparaître à l'audience, et voir prononcer qu'il sera entreliné. — Des débats s'élèveront sur le procès-verbal tant au sujet de la forme que du fond. Jugement interviendra, où il déclarera le procès-verbal valable, ou faisant droit aux griefs articulés, il ordonnera une nouvelle expertise. Si une nouvelle expertise a lieu, arriveront encore de nouveaux incidents, de nouveaux frais; puis enfin un jugement définitif contre lequel les pourvois sont ouverts.

« 5^o Le mot *mobilier* dont se sert la loi comprend non-seulement les meubles meublants, mais encore les créances actives. Comment distinguer les bonnes des mauvaises ? Où mènera la plaidoirie sur la valeur des créances ?

« 6^o Aux termes de l'art. 14 du projet de loi, si la dette est en espèces non liquidées, la poursuite en vente forcée est valable, mais il ne peut être procédé au jugement de validité sur la saisie qu'après liquidation. Comment connaîtra-t-on, avant la liquidation, si les meubles offerts sont suffisants ou insuffisants ? s'ils atteignent la valeur d'une dette non liquidée ?

« 7^o Les meubles restés en possession du tuteur du débiteur ne peuvent-ils être facilement changés

se poursuit contre le mari débiteur seul, quoique la femme soit obligée à la dette (1).

Celle des immeubles personnels 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 être autorisée à ester en justice (2).

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, le tribunal nommera un curateur pour assister la femme contre laquelle la poursuite est exercée (3).

Art. 4 (2209 du Code civil). Le créancier ne peut commencer les poursuites en expropriation des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués, que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués.

même après expertise et remplacés par des meubles de même espèce, mais d'un prix inférieur ?

« 8^o Il faut que les meubles soient susceptibles de saisie ! Nouveau sujet de controverse.

« 9^o Il faut, pour la recevabilité de la réquisition de discussion, que l'interdit, le mineur, la personne placée dans une maison d'aliénés aient leur domicile légal dans le pays. A cette occasion, des questions de domicile ne peuvent-elles être soulevées ? Ou sait qu'elles amènent des problèmes presque insolubles.

« Si un tuteur s'entendait avec un créancier complaisant, ne trouverait-il pas, dans l'article 3, des moyens de retarder, pendant bien des années, la vente forcée des immeubles ? Ne serait-il pas bien difficile, si pas impossible, de prouver la collusion, et même d'alléguer la négligence dans les poursuites ? De l'article 3 du projet, comme d'une source intarissable, peuvent jaillir des procès continus. Ce n'est pas d'une main tremblante qu'il faut élaguer le bout de certaines branches de l'arbre législatif ; il faut parfois trancher dans le vif, et couper net, quoique avec prudence, toute branche inutile ou parasite. Touchée par ces raisons, et s'appuyant surtout sur l'inutilité ou du moins le peu de résultats qu'a eus en pratique l'article 2206 du Code civil, dont l'article 3 du projet n'est qu'un faible reflet, la commission, à l'unanimité, adhère à la suppression demandée. »

(1) « 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

Cette insuffisance est constatée et reconnue à la requête du créancier, conformément aux articles 6 et 7 (4).

Art. 5. L'expropriation des biens situés dans différents arrondissements aura lieu successivement, à moins que les biens ne fassent partie d'une même exploitation.

L'expropriation simultanée pourra aussi être permise, si la valeur totale des biens situés dans un arrondissement ne suffit pas pour acquitter le montant réuni des sommes dues tant au saisissant qu'aux créanciers inscrits et à ceux qui ont fait transcrire leur commandement (5).

Art. 6. La valeur des biens sera établie, s'il s'agit de propriétés bâties, à raison de vingt fois, et s'il s'agit de propriétés non bâties, à raison de trente fois le revenu cadastral (6).

femme et remplaçant le mari incapable ou bien refusant de procéder avec elle. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « Au § 2 les auteurs du projet ont écrit : « L'expropriation des immeubles propres de la femme se poursuit contre le mari et la femme, laquelle, au refus du mari, peut se faire autoriser à ester en justice. » Le Code porte *peut-être*. — La commission croit devoir restituer le texte même du Code ; les termes *peut-être*. Il n'est pas toujours facultatif à la femme d'être ou de n'être pas autorisée. Souvent les juges sont appelés à prononcer d'office cette autorisation. — Les mots *peut se faire* semblent enlever un droit au juge, ou le subordonner à la volonté de la femme. La femme poursuivie ne sollicitera pas une autorisation qui a pour but de la dépourvoir. Aucun argument ne se trouve dans l'exposé des motifs ni dans le rapport de la chambre, pour justifier le changement au Code civil. » (Rapport de M. Savart.)

(3) « La femme étant émancipée par le mariage, votre commission accepte le mot *curateur* substitué au mot *tuteur* qui se trouve au Code, bien que le purisme ait été porté un peu loin, car le curateur établi par un acte spécial est parfois désigné sous le nom de *tuteur ad hoc*. » (Rapport de M. Savart.)

(4) « Cet article reproduit la disposition de l'article 2209 du Code civil. Seulement il indique comment sera constatée l'insuffisance des biens hypothéqués. Cette insuffisance sera reconnue conformément aux art. 6 et 7, à la requête du créancier ; cette dernière énonciation est nécessaire pour faire cesser une difficulté qu'avait fait naître la législation actuelle. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(5) « 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. 8 statue différemment, par des motifs que nous indiquerons en examinant cette dernière disposition. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(6) « L'article du projet porte : « 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,

Art. 7. Le créancier qui voudra user de la faculté accordée par l'art. 4 et le second paragraphe

de l'art. 3, présentera requête au président du tribunal de la situation de la partie des biens

« soit d'après l'import du revenu cadastral. » Un membre de la commission propose de dire : « La valeur des biens sera établie d'après l'import du revenu cadastral. » Il n'admet pas l'option entre l'une et l'autre base d'évaluation. Les baux sous seing privé, bien qu'ayant date certaine, et les baux authentiques sont l'œuvre du poursuivi; il a pu dès longtemps prévoir le sort qui l'attendait, et formuler ses actes au préjudice des créanciers. — Pourquoi d'ailleurs deux modes d'évaluation? Lorsqu'il n'y aura pas égalité entre le revenu porté au cadastre et le revenu inscrit aux baux, qu'advendra-t-il? — Une base fixe, invariable, tirée d'un document non dressé par les intéressés, paraît préférable. Les difficultés d'option sont tranchées. Sans doute le cadastre n'est pas toujours d'une précision d'appréciation incritiquable, mais des réformes y seront apportées prochainement, et dans l'état même où il se trouve, mieux vaut-il encore s'en rapporter à lui qu'aux baux. » (Rapport de M. Savart.)

« Ces dispositions, qui remplacent les art. 8 et 9 du projet voté par la chambre, ont apporté une modification qui tend à n'adopter qu'une base unique de l'évaluation des immeubles, c'est-à-dire le revenu cadastral. Effectivement, on a considéré, avec raison, que les diverses bases admises par la chambre pouvaient présenter des résultats opposés; qu'en cette hypothèse, le juge n'avait aucune règle pour trancher la difficulté, et que, par conséquent, il était préférable de prendre pour point de départ le revenu cadastral qui présentait toutes les garanties désirables en cette matière. Ces considérations ont engagé la commission à se rallier au projet du sénat, dont la conséquence a été la suppression de l'ancien article 10. On conçoit, du reste, qu'il est impossible, sur le même point à décider, de renvoyer le juge à des documents qui peuvent être contradictoires, et qu'il importe, dès lors, d'établir une règle uniforme qui ne puisse donner lieu, dans l'exécution, à de sérieuses difficultés. — Un membre de la commission a fait observer que certaines propriétés ne sont pas actuellement évaluées au cadastre. Il en est ainsi notamment des terrains défrichés, des bâtiments érigés sur un sol où il ne se trouvait antérieurement aucune bâtisse. Il est donc essentiel que, pour l'exécution de la loi en discussion, le gouvernement prenne des mesures administratives à l'effet de faire évaluer au cadastre, au moins provisoirement, toutes les propriétés quelconques. La commission a prié M. le ministre de la Justice de s'entendre à cette fin avec le département des finances. » (Rapport de M. Lelièvre sur les amendements du sénat.)

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Messieurs, j'ai à donner à la chambre une explication sur cet article. Le sénat n'a admis qu'une base pour l'évaluation des biens dans les cas prévus par l'art. 5; c'est le revenu cadastral. — La commission s'est ralliée à ce système. Seulement un membre de la commission, porte le rapport, a fait observer que certaines propriétés ne sont pas actuellement évaluées au cadastre. Il en est ainsi notamment des terrains défrichés, des bâtiments érigés sur un sol où il ne se trouvait antérieurement aucune bâtisse. — En effet,

messieurs, pour que les modifications de valeur subies par des terrains nouvellement défrichés puissent être renseignées à la matrice du rôle cadastral, il faudrait une révision générale; et de même pour les propriétés bâties, on ne les porte comme telles qu'à l'expiration de la huitième année à partir du jour où la maison nouvellement construite a été bâtie; de sorte que pendant ce temps la valeur cadastrale du bien repose uniquement sur le sol, sur le fond même de la propriété, sans y comprendre la maison qui y a été élevée. — L'honorable rapporteur m'a écrit à l'effet de savoir si l'administration des finances était en position de fournir des éclaircissements convenables sur la valeur cadastrale de ces biens. Je me suis assuré au département des finances que, moyennant des dispositions administratives, on pourrait toujours, lorsqu'une expropriation forcée serait exercée à l'égard de biens de l'espèce signalée, se procurer une évaluation cadastrale fondée sur la moyenne des propriétés bâties ou des propriétés en culture qui existent dans la localité où le bien exproprié est situé. Ainsi, moyennant quelques dispositions qui seraient prises par le département des finances, de concert avec le département de la justice, au moment de la mise à exécution de la loi, on serait en position de réunir, pour les propriétés auxquelles on fait allusion, les renseignements qui seraient nécessaires pour l'application de la nouvelle loi. — Je crois, messieurs, que, moyennant ces explications, la chambre peut passer outre, et admettre définitivement le système que le sénat vous propose d'adopter. »

M. TESCH : « Messieurs, je crains beaucoup que l'art. 6 ne donne lieu à beaucoup de contestations, ne donne lieu à des difficultés tout à fait inextricables. — L'article 6 exige que la valeur des biens soit établie à raison du revenu cadastral. Or, peut-on considérer comme l'équivalent du revenu cadastral les mesures administratives dont vient de nous parler l'honorable ministre de la justice? Il y aura évidemment là, non pas le revenu cadastral tel que nous l'entendons aujourd'hui, mais il y aura l'arbitraire du département des finances, l'arbitraire des fonctionnaires des finances. Et cela est très-grave, car à l'art. 45 je trouve ceci : « Si le bien exposé n'est pas porté à plus de quinze fois le revenu cadastral, le juge de paix fixe, pour la vente, une seconde séance à vingt jours au moins et trente jours au plus. — Il faut donc qu'il y ait un revenu cadastral établi, et en l'absence d'un revenu cadastral, qu'arrivera-t-il? Que ce sera en quelque sorte le département des finances qui deviendra le maître de confirmer ou d'informer la vente. »

M. LELIÈVRE, rapporteur : « Je pense que l'exécution de l'art. 6 en discussion ne peut donner lieu à aucune difficulté, et vous en serez convaincus en présence de la lettre écrite par le ministre des finances à son collègue de la justice. — Cette lettre qui m'a été communiquée est ainsi conçue :

« Bruxelles, le 8 février 1854.

« M. le ministre,

« Par votre lettre du 27 janvier dernier, 3^e division, n^o 30, *III*, L, vous m'avez transmis en com-

Art. 12 (2215 du Code civil). 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 (1).

La poursuite ne peut s'exercer en vertu de jugements par défaut, que conformément aux dispositions des articles 155 du Code de procédure civile et 20 de la loi du 25 mars 1841.

Art. 13 (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 (2).

tion 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. . . .

« 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 *quotité* 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. — 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 5 de la loi dont il s'agit n'ont donc rien de commun avec la poursuite en expropriation, *dans les cas où la quotité 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(1) « Le § 1^{er} relate textuellement le § 2 de l'article 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. — 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 procé-

CHAPITRE II.

DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE.

Art. 14 (673 du Code de procédure civile). La saisie immobilière sera précédée d'un commandement à personne ou au domicile réel ou élu dans le titre de la créance. Le commandement sera signifié d'après le mode prescrit pour les exploits d'ajournement (3).

En tête de ce commandement, il sera donné copie entière du titre s'il n'a déjà été signifié au débiteur dans les trois années qui précèdent le commandement.

Le commandement contiendra élection de domicile dans le lieu ou siège le tribunal qui devra

duré, 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 comparaître*, 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^{er} 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(2) 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 petittonis* est inconnue, 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* (L. 110 *Intitio* et 113 de *Regulis juris*). » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) « 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

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 (1).

Le commandement énoncera que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur, dont l'indication peut être donnée conformément à l'art. 18, n^o 2.

L'huissier ne se fera pas assister de témoins. Il fera, dans les vingt-quatre heures, viser l'original par le bourgmestre du lieu où le commandement a été signifié. A défaut du bourgmestre,

vis sera apposé par l'un des échevins, et, à défaut de ceux-ci, par l'un des conseillers communaux (2).

Art. 15. Si le commandement contient l'indication autorisée par le § 4 de l'article précédent, le créancier a la faculté de le faire transcrire sur le registre mentionné à l'art. 19. Néanmoins, cette transcription ne produit les effets indiqués dans les articles 25, § 2, et 27 que pendant trente jours. Elle ne peut pas être renouvelée en vertu du même commandement (3).

Si la valeur des immeubles désignés dans la

(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^{er} avril 1814, à la loi du 26 mars 1833 et à l'art. 69, n^o 8 du Code de procédure, et en cela notre article ne fait que sanctionner la jurisprudence existante. — L'article en discussion introduit une modification que nous devons approuver, 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « 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. — 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 détermination de domicile attribuant juridiction au tribunal du domicile du créancier. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) « Le sénat, après avoir apporté quelques modifications à l'ancien art. 17, introduit un article nouveau dont la portée est remarquable. — La suppression radicale de l'hypothèque judiciaire a donné lieu à de sérieux inconvénients, et des plaintes se sont élevées de toutes parts sur les conséquences

de cette mesure. Les jugements n'ont aucune sanction et les débiteurs condamnés peuvent impunément soustraire leurs immeubles à l'action des créanciers. Pareil ordre de choses porte une atteinte sérieuse au crédit. En conséquence, le sénat a pensé qu'il était important d'accorder au créancier le droit de faire transcrire le commandement qui précède la saisie, transcription dont le résultat sera d'empêcher le débiteur d'aliéner, d'hypothéquer et même de remettre en location ses immeubles. — Tel est le but des amendements admis par le sénat. — La commission qui, dans le premier rapport, déposé en novembre 1851, avait déjà admis ce système, croit devoir l'adopter de nouveau. — Il est également sanctionné par l'art. 34 du décret du président de la République française, sur le crédit foncier, en date du 28 février 1852, et la disposition nouvelle a paru convenable pour sauvegarder les intérêts des créanciers légitimes contre des manœuvres dont l'expérience a révélé l'existence. — Les prescriptions admises introduisent les précautions convenables pour prévenir les inconvénients qui pourraient résulter du nouveau système. Sous ce rapport, la commission se rallie aux dispositions du projet. — La transcription du commandement ne pourra, en règle générale, produire des effets légaux que pendant trente jours. Elle ne peut être renouvelée en vertu du même commandement, et du reste l'action en réduction est ouverte en faveur du débiteur, de manière à ne pas permettre au créancier d'exagérer les conséquences de la mesure introduite en sa faveur. L'amendement admis par le sénat, comme répondant à des nécessités vivement senties, reçoit l'assentiment de la commission. » (Rapport de M. Lelièvre, après renvoi.)

M. TESCH : « Messieurs, aux termes de l'art. 15, le créancier qui fait au débiteur un commandement de payer, est autorisé à faire transcrire ce commandement, mais la transcription ne produit les effets indiqués dans les art. 25, § 2 et 27 que pendant 30 jours. Aux termes de l'art. 19 l'exploit de saisie doit être transcrit. Je désirerais savoir si, lorsque le commandement a été transcrit et lorsqu'il est suivi de la saisie, dans les 30 jours, la saisie devra également être transcrite, ou si la transcription du commandement assurera au créancier les garanties indiquées dans les art. 25 et 27, pendant toute la durée de la saisie sans que la saisie elle-même doive être transcrite. »

M. LELIÈVRE : « A mon avis, messieurs, la question soulevée par l'honorable M. Tesch ne peut souffrir aucune difficulté. La formalité énoncée à l'art. 15

transcription est plus que suffisante pour acquitter la dette, le débiteur peut demander que les effets de la transcription du commandement ne s'étendent pas sur tous les immeubles. Cette demande sera portée, sans préliminaire de conciliation, devant le tribunal dans le ressort duquel est situé l'immeuble ayant le plus grand revenu cadastral. Cette affaire sera jugée comme sommaire et urgente, sans opposition ni appel.

Art. 16 (674 du Code de procédure civile). La saisie immobilière ne pourra être faite que quinze jours après le commandement (1).

n'exclut pas la formalité dont parle l'art. 19, c'est-à-dire la transcription de l'exploit même de saisie. Cette dernière formalité est l'une des solennités de la saisie; elle est de rigueur, tandis que la transcription du commandement n'est que facultative. Or, la faculté de faire transcrire le commandement n'a rien de commun avec la prescription légale de faire connaître la saisie par la transcription énoncée à l'art. 19. On conçoit que la loi ait cru nécessaire d'ordonner la publicité d'un acte aussi important que la saisie. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Messieurs, je ne puis pas donner à la nouvelle loi une autre interprétation que celle que vient d'y donner l'honorable rapporteur de la commission. Voici comment je conçois la chose. Il y a un commandement qui précède la saisie; le commandement peut ne pas être transcrit en vue des conséquences indiquées dans les art. 25 et 27, c'est-à-dire en vue d'interdire l'allénation de l'immeuble saisi, entre les mains de la partie saisie. Maintenant, lorsque je veux moi, créancier poursuivant, donner à mon commandement inscrit aux registres des hypothèques, et ainsi rendre public, l'effet d'arrêter le bien entre les mains du saisi, je dois donner les indications de l'art. 18, n° 2, c'est-à-dire l'indication spécifique des biens saisis, et alors le commandement a pour effet d'arrêter l'immeuble saisi entre les mains de la partie saisie. C'est là une faculté que le créancier saisissant peut exercer ou ne pas exercer. — Quant à la saisie, elle doit être transcrite dans tous les cas. En effet, messieurs, c'est la transcription de la saisie qui la rend publique et qui fait que le bien est, aux yeux de tous, frappé d'une véritable inaliénabilité, et de toutes les chances de l'expropriation forcée, d'une adjudication ultérieure. — On conçoit donc qu'il faut, dans tous les cas, que la saisie soit transcrite, même lorsque le créancier a usé de la faculté de transcrire son commandement avec les indications de l'art. 18, n° 2. — Je pense donc, en réponse à la question posée par l'honorable M. Tesch, qu'on ne peut point, par l'inscription qu'il indique, qu'on ne pourrait pas donner à l'inscription du commandement la même valeur qu'à l'inscription de la saisie et que, lorsque la saisie a eu lieu, il faut nécessairement qu'elle soit transcrite dans tous les cas. »

M. LELIÈVRE : « Aux observations de l'honorable ministre de la justice, j'ajouterai que c'est dans l'intérêt des tiers qu'est prescrite la formalité dont s'occupe l'art. 19. — La transcription de l'exploit de saisie informe les tiers qu'il a été donné suite au commandement, elle avertit les intéressés que le

Art. 17. Si le créancier laisse écouler plus de six mois entre le jour du commandement et celui de la saisie, il sera tenu de faire signifier un nouveau commandement dans les formes et avec le délai ci-dessus (2).

Art. 18 (675 du Code de procédure civile). L'exploit par lequel le créancier notifie au débiteur qu'il saisit ses immeubles, contient, outre les formalités ordinaires (3) :

- 1^o L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est faite;
- 2^o L'indication des biens saisis, savoir : si c'est

commandement n'est pas resté lettre morte, que l'expropriation se poursuit et que l'immeuble est définitivement placé sous la main de la justice. La transcription du commandement ne fait qu'assurer l'efficacité de la saisie ultérieure, mais on conçoit que le public doit être informé de la saisie réelle. Sans cela les tiers ne pourraient connaître si le commandement a été suivi d'exécution. » (Chambre des représentants, 21 février 1854.)

(1) « 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. Du reste, il s'agit ici d'un délai spécial auquel l'art. 73 du Code de procédure doit rester étranger. Il n'est donc pas susceptible d'augmentation. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « 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. 31 (27 de la loi) 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'allénation 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) « 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 un

une maison, l'arrondissement, la commune, la rue où elle est située, et deux au moins des tenants et aboutissants ; si ce sont des biens ruraux, la dési-

gnation des bâtiments, la nature et la contenance approximative de chaque pièce, deux au moins des tenants et aboutissants, l'arrondisse-

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 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. » (R. de M. Lelièvre.)

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « A la fin du deuxième paragraphe, on supprime le nom du fermier ou du colon. Je pense que c'est là une indication utile qu'il faut conserver. Elle est prescrite par le Code de procédure civile. Il est bon de la donner pour que chacun sache exactement quel est le bien qu'il s'agit d'exproprier. »

M. LELIÈVRE, rapporteur : « Voici les motifs qui ont porté la commission à supprimer à la fin du n^o 2 les mots : *le nom du fermier ou colon s'il y en a* ; souvent il n'existe pas de bail enregistré, et l'huissier instrumentant de même que le poursuivant peut en ignorer l'existence. Cette garantie est possible alors même que le bail est enregistré. Eh bien, est-il possible d'exiger une énonciation qui souvent peut donner lieu à des erreurs involontaires et entraîner la nullité de la saisie, ainsi que cela a déjà eu lieu à ma connaissance ? — D'un autre côté, et je pense que M. le ministre de la justice partagera mon avis, les autres indications requises par notre article suffisent pour désigner parfaitement l'immeuble saisi, de manière à ne pas pouvoir se méprendre à cet égard. En conséquence l'énonciation du nom du fermier n'est nullement nécessaire. — D'un autre côté n'oublions pas que, d'après le projet, toute violation des formalités de notre article entraîne nullité. — Or, ne serait-il pas exorbitant de frapper de nullité une saisie, uniquement parce que le nom du fermier y serait omis, alors que les autres indications suffisent pour désigner clairement l'immeuble ? Je pense donc que la suppression admise par la section centrale peut avoir lieu sans inconvénient. L'on sait, du reste, qu'il est important de simplifier la procédure et de n'exiger que les formalités indispensables pour que l'objet de l'acte soit atteint et rempli. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Je n'y attache pas une grande importance. Jusqu'à présent cette disposition n'a pas donné lieu à des inconvénients. — Du reste, je n'insiste pas. »

M. DE MUELENBARE : « Ainsi il est convenu que les mots *le nom du fermier ou du colon* sont supprimés ? »

M. LE PRÉSIDENT : « Oui, M. le ministre y consent ; on est d'accord. » (Chambre des représentants, 11 décembre 1851.)

« La commission a agité la question de savoir si la vente forcée des immeubles devait nécessairement être précédée d'une saisie, ou si, pour épargner

temps et argent, il ne serait pas convenable d'octroyer au créancier non payé l'autorisation de poursuivre la vente quinze jours après le commandement. — La loi de brumaire an VII, qui supprime les formalités longues et dispendieuses de la saisie, fournissait un modèle à suivre. Seulement il aurait fallu l'entourer de quelques précautions nouvelles, ayant pour but d'obvier aux inconvénients reconnus de cette loi. La majorité de la commission a reculé devant l'adoption d'une mesure aussi radicale, comme a reculé la France en 1841, la Hollande en 1844, le Grand-Duché de Luxembourg, le gouvernement belge et la chambre de représentants. — Il était à craindre d'ailleurs de rencontrer, et au sénat et dans une autre enceinte, des résistances vives et fondées sur des raisons propres à émouvoir les esprits les plus réfléchis. — Malgré donc tout le désir de la commission de débarrasser les créanciers de tout ce qui peut entraver, retarder, et rendre plus coûteuses les poursuites, la majorité n'a pas voulu prendre l'initiative d'un système hardi, et non suffisamment expérimenté sous le régime de l'an VII qui n'a eu qu'une durée éphémère. — On reconnaît généralement que la loi de l'an VII n'a pas accordé de garanties suffisantes au débiteur, aux tiers et aux créanciers inscrits autres que le poursuivant. — L'éclat, la publicité du premier acte de procédure engendraient des dommages irréparables, et mille inconvénients surgissaient de l'indication subite d'un jour d'adjudication. — Un membre persiste dans l'opinion que la saisie préalable est inutile ; il se propose de présenter des modifications au projet et de prouver, par des développements ultérieurs, qu'on peut et qu'on doit abolir la saisie. — La majorité de la commission se rallie au mode de saisie aujourd'hui usité, passé dans les mœurs tant en Belgique que chez les nations circonvoisines. . .

« La commission a rayé au numéro 2 du projet *le numéro, s'il y en a, et dans le cas contraire*, parce que les numéros changent à chaque instant ; que parfois une maison porte plusieurs numéros anciens et nouveaux ; que la distinction n'est pas facile à faire. Il arrive aussi qu'on rencontre dans la même rue huit ou dix maisons portant le même numéro. — Elle n'a pas plus que le Code de procédure inséré dans l'article amendé l'obligation d'indiquer le numéro, mais bien les tenants et aboutissants. Elle a pour but d'éviter des complications et des chicanes futures. Il a paru aussi prudent à votre commission de faire figurer au moins deux des tenants et aboutissants quand il s'agit de biens ruraux, comme lorsqu'il s'agit de maisons. » (Rapport de M. Savart.)

« Cet article, qui remplace l'ancien art. 20, introduit des modifications dont la principale consiste à ne pas rendre nécessaire le transport de l'huissier instrumentant sur les biens saisis. La saisie se bornera à un simple exploit par lequel le créancier déclarera saisir tels immeubles déterminés. C'est un mode de procéder plus simple, moins dispendieux et ne présentant pas plus d'inconvénients que le système actuellement en vigueur. Sous ce rapport, il reçoit l'approbation de la commission. » (Rapport de M. Lelièvre.)

ment et la commune où les biens sont situés ;

3^o L'extrait de la matrice cadastrale ;

4^o L'indication du tribunal où la saisie sera portée ;

5^o Constitution d'un avoué chez lequel le domicile du poursuivant sera élu de droit, et où le débiteur pourra faire toutes les significations énoncées à l'art. 14, § 3.

L'original de cet exploit est visé, dans les vingt-quatre heures, conformément à l'art. 14.

Art. 19 (667, 681 du Code de procédure civile). L'exploit de saisie sera transcrit, au plus tard dans les quinze jours, 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 (1).

Art. 20 (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 exploits originaux qui lui seront laissés, du jour et de l'heure où la remise lui en aura été faite. En cas de concurrence, l'exploit présenté en premier lieu sera seul transcrit (2).

(1) « 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^{er} de la loi hypothécaire. Du reste, il prescrit la transcription de l'exploit de dénonciation. Il ne suffirait donc pas de faire simplement mention de cet acte. En cela, il y a dérogation au Code de procédure en vigueur qui ne requiert que l'enregistrement par extrait. — 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. 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « 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 (58 et 59 de la loi). — Lorsque deux saisies sont présentées en même temps 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. 56. Cette dernière disposition trace, à cet égard, des règles qui doivent évidemment être suivies, par analogie, dans l'hypothèse

La transcription sera faite par le conservateur des hypothèques, sous peine de tous dommages-intérêts, au plus tard dans la huitaine de la remise de l'exploit de saisie.

Néanmoins, la transcription prendra date du jour de la remise de cet exploit.

Art. 21 (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 (3).

Art. 22 (688 du Code de procédure civile). Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi restera en possession 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 (4).

Ces créanciers pourront, néanmoins, après y

dont nous nous occupons. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) « 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« D'après le projet, la saisie ne consiste désormais que dans l'exploit de saisie énoncé à l'art. 18. En conséquence, il est entendu que les expressions de notre article, *s'il y a eu précédente saisie*, indiquent tout exploit de saisie signifié précédemment. Les mêmes mots, maintenus par le sénat dans d'autres dispositions, ont aussi nécessairement la même signification. » (Rapport de M. Lelièvre, après renvoi.)

(4) « 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. Nous nous rallions avec empressement à une disposition qui sauvegarde efficacement les intérêts des créanciers. » (Rapport de M. Lelièvre.)

Un membre avait demandé d'ajouter : *ou par branches* ?

M. LELIÈVRE, rapporteur : « Messieurs, le mot *par racines* est un terme générique ; par l'expression

avoir été autorisés par ordonnance 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).

Ces ordonnances ne seront susceptibles ni d'opposition ni d'appel.

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, pour être distribué avec le prix des immeubles par ordre d'hypothèque.

Art. 23 (689 du Code de procédure civile). Les fruits naturels et industriels recueillis par le saisi, postérieurement à l'exploit de saisie ou le prix

qui en proviendra, seront immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble, conformément à l'article précédent.

Art. 24 (690 du Code de procédure civile). Le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois, ni dégradation, à peine de dommages-intérêts, au paiement desquels il sera condamné par corps (2).

Art. 25. Les baux qui n'ont pas de date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie pourront, suivant les circonstances, être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent (3).

Sont nuls, les baux consentis par le saisi après la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie.

Les baux consentis après le commandement,

pendants par racines, on entend les fruits attachés au sol. C'est une expression technique.

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Messieurs, on engagerait des procédures pour des vétilles; vous concevez qu'on ne peut pas admettre l'addition qu'on indique. » (Séance de la chambre des représentants du 11 décembre 1851.)

(1) Voir la note précédente.

(2) « En reproduisant la première partie de l'art. 690 du Code de procédure civile, 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Un membre demande la radiation des mots : *sans préjudice des peines portées par le Code pénal*, qui terminent l'article. — Lorsque le Code pénal en projet aura stipulé une peine contre le fait dont il s'agit, cette peine sera encourue et pourra être appliquée sans que la loi d'expropriation, loi toute civile, ait besoin de le dire. » (Rapport de M. Savart.)

(3) « La commission de la chambre avait adopté l'article en ces termes : « Les baux qui n'auront pas « date certaine avant le commandement pourront, « selon les circonstances, être annulés, si les créan-

« ciers ou l'adjudicataire le demandent. Les baux « consentis par le saisi postérieurement à la tran- « scription de la saisie seront nuls. »

« La première partie de la disposition, disait le rapport, 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 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. »

« Le projet de la commission du sénat portait : « Les « baux qui n'auront pas date certaine, avant le com- « mandement, pourront, selon les circonstances, « être annulés si les créanciers ou l'adjudicataire le « demandent. Les baux consentis par le saisi, posté- « rieurement à la transcription de la saisie, seront « nuls. »

M. FORGEUR : « Je crois devoir appeler l'attention des honorables membres qui ont présenté des amendements sur une question qui ne paraît assez sérieuse. Ne conviendrait-il pas de dire : que les baux consentis par le débiteur postérieurement à la transcription du commandement ou de la saisie seront nuls? — Je crois que du moment où vous permettez la transcription du commandement, si cette transcription a eu lieu il faut qu'elle produise tous ses effets, c'est-à-dire qu'elle forme obstacle à ce que le débiteur vende l'hypothèque, ou avilisse le bien, en consentant au bail. »

M. LE BARON D'ANETHAN : « L'idée que nous avons eue en autorisant la transcription du commande- ment, c'a été d'empêcher que le gage ne disparaisse; mais nous n'avons pas voulu aller plus loin; nous n'avons pas voulu aller jusqu'à interdire de faire des baux. Si des baux sont faits frauduleusement, on

même non transcrit, sont également nuls, s'ils excèdent neuf ans ou contiennent quittance de trois années au moins de loyer.

pourra toujours les annuler; dans le cas contraire, je ne crois pas qu'il faille les empêcher. L'honorable M. Savart et moi, je dois le dire, nous avons été effrayés du commandement et de ses effets, c'est pour cela que nous avons dit que nous ne voulions les effets de la transcription que pour empêcher que le gage ne disparaisse; mais quant à empêcher qu'on le loue, qu'on l'affermé, je pense que ce serait aller trop loin. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « J'avais noté qu'en effet la mention du commandement ne se trouvait pas dans l'article; j'avais pensé que c'était le résultat d'une omission de la part de la commission et je m'étais réservé d'en faire l'observation au sénat. — D'après les observations données par l'honorable baron d'Anethan, d'accord avec le rapporteur de la commission, c'est avec intention qu'on a omis de mentionner le commandement. Les raisons qu'en a données l'honorable baron d'Anethan me déterminent à me rallier à la rédaction telle qu'elle existe actuellement: je ne veux pas aller au delà de ce que la commission a fait en matière de transcription de commandement; et quant aux conséquences que cette transcription peut entraîner, il peut, je pense, y avoir des inconvénients à interdire au saisi de louer son bien si le bail vient à expirer au commencement des opérations, immédiatement après la transcription de la saisie; on pourrait perdre ainsi l'occasion de louer le bien, d'en tirer parti, et on perdrait par conséquent le légitime usage de sa propriété. Le gage reste toujours sous la main de la justice, et l'aliénation de biens chargés d'hypothèque est interdite par un article ultérieur. Je crois donc que l'intercalation des mots *au commandement* n'a pas assez d'importance pour faire modifier l'article. »

M. FORGEUR : « Je crois au contraire que l'amendement est indispensable et que la première impression de M. le ministre de la justice était la meilleure. — D'après le projet, les baux consentis par le saisi postérieurement à la transcription de la saisie seront nuls. Vous voyez donc bien que le saisi, postérieurement à la transcription, ne peut plus faire de bail. Il s'agit maintenant de savoir s'il pourra faire un bail après la transcription du commandement. Qu'avez-vous voulu? Vous avez voulu empêcher une fraude de la part du débiteur, et vous ne voulez pas attacher à la transcription du commandement l'effet d'empêcher votre débiteur de faire un bail. — Or, si vous n'introduisez pas cette disposition, je demande si vous ne permettez pas au débiteur à peu près quelque chose comme la faculté d'aliéner. Vous défendez de faire un bail après la transcription de la saisie; pourquoi ne pas le défendre également après la transcription du commandement? La même raison existe dans les deux cas. Qu'un débiteur consente un bail et paralyse immédiatement la vente. Il faudra alors commencer par annuler le bail, il faudra le déclarer frauduleux. Je pense donc qu'il y aurait du danger à ne pas adopter l'addition que je propose. Elle n'offre aucun danger pour le créancier, et elle présente une grande sécurité pour le créancier. »

Art. 26 (691 du Code de procédure civile). Les loyers et fermages seront immobilisés à partir de l'exploit de saisie, pour être distribués, avec le

M. LE BARON D'ANETHAN : « Je proposerai, messieurs, d'ajourner la discussion de l'art. 28, et voici pourquoi. Dans la loi hypothécaire nous avons pris une précaution relativement aux baux, précaution très-sage; je ne l'ai pas présente à la mémoire, mais je pense qu'on pourrait faire droit à l'observation de l'honorable M. Forgeur, en mettant l'article en rapport avec cette disposition. » (Séance du sénat du 9 juin 1854.)

« Par suite du système adopté par le sénat relativement à la transcription du commandement, l'ancien art. 28 devait nécessairement subir des modifications. — Voilà, en peu de mots, le système du sénat. Les baux n'ayant pas de date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie pourront, suivant les circonstances, être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. A cet égard les juges examineront les circonstances de la cause, décideront si le bail est sérieux, s'il a été contracté de bonne foi ou s'il n'a été fait qu'en vue de l'expropriation. — Quant aux baux consentis après la transcription du commandement ou l'exploit de saisie, notre disposition les frappe de nullité. En effet, la transcription du commandement prévient les tiers qu'une expropriation est imminente, et il n'est pas possible de permettre, en pareil cas, au débiteur de consentir des baux qui d'ordinaire ne seraient qu'un moyen de porter atteinte aux droits des créanciers. La transcription du commandement change complètement l'état des choses; elle affecte gravement la position du débiteur qui, nécessairement, ne peut plus se permettre aucun acte au moyen duquel il pourrait léser les droits des tiers. — Quant aux baux consentis après le commandement même non transcrit, ils sont également frappés de nullité, s'ils excèdent neuf ans ou contiennent quittance d'au moins trois années de loyer. Ces actes, en effet, présentent quelque chose d'insolite; ils déprécient tellement la valeur de la propriété, que l'art. 1^{er} de la loi du 16 décembre 1851 les a assimilés à une aliénation de l'immeuble, et l'on conçoit dès lors qu'à raison de leur nature spéciale, ils ne puissent être autorisés du moment où le commandement a été signifié. Une disposition contraire favoriserait les fraudeurs, qui ne sont que trop communes en semblable matière, et il est certain que les actes dont il s'agit sont précisément ceux qu'emploient ordinairement les débiteurs pour éluder l'action des créanciers. — En conséquence, d'après notre disposition, les baux énoncés au dernier alinéa sont frappés de nullité pour le tout, comme entachés d'une présomption légale de fraude. » (Rapport de M. Lelièvre, après renvoi.)

M. TESCH : « Messieurs, j'ai une question à adresser à M. le ministre de la justice et une observation à faire sur la rédaction. — Le dernier paragraphe est ainsi conçu : « Les baux consentis après le commandement, même non transcrit, sont également nuls, « s'ils excèdent neuf ans ou contiennent quittance « de trois années au moins de loyer. » — Je demanderais si les baux consentis après le commandement, même non transcrit, sont radicalement nuls ou bien s'ils sont réductibles à neuf années. — Quant à la ré-

prix de l'immeuble, par ordre d'hypothèques. Un simple acte d'opposition, à la requête du poursuivant ou de tout autre créancier, vaudra saisie-

arrêté 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

daction, je ferai une observation : c'est qu'au lieu de : *ou contiennent quittance de trois années au moins de loyer*, ce qui n'est guère intelligible, il faudrait mettre : *ou s'ils contiennent quittance de plus de trois années de loyer*. — Si le projet ne devait pas être renvoyé au sénat, je n'insisterais pas ; mais je trouve que cette rédaction serait beaucoup plus claire et beaucoup plus conforme à la grammaire. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Messieurs, je crois en effet qu'il vaudrait mieux dire *plus de trois années* ; ainsi je me rallierai au changement de rédaction proposé par l'honorable M. Tesch, si la loi est renvoyée au sénat. — Maintenant, voici le système de l'art. 25. — Les baux consentis, par saisie, après transcription du commandement sont nuls dans tous les cas, c'est-à-dire qu'il y a dessaisissement définitif, lorsqu'on a transcrit le commandement et la saisie. — Si le commandement a été notifié, sans que le créancier ait profité de la faculté de le faire transcrire en vue du dessaisissement, il me paraît que la nullité doit être considérée également comme absolue, sous les restrictions qui sont libellées dans l'article, c'est-à-dire si le bail consenti excède 9 années, ou s'il contient quittance de plus de 3 années de loyer. — Je ne sais si l'honorable M. Tesch voit quelque chose d'irrégulier dans cette rédaction. Quant à moi, je pense que le système de l'article est logique. »

M. TESCH : « Messieurs, je ne trouve pas que le système de l'article soit très-logique. Je comprends parfaitement bien que lorsque le commandement est transcrit et que tout le monde est averti, la loi prononce la nullité radicale ; mais je ne comprends pas trop comment, lorsque le commandement n'est pas transcrit, lorsque le locataire peut être de bonne foi, l'on annule radicalement le bail qui aurait été consenti pour plus de 9 années ; je comprendrais ce qui est plus conforme aux principes généraux, la réduction à neuf années, ce qui existe, par exemple, pour le mari qui loue des biens appartenant à sa femme et pour l'usufruitier qui loue les biens soumis à l'usufruit. — Cela me paraît peu logique. Je préférerais qu'on restât dans les principes généraux du droit, que l'on dit que le bail sera réduit jusqu'à concurrence de neuf années. J'admets qu'il ne soit pas permis à un individu à qui on a fait un commandement de louer son bien pour une période qui diminuerait énormément la valeur de la propriété. »

M. LELIÈVRE : « Les observations de l'honorable M. Tesch ne peuvent en aucune manière s'appliquer à l'hypothèse en question. La chambre remarquera que nous nous trouvons placés dans une position spéciale. Il s'agit ici d'actes qui révèlent une intention caractérisée de fraude et de simulation. Le débiteur est insolvable, et non-seulement il est poursuivi en expropriation, mais déjà même le commandement lui est notifié. C'est en cet état de choses et en vue d'une saisie imminente qu'il consent l'un de ces actes insolites qui révèlent par eux-mêmes une intention positive de déprécier le gage des créanciers. Eh bien, n'est-ce pas avec raison que la

loi, réputant frauduleuse et collusoire semblable opération, la frappe de nullité pour le tout ? Il n'est pas possible de la diviser ; les circonstances d'insolvabilité du débiteur, de l'imminence de la saisie et du caractère particulier des actes ne permettent aucun doute sur l'existence de la fraude. Or la fraude étant présumée par la loi, l'acte doit nécessairement tomber en son entier, et il serait illogique et inconséquent de le maintenir pour partie. Voilà qu'il différencie notre espèce de celles dont parle l'honorable M. Tesch et dans lesquelles il n'est nullement question de présumer le dol et la simulation. »

M. TESCH : « Je dis que la disposition n'est pas conforme avec les principes généraux de notre droit ; je crains qu'en ne les respectant pas suffisamment on n'introduise de grandes bigarrures dans notre législation. Aujourd'hui le mari a le droit de louer les biens de sa femme ; il y a une période déterminée ; quand le bail excède cette période quelles sont les dispositions de la loi ? C'est qu'on le réduit à la période déterminée par la loi. L'usufruitier a le droit de louer les biens sujets à l'usufruit ; mais il ne peut louer que pour une période de neuf années ; s'il loue pour 15 ou 20 ans, le bail qu'il a consenti est réduit à la période de neuf années. — On suppose que le mari a voulu frauder les droits des héritiers de la femme et que l'usufruitier a voulu frauder les droits des nus propriétaires. Dans ces cas l'on réduit les baux consentis à la limite fixée par la loi. Dans le cas qui nous occupe, vous supposez également la fraude ? Eh bien, rentrez dans les principes généraux du droit, réduisez les baux à neuf années. — De cette manière, vous évitez cet inconvénient, cet illogisme de respecter un bail de huit ans et 360 jours, et de faire tomber complètement un bail consenti pour dix ou douze ans ; c'est illogique et contraire aux principes généraux du droit. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Les positions auxquelles vient de faire allusion l'honorable membre sont différentes de celle du débiteur louant ses biens postérieurement à la saisie. L'article qu'il a cité est un de ceux qui règlent la communauté dont le mari a l'administration. — Cet article dit que les baux, en cas de dissolution de la communauté, ne sont valables, vis-à-vis de la femme et des héritiers, que pour le temps à courir de la première période de neuf ans ou de la seconde si elle est commencée. — Cet article prévoit le cas de la dissolution de la communauté ; ce cas arrivant, si le mari a fait, pour les biens de sa femme, des baux excédant neuf années, on les respecte pour la période commencée de neuf années ; là il n'y a pas la présomption radicale de fraude qu'on signale dans l'art. 25 de notre projet de loi. — En effet dans les intentions des auteurs de cet article, comme d'après les explications de la commission, les baux énoncés au dernier alinéa sont frappés de nullité pour toute leur durée comme étant entachés de fraude. — La loi a établi le cas où il y a présomption de fraude, et la présomption une fois établie, elle doit avoir les conséquences que la loi détermine. La présomption existe quand le terme du bail est de plus de neuf années 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 (1).

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.

la quittance pour plus de trois années. — Dans ces termes, il faut admettre, comme la commission le dit dans son rapport, que le bail consenti pour plus de neuf années et la quittance donnée pour plus de trois années, doivent être annulés pour la totalité, comme étant frappés d'une présomption de fraude que la loi a créée dans l'intérêt de la valeur du bien qu'on doit vendre dans un délai très-rapproché. Le locataire de bonne foi qui aura contracté avec le débiteur de mauvaise foi aura droit de réclamer des dommages-intérêts de son propriétaire qui l'aura exposé à des nullités de bail de propos délibéré. — Je crois qu'il n'y a pas de dérogation aux principes généraux du droit et qu'on peut maintenir la disposition introduite par le sénat.»

M. LELIÈVRE : « Les motifs qui ont engagé la commission à proposer l'adoption du paragraphe 3 de notre article sont déduits dans le rapport de la commission. Celle-ci a pensé que les baux excédant neuf ans ou contenant quittance de plus de trois années de loyer doivent dans notre espèce être déclarés nuis pour le tout, parce que la nature de ces actes caractérise une fraude combinée entre le saisi et les locataires; des actes de cette nature tout à fait insolites démontrent un concert frauduleux; or, s'il en est ainsi, les actes doivent être annulés pour le tout. — L'acte entier est attaché de dol et dès lors on ne saurait le maintenir pour partie. (Chambre des représentants, 21 février 1854.)

(1) « 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. L'art. 691 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 adjudgés au propriétaire des 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. 27 (692 du Code de procédure civile). Le débiteur ne peut, à compter du jour de la transcription de la saisie ou du commandement, aliéner ni hypothéquer les immeubles saisis, ou indiqués au commandement, à peine de nullité et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer (2).

Art. 28 (693 du Code de procédure civile). Néanmoins, l'aliénation ainsi faite aura son exécution si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acqué-

art. 689 et 691 du Code de procédure, qui renferment une disposition semblable à celle de notre article. — Un arrêt de la cour de cassation de Belgique, du 4 août 1840, 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« L'ancien art. 29 n'a subi qu'une légère modification au sénat par suite du système qui ne fait consister la saisie que dans un simple exploit notifié au débiteur. » (Rapport de M. Lelièvre après renvoi.)

(2) « La commission avait rédigé 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 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. » — La suppression de l'hypothèque judiciaire, disait le rapporteur, 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 (19). 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

reur consigne les deniers suffisants pour acquitter, en principal et accessoires, les sommes exige-

bles dues aux créanciers inscrits, ainsi qu'au saisissant et à tout autre créancier qui aurait fait utile-

que comme un simple séquestre, et cela est tellement vrai, qu'il a même été jugé qu'il n'avait plus de 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. Toutefois, le projet apporte quelque modification à ce système. — 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. »

Dans un second rapport fait à la séance du 12 décembre 1851, M. LELIÈVRE disait : « La commission s'est réunie, à la demande de quelques-uns de ses membres, pour examiner plus particulièrement la disposition de l'art. 31 du projet. Lors de la discussion de cet article, la commission a admis un amendement ayant pour objet d'autoriser le créancier, qui a notifié le commandement, à le faire inscrire sur le registre énoncé à l'art. 23, et le résultat de cette inscription est de frapper de nullité les aliénations et hypothèques consenties au préjudice de ce créancier. — Cette disposition, à laquelle le gouvernement ne se rallie pas, a paru à quelques-uns des membres de la commission présenter des inconvénients sérieux. — Ils pensent que son maintien n'a d'autre résultat que de sanctionner le système d'opposition immobilière proposé dans le projet primitif de la loi hypothécaire : que frapper le débiteur de l'incapacité de disposer de ses biens à partir du commandement, c'est porter une grave atteinte à son crédit, c'est frapper d'inaliénabilité, peut-être pour une créance peu importante, des immeubles considérables, et qu'un pareil système a pour conséquence de rendre la position du débiteur incertaine et de la compromettre entièrement; que, d'un autre côté, lui enlever d'une manière absolue le droit d'hypothéquer, c'est le placer dans l'impossibilité d'acquitter ce qui est dû au poursuivant. »

« D'autres membres ont pensé au contraire que la disposition admise dans l'art. 31 est indispensable pour prévenir les inconvénients de la suppression de l'hypothèque judiciaire. On a dit que dans l'état de choses résultant de cette législation, le créancier, qui obtiendra une décision judiciaire, n'aura qu'un titre illusoire qu'il sera facile au débiteur de frapper d'inefficacité en aliénant ses immeubles; que la saisie elle-même pourra être rendue vaine, puisque jusqu'au moment de sa transcription, le droit d'aliéner n'est pas enlevé au débiteur qui, pour éviter des soupçons de fraude, pourra disposer de ses biens même par adjudication publique, ce qui ne l'empêchera pas d'éluider les poursuites du créancier; que ce système aura pour conséquence de jeter une perturbation fâcheuse dans les transactions sociales, qu'il est contraire au crédit, puis-

qu'on n'aura pas de confiance dans la plupart des débiteurs avec lesquels on ne contractera pas sans des garanties solides; que par exemple dans les ventes mobilières, les notaires et autres préposés à la recette des deniers seront contraints d'agir, dès l'échéance de la dette, avec une rigueur funeste aux obtenteurs et que la suppression de l'hypothèque judiciaire, sans la modification énoncée à l'article en discussion, loin de favoriser le crédit, lui portera une atteinte sérieuse, puisque l'on ne contractera plus avec sécurité; que du reste il en résultera de véritables injustices lorsqu'il s'agira de créances résultant de quasi-contrats, délits ou quasi-délits, hypothèques dans lesquelles le créancier n'a même pu prendre les précautions nécessaires pour assurer sa créance. — On a fait remarquer que les actions du chef de dol et de fraude sont très-chanceuses puisqu'il s'agit de prouver la connivence et la mauvaise foi du tiers qui a contracté avec le débiteur; que du reste il ne peut convenir à un législateur prudent de jeter un créancier légitime dans des contestations toujours coûteuses. — On a dit enfin que l'amendement ne fait que consacrer un principe analogue à celui admis par l'art. 28 du projet de loi sur le crédit foncier; qu'il se borne à frapper de nullité les aliénations et hypothèques consenties au préjudice du créancier qui a requis l'inscription, de sorte qu'il est toujours facile au débiteur ou à l'acquéreur d'obvier aux conséquences de l'interdiction dont il s'agit en acquittant la dette en principal et frais. — La commission a reconnu qu'il y avait quelques dispositions à prendre relativement aux aliénations et hypothèques que pourrait consentir un débiteur en déconfiture, ou agissant dans un esprit de fraude; mais sur la proposition de M. le ministre qui annonce un projet de loi dans lequel on s'occupera spécialement de la déconfiture, projet où l'on pourra en même temps traiter le point en discussion, la commission, d'accord avec le gouvernement, a été d'avis de distraire du projet l'amendement admis sur l'art. 3 et d'en réserver l'examen jusqu'à la présentation du projet annoncé par M. le ministre. »

M. D'HOOP : « L'art. 30 porte : « 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. » Cela est très-rationnel pour la vente; mais il me semble qu'on est allé trop loin lorsqu'on a étendu cette disposition aux hypothèques. — Ainsi, lorsque au moment du commandement il y a une première hypothèque qui n'absorbe pas à beaucoup près la valeur de l'immeuble, il ne sera plus possible au débiteur de consentir une seconde hypothèque, quoique la première n'absorbe pas même, à beaucoup près, toute la valeur des biens. — Je le répète donc, il me semble que l'on est allé trop loin en attribuant à la transcription du commandement les effets de la transcription de la saisie. »

M. LE BARON D'ANRTHAN : « Ce que j'ai proposé a pour but de parer aux inconvénients qui résultent de la suppression de l'hypothèque judiciaire; la transcription du commandement, avec les effets que

ment la transcription autorisée par l'art. 15 (1).

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

Art. 29 (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 (2).

Art. 30. La consignation pourra se borner à la somme suffisante pour acquitter ce qui est dû au créancier qui a fait transcrire son commandement et au saisissant, tant que la demande n'aura pas été rendue commune aux créanciers inscrits, conformément à l'art. 33.

Art. 31 (697 du Code de procédure civile). Dans les quinze jours au plus tard après la transcription de l'exploit de saisie, le poursuivant déposera au greffe du tribunal le cahier des charges contenant :

1^o L'énonciation du titre en vertu duquel la

J'y attache, donne au créancier le moyen d'empêcher la disparition de son gage. Si on n'admettait pas cet amendement, les inconvénients signalés de toutes parts continueraient à subsister; un créancier chirographaire ferait un commandement, et immédiatement après, avant qu'il puisse saisir les biens de son débiteur, celui-ci les vendrait ou les hypothéquait, et enlèverait ainsi tout recours utile à son créancier désappointé. »

M. D'HOOP : « Il me semble qu'il y a une différence qui doit être prise en considération. Je reconnais sans doute qu'il y a des inconvénients graves qui résultent de la suppression de l'hypothèque judiciaire, mais veuillez le remarquer, messieurs, d'après l'amendement on pourra faire le commandement, non pas en vertu d'un jugement seulement, mais en vertu d'un simple acte notarié, tandis que l'hypothèque judiciaire résultait d'un jugement. Maintenant si le commandement suffit, dès ce moment l'individu poursuivi n'est plus libre de disposer de son bien. Donc si le commandement résultait d'un simple acte notarié, il serait bien plus dangereux de donner à la transcription de ce commandement le même effet qu'à la transcription de la saisie. »

M. LE BARON DELLAFAILLE : « Il me paraît que nous discutons ici sur un cas qui ne peut pas se réaliser; car celui qui serait réduit à laisser saisir son hypothèque ne trouverait évidemment plus d'argent sur hypothèque. » (Séat, 9 juin 1853.)

« Le changement apporté par cette disposition à l'ancien art. 30 concerne la prohibition d'alléner qui atteint le débiteur à partir de la transcription du commandement. — Cette disposition est indispensable. Il n'est pas de saisie qui ne puisse être paralysée, si le débiteur, frappé d'un commandement, peut encore aliéner ses immeubles. Les jugements obtenus seraient illusoire, et presque toujours le créancier serait arrêté dans la poursuite par une aliénation dont il serait forcé de poursuivre l'annulation, et démontrant, ce qui est souvent très-diffi-

saire a été faite, du commandement, de l'exploit de saisie, et des actes, jugements et ordonnances intervenus postérieurement ;

2^o La désignation des objets saisis telle qu'elle a été insérée dans l'exploit ;

3^o Les conditions de la vente ;

4^o Une mise à prix.

Art. 32. Dans les dix jours 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 à domicile, à l'effet de comparaître devant le tribunal dans les délais déterminés par les art. 72 et 1033 du Code de procédure civile, pour entendre statuer sur la validité de la saisie ainsi que sur le mérite des dires et observations concernant le cahier des charges, et voir nommer le notaire qui procédera à la vente publique des immeubles saisis, à l'intervention du juge de paix. Cette vente sera fixée par le tribunal, dans les quinze jours au plus tôt et dans les trente jours au plus tard, à dater du jugement (3).

cite, que l'acheteur est complice de la fraude commise par le débiteur. — La suppression de l'hypothèque judiciaire a laissé, sous ce rapport, une lacune qu'il est essentiel de combler; notre disposition ne fait qu'adopter des principes analogues admis en France, en ce qui concerne le crédit foncier. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(1) « 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. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(2) « CHAUVEAU, Q. 2309, fait observer que l'acquéreur peut obtenir un sursis, lorsque les créances dont il doit consigner le montant ne sont pas illiquides. 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. » (Rapport de M. Lellèvre.)

« Aux termes de l'art. 694 du Code de procédure, la consignation des deniers pouvait être faite, *avant l'adjudication*, donc le jour même de l'adjudication. — Aux termes de notre article, la consignation devra être faite avant le jour fixé pour l'adjudication, donc la veille. — Cette modification à la loi en vigueur n'a fourni matière à aucune discussion. » (Rapport de M. Savart.)

(3) « 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

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

En cas de non-comparution d'un ou de plusieurs défendeurs, il n'en sera pas pris jugement de jon-

tion, et les défaillants ne devront pas être réassignés.

En cas d'appel, l'arrêt, soit qu'il confirme, soit qu'il infirme le jugement, fixera un nouveau jour

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 les 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 qui fixe un délai très-court pour le jugement. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Un membre a proposé de rayer l'article. — Dans son opinion, pas n'est besoin de comparaître devant les juges pour voir statuer sur la validité d'une saisie dérivant d'un titre déjà exécutoire. La saisie est censée valable si le saisi n'a pas fait opposition. La demande en validité est une procédure frustratoire. Dans l'opinion de ce membre le projet serait beaucoup meilleur, la marche de l'expropriation plus simple, plus rapide, si au lieu de faire procéder par un notaire à la vente des biens, on laissait l'adjudication aux tribunaux en supprimant et publications du cahier des charges et adjudications préparatoires et toutes les formalités non indispensables. — La nomination du notaire paraît à ce membre entachée d'inconstitutionnalité. Au tribunal seul appartient d'adjudger le bien en se conformant aux principes sur les attributions du pouvoir. — Il est répondu que la vente par-devant notaire est plus propre à faire hausser le prix des biens que l'adjudication judiciaire pour laquelle il faut employer le ministère des avoués ; que les juges des tribunaux, recevant impassiblement des enchères, perdent un temps précieux et jouent un rôle peu digne ; que la nomination d'un notaire chargé d'adjudger le bien au plus offrant, lorsqu'il y a lieu à licitation pour cause d'indivision entre majeurs et mineurs, n'a jamais

été regardé comme inconstitutionnelle ; qu'il y a analogie entre ce cas et la vente forcée ; que, du reste, l'adjudication devant le tribunal, dégagée de certaines formalités, présenterait effectivement des avantages, mais que le projet soumis peut être amendé de manière à présenter encore de plus grands avantages. — Après une discussion longue et approfondie des deux systèmes, la question suivante est mise aux voix : « Les notaires seront-ils délégués « par les tribunaux pour la vente forcée des immeubles, ou l'adjudication continuera-t-elle à « avoir lieu par-devant les tribunaux ? » — Quatre voix contre une adoptent la vente par-devant notaire, mais des membres déclarent ne voter ainsi que par suite des modifications qu'ils espèrent apporter au projet, se réservant leur approbation ou improbation si la loi telle qu'elle est proposée était adoptée sans modifications. »

« Un membre propose de rédiger l'article ainsi qu'il suit :

« Dans les dix jours 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 tribu- « nal dans les délais déterminés par les art. 72 et « 1033 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, nommer notaire qui procédera, suivant « l'usage des lieux, à la vente publique des immeu- « bles saisis en deux recours fixes à quinze jours « d'intervalle l'un de l'autre, et à l'intervention du « juge de paix désigné. »

« Ces recours seront fixes par le tribunal dans « les vingt jours au plus tôt et dans les quarante « jours au plus tard, à partir de la date du juge- « ment. L'affaire sera instruite et jugée comme « matière sommaire et urgente.

« En cas de non comparution d'un ou de plusieurs « défendeurs, il n'en sera pas pris défaut de jonction, « et les défaillants ne devront pas être réassignés.

« En cas d'appel, l'arrêt, soit qu'il confirme, soit « qu'il infirme le jugement, fixera nouveau jour « pour les deux adjudications, en se conformant à la « disposition ci-dessus.

« Si la saisie est déclarée valable, etc. »

« Le reste comme au projet. — Ce membre pense que, pour activer les poursuites, le délai de dix jours peut sans inconvénient remplacer celui de quinzaine. — La désignation du juge de paix peut être laissée au tribunal, qui agira comme il l'a fait jusqu'ici dans l'exécution de la loi du 12 juin 1816. Aucune plainte ne s'est élevée depuis trente-huit ans contre cette loi. Le tribunal fixe par jugement le jour des adjudications, pour couper court à toutes exceptions moratoires, prolongations, remises en faveur desquelles le projet montre trop de condescendance. — Ces motifs déterminent la commission à adopter la rédaction présentée. » (Rapport du sénat.)

M. Wvns avait proposé la rédaction suivante, qui,

pour l'adjudication, en se conformant à la disposition ci-dessus.

Si la saisie est déclarée valable, le jugement ordonnera au saisi de délaisser l'immeuble sur la signification qui lui sera faite du procès-verbal de l'adjudication, sous peine d'y être contraint, même par corps.

Art. 33. Dans le même délai de dix jours, sommation sera faite aux créanciers inscrits, aux domiciles élus dans leurs inscriptions, et aux créanciers dont les commandements ont été transcrits aux domiciles élus dans les commandements, 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 (1).

Art. 34. Si parmi les créanciers inscrits se trouve un vendeur de l'immeuble saisi ayant à la fois le privilège et l'action résolutoire, il aura quinze jours, à partir de la sommation à lui faite, en vertu de l'article précédent, pour opter entre ces deux droits, sous peine d'être déchu de l'action en résolution, et de ne pouvoir plus réclamer son privilège (2).

S'il opte pour la résolution du contrat, il devra,

développée par lui et combattue par M. le ministre de la justice, a été rejetée dans la séance du sénat du 10 juin 1853 :

« Dans les cinq jours du dépôt au greffe, outre un jour par trois myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siège le tribunal, le poursuivant fera notifier au saisi et aux créanciers inscrits ou transcrits le fait du dépôt avec sommation de prendre communication du cahier des charges et d'y consigner leurs observations dans les dix jours.

« Cette notification contiendra en outre l'indication du jour où il sera procédé devant le tribunal à l'adjudication définitive.

« Il y aura trente jours au moins entre celui fixé pour cette adjudication et la date de cette notification. »

M. LE BARON D'ANETHAN : « D'après le projet il y aurait eu deux séances, je propose qu'il n'y en ait plus qu'une seule, et voici pourquoi : on a reconnu que l'adjudication préparatoire n'avait aucune portée, personne n'y vient, cette formalité est donc inutile ; quand il n'y aura qu'une seule séance, elle sera sérieuse et il n'y aura aucun danger à agir ainsi, car lorsque la valeur des biens, déterminée par les articles suivants, ne sera pas atteinte, il y aura une seconde séance obligatoire. Je crois que cette raison est suffisante pour engager le sénat à décider qu'il n'y aura plus qu'une seule séance. » (Sénat, 10 novembre 1853)

(1) « 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, 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. 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. 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. Ce principe sera aussi observé sous l'empire de l'article en discussion. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Les créanciers purement chirographaires du saisi, ayant droit d'intervenir pour demander la rectification du cahier des charges quoique non sommés, parce qu'on est censé ne pas les connaître, il paraît que le créancier qui a fait transcrire son commandement et qui, par suite de cette précaution, est connu, doit être sommé comme un créancier inscrit. » (Rapport de M. Savari.)

(2) « La commission de la chambre avait rédigé l'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, disait le rapporteur, est modifiée 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

à peine de déchéance, le notifier au greffe du tribunal devant lequel se poursuit la saisie.

La notification devra être faite dans le délai ci-dessus fixé et suivie dans les dix jours de la demande en résolution.

A partir du jour où le vendeur aura opté pour

qui 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 copremutant 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. En effet, en n'optant pas pour la résolution, il est censé s'être contenté de l'action en payement 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 rétractée, 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, 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. — 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, 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. — Au surplus, sauf ce qui concerne l'action en résolution formée par le vendeur, le copremutant ou le donateur, il est certain qu'à partir du jour où la saisie est devenue commune aux créanciers inscrits, le saisi ne peut défendre seul à 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

l'action en résolution, la poursuite en expropriation sera suspendue à l'égard de l'immeuble, objet de l'option, 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. A l'égard des autres immeubles, la poursuite

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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Pour qu'un vendeur de l'immeuble, un copremutant ou un donateur ne puissent indéfiniment après la vente évincer l'acquéreur, l'article fixe un délai de vingt jours endéans lequel la demande en résolution doit être formée, sous peine de déchéance. — Cette disposition ne présente pas de difficulté quand l'action en résolution est exercée par un vendeur impayé, mais elle exige quelques explications lorsqu'il s'agit d'un donateur. — Aux termes des art. 960 et suivants du Code civil, toutes donations entre-vifs faites par des personnes sans enfants vivants dans le temps de la donation, demeurent révoquées de plein droit par la survenance d'un enfant légitime du donateur, même d'un posthume. Les biens donnés doivent rentrer libres dans le patrimoine du donateur. Toute clause par laquelle le donateur aurait renoncé à la révocation de la donation pour survenance d'enfants est regardée comme nulle et ne produit aucun effet. S'il s'agit d'un bien donné, s'il survient un enfant au donateur après le délai accordé pour l'action résolutoire par notre article, qu'arrivera-t-il? L'enfant peut survenir plusieurs mois, plusieurs années après l'aliénation de l'immeuble. Le donateur n'a pu faire valoir ses droits en temps opportun. La recevabilité de l'action, les droits sont nés avec l'enfant. — Votre commission maintient que la déchéance n'atteint pas le donateur et que l'article ne met pas à néant les art. 960, 961, 962, 963, 964, 965 et 966 du Code civil. Avec ce commentaire, elle vote l'adoption de l'article. » (Rapport de M. Savart.)

« Cette disposition s'occupe du cas où, parmi les créanciers inscrits, se trouve un vendeur ayant à la fois le privilège et l'action résolutoire. S'il opte pour l'action résolutoire, l'article dont nous nous occupons prescrit que l'expropriation soit suspendue à l'égard de l'immeuble objet de l'option. Cela est naturel, puisque en règle générale, rien n'empêche que l'expropriation ne soit continuée à l'égard des autres immeubles. Toutefois, il peut arriver que les autres biens ne soient pas assez importants pour être l'objet d'une poursuite spéciale, et en ce cas, l'amendement admis par le sénat porte que le tribunal pourra même prononcer le sursis pour le tout, pendant la durée de l'instance en résiliation. Ces dispositions sont rationnelles et conformes aux prescriptions de l'art. 729 du Code de procédure en vigueur, en ce qui concerne la demande en distraction. Or, ne perdons pas de vue que l'action en résolution, dans l'espèce, est une véritable demande en distraction, puisqu'elle tend à soustraire certains immeubles à la saisie. » (Rapport de M. Lelièvre contre renvoi.)

pourra être également suspendue, à la demande des parties et sur la décision du juge.

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

Les dispositions qui précèdent sont applicables au copremutnant et au donateur.

Art. 35 (696 du Code de procédure civile). Mention des assignation et sommation énoncées aux articles 32 et 33 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 (1).

Du jour de cette mention, la saisie sera commune aux créanciers inscrits, et elle ne pourra plus être rayée que de leur consentement et du consentement de ceux qui ont fait transcrire leur commandement ou en vertu de jugements rendus contre eux.

Art. 36. Le jugement qui statue sur la validité de la saisie sera rendu dans les vingt jours à compter de l'expiration du délai de comparution (2).

Dans le cas prévu par l'article 34, le tribunal, avant de statuer, attendra l'expiration des délais

accordés par cet article au créancier, pour l'exercice de la demande en résolution.

Si cette demande n'est pas formée, le tribunal statuera dans les trente-cinq jours, à compter de l'expiration du délai de comparution, et dans les quarante-cinq jours de l'expiration du même délai, si la demande en résolution, après avoir été notifiée au greffe, n'est pas suivie d'assignation dans le délai prescrit.

Il statuera sur les moyens de nullité, s'il en a proposé, conformément à l'art. 66 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 il ne sera pas susceptible d'opposition de la part des défaillants.

Art. 37. L'appel contre le jugement, rendu conformément à l'article précédent, devra être interjeté dans la huitaine de la signification à l'avoué, et inscrit, dans le même délai, au registre prescrit par l'art. 163 du Code de procédure civile; à défaut de quoi, il sera passé outre à l'adjudication (3).

(1) « 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 (32 et 33) de la loi, 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« La modification qu'a subie l'ancien art. 38 est la conséquence du système concernant la transcription du commandement. Il était utile d'énoncer qu'à partir de cette transcription, la saisie ne pouvait être rayée que du consentement des créanciers qui avaient rempli cette formalité. » (Second rapport de M. Lelièvre.)

(2) « Il résulte de la combinaison de cet article avec l'art. 75 (66 de la loi), 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 (article 66 de la loi). 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 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) « 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'article 61 du projet (52 de la loi) attachant la peine de nullité aux diverses formalités établies par notre article.

« Il est à remarquer que le jugement n'est susceptible d'appel que d'après les règles énoncées dans la loi du 25 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, 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 25 mars 1841.) Ce principe fera l'objet d'une disposition formelle. » (Rapport de M. Lelièvre.)

Art. 58. La minute du cahier des charges déposée au greffe et l'expédition du jugement ou de l'arrêt seront remises au notaire chargé de la vente, sur son simple reçu (1).

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. 59 (684 du Code de procédure civile). En exécution du jugement rendu conformément à l'article 36, 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, leur contenance d'après le cadastre, ainsi que le jour, l'heure et le lieu de l'adjudication (2).

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

1^o A la principale porte des édifices saisis ;

2^o A la porte principale de la maison communale et de l'église paroissiale du lieu où les biens sont situés ;

3^o A celle du notaire qui doit procéder à la vente.

Dans le même délai, extrait de ce placard sera inséré dans un des journaux publiés au chef-lieu de l'arrondissement ou au chef-lieu de la province.

L'insertion sera répétée, au moins deux fois dans les dix 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.

Art. 40. Lorsque, indépendamment des insertions et appositions des placards prescrites par l'article précédent, le poursuivant, le saisi, l'un des créanciers inscrits ou ayant fait transcrire leur commandement, estiment qu'il y a 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 peut, si l'importance des biens l'exige, autoriser ces insertions et publications extraordinaires. Les frais n'entreront en taxe que dans le cas où cette autorisation aurait été accordée (2).

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

Art. 41 (685, 686, 687 du Code de procédure

(1) « 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'éclaircir 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. De là 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 convenablement 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 influer 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Le sénat a introduit un changement à l'ancien art. 41, dans le but d'éclaircir la disposition et surtout d'éviter des frais. Il ne devra pas être dressé acte de dépôt de la remise du cahier des charges et de l'expédition du jugement ordonnant la vente, en mains du notaire. Celui-ci se bornera à donner un simple reçu, sans frais. Cette disposition ne peut qu'être approuvée par ceux qui cherchent à réduire les frais de poursuite. » (Second rapport de M. Lelièvre.)

(2) « Les modifications qu'a subies l'ancien art. 42 consistent dans la réduction du nombre de placards imprimés ; et effectivement, on ne conçoit pas d'utilité réelle à apposer des affichés en d'autres lieux que ceux indiqués dans l'amendement du sénat. Celui-ci, du reste, dans le but de hâter la poursuite, n'exige l'affixion que dix jours au moins avant l'adjudication, et ce délai paraît également suffisant pour donner à la vente la publicité convenable. » (Second rapport de M. Lelièvre.)

(3) « Sur la crainte exprimée de voir cet article ouvrir une large porte aux abus, de voir le saisi et les créanciers ne venant pas en ordre utile, trouver toujours les annonces insuffisantes, et se pourvoir l'un après l'autre devant le président, par suite d'une coalition contre les créanciers premiers inscrits, il est répondu que le pouvoir du président n'allant pas jusqu'à retarder l'adjudication au delà du jour fixé par les jugements, tout danger de prorogation indéfinie cesse. » (Rapport de M. Savart.)

« Cet article a pour objet de donner à la vente l'

civile). Il sera justifié de l'insertion dans les journaux par un exemplaire de la feuille contenant l'annonce. L'apposition des placards sera attestée par celui qui les aura affichés (1).

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

Ces pièces seront jointes par le notaire au cahier des charges, au pied duquel il en mentionnera le dépôt sans frais ; elles ne feront pas partie du titre sujet à transcription.

Ces pièces et cette mention ne seront soumises ni à l'enregistrement, ni à un timbre spécial.

Art. 42. Les frais de poursuite, y compris ceux des placards et insertions dans les journaux, 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 (2).

Le montant de la taxe sera publiquement annoncé avant l'ouverture des enchères, 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. 43. Au jour indiqué pour l'adjudication, il y sera procédé à la requête du poursuivant, et, à son défaut, à la requête d'un des créanciers inscrits ou d'un des créanciers dont le commandement a été transcrit (3).

Art. 44. L'adjudication se fera en présence du juge de paix, conformément à la loi du 12 juin 1816, suivant le mode établi par l'usage des lieux, mais sans bénéfice de mise à prix ou d'enchères (4).

Art. 45. Si le bien exposé n'est pas porté à plus de quinze fois le revenu cadastral, le juge de

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. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(1) « 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'huisier requis ci-devant pour attester l'apposition des placards. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(2) « 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. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(3) « Le sénat a d'abord voulu qu'il pût être procédé à la vente à la requête d'un des créanciers dont le commandement a été transcrit. Cela est conforme aux principes du projet, puisque pareil créancier est assimilé aux créanciers inscrits. — En second lieu, on a pensé que la vente ne devait pas pouvoir être différée à la demande des créanciers. Cela se conçoit : il est important d'écartier tout obstacle à l'adjudication, et la disposition admise par la chambre pouvait donner lieu à des retards fâcheux, quelquefois même à des fraudes qu'il est important de prévenir. Toute remise doit être écartée avec d'autant plus de raison que l'art. 45 exige une nouvelle séance dans le cas où le prix de l'adjudication n'atteint pas la valeur de quinze fois le revenu cadastral. » (Second rapport de M. Lellèvre.)

(4) La commission de la chambre avait adopté l'article en ces termes :

« L'adjudication se fera en présence du juge de paix dans le cas 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, disait son rapporteur, a cru 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 formalités prescrites par la loi du 25 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. D'ailleurs le projet n'énonçant, à cet égard, aucune exception, les principes du droit commun sont nécessairement maintenus. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « C'est un changement que je puis adopter, mais cela résulte de

paix fixe, pour la vente, une seconde séance à vingt jours au moins et trente jours au plus (1).

Dans cet intervalle, et dix jours au moins avant cette seconde séance, de nouvelles affiches seront apposées, de nouvelles annonces seront faites, par les soins et sous la responsabilité du notaire dans les formes prescrites précédemment ; à cette seconde séance, le notaire adjudgera le bien à l'enchérisseur qui aura fait l'offre la plus avantageuse, quoique inférieure à quinze fois le revenu cadastral.

Art. 46. Le notaire pourra refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées (2).

Art. 47 (709 du Code de procédure civile). Les déclarations de command devront être faites en l'étude du notaire commis, ou lui être signifiées dans les vingt-quatre heures de l'adjudication (3).

Elles seront inscrites ou mentionnées au pied du procès-verbal d'adjudication, sans qu'il soit

l'esprit même de la disposition qui fait intervenir le juge de paix. Ce changement consiste à déclarer que le juge de paix est spécialement chargé de surveiller l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et la sincérité des enchères. On peut renoncer à cette disposition ou on peut l'adopter, je n'y vois pas de grands inconvénients. »

M. LELIÈVRE, rapporteur : « Si M. le ministre demande la suppression du second paragraphe, je ne m'y oppose pas ; toutefois je pense que c'est un avis utile à adresser au juge de paix. Dans la réalité cependant cela est de droit. C'est simplement une recommandation au juge de paix. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Voici, je pense, quelle a été la raison pour laquelle la commission a inséré ce paragraphe. Le projet du gouvernement portait que l'adjudication se fera en présence du juge de paix, conformément à la loi du 12 juin 1816. Or, d'après la loi du 12 juin 1816, le juge de paix a le droit de faire surseoir à la vente, et c'est là un droit que, dans le cas actuel, on n'a pas voulu laisser à ce magistrat. Ce droit est laissé au président par l'article précédent. Mais, pour éviter tout doute, la commission a ajouté un paragraphe pour déterminer plus spécialement quel était le mandat qu'on entendait attribuer au juge de paix. — On pourrait supprimer le paragraphe, et il serait bien entendu que le juge de paix, lorsqu'il assiste à une vente qui a lieu par suite d'expropriation forcée, ne pourra, dans aucun cas, surseoir à la vente. »

M. LELIÈVRE, rapporteur : « Nous n'avons pas voulu nous référer à la loi du 12 juin 1816 parce qu'elle accorde au juge de paix un pouvoir que, dans l'espèce, nous n'avons pas trouvé convenable de lui attribuer, celui de surseoir à la vente alors qu'il s'agit d'une vente forcée, où de graves intérêts sont engagés. — Nous n'avons pas pensé qu'il puisse appartenir au juge de paix de rendre frustratoires les frais et de prolonger une poursuite au détriment des intéressés. En conséquence, je pense que nous pouvons maintenir le premier paragraphe de la commission ; quant au second, on peut le supprimer comme inutile, mais il est bien entendu que le juge de paix devra remplir les devoirs qui y sont tracés. » (Séance du 12 décembre 1851.)

(1) « Si, lors de l'adjudication, l'immeuble n'est pas porté à plus de quinze fois le revenu cadastral, il est évident que la prudence commande de tenter une nouvelle adjudication, afin de ne rien négliger pour obtenir la véritable valeur des biens expropriés. Cette disposition est conforme à l'art. 14 de la loi du 11 brumaire an VII, et se trouve justifiée par des motifs évidents de justice et d'équité. Il est impossible

qu'on adjuge à vil prix des immeubles, sans avoir employé les moyens auxquels un père de famille vigilant ne manquerait pas de recourir pour faire porter une propriété à son juste prix. » (Second rapport de M. Lelièvre.)

(2) « Au lieu d'énoncer les prescriptions mentionnées aux art. 48 et 49 du projet admis par la chambre, le sénat a pensé qu'il suffisait d'énoncer, à l'art. 44 du projet, que la vente devait se faire conformément à la loi du 12 juin 1816, suivant le mode établi par l'usage des lieux, mais sans bénéfice de mise à prix ou d'enchères. — Les ventes auxquelles on procède en vertu de la loi du 12 juin 1816 réussissant parfaitement dans le pays et n'ayant jamais donné lieu à aucune difficulté, on ne peut qu'adopter les usages existants, parfaitement connus du notaire et du juge de paix intervenant à la vente. — On peut donc se référer au mode établi à cet égard et espérer avec confiance que la loi sera exécutée sans aucune difficulté. En conséquence, notre article s'est borné à reproduire le dernier paragraphe de l'ancien art. 48. — Les anciens art. 51, 52, 53, 54 et 55 sont supprimés. Ils sont relatifs à la surenchère que le sénat a cru devoir abolir. La commission partage la même opinion. Tous les créanciers inscrits et ceux dont le commandement a été transcrit étant informés des poursuites, sont à même de faire porter les immeubles à leur véritable valeur, et l'on ne voit pas pourquoi il conviendrait d'admettre la surenchère en cette occurrence, alors que cette mesure est écartée dans le cas des art. 89 et 90. — D'un autre côté, la mesure énoncée à l'art. 45, dans le cas où, à la première séance, le prix n'est pas porté à quinze fois le revenu cadastral, est propre à rassurer tous les intérêts. — La loi du 11 brumaire an VII n'admettait pas la surenchère dont l'utilité réelle n'est pas justifiée par l'expérience. Il est certain, du reste, que les amateurs diront leur dernier mot à la séance même de l'adjudication, lorsqu'ils sauront que toute voie ultérieure leur est interdite. Nous pensons donc pouvoir, sans inconvénient, supprimer la surenchère, et cette suppression est en harmonie avec les principes de la loi en discussion, relativement aux aliénations volontaires. Enfin, lorsque tous les intéressés ont été mis à même d'intervenir à l'adjudication et d'en assurer le succès, nous ne voyons pas pour quel motif sérieux on adopterait la surenchère, mesure tout à fait exceptionnelle qui n'est plus en harmonie avec le système de large publicité admis par le projet, en ce qui concerne l'adjudication. » (Second rapport de M. Lelièvre.)

(3) « D'après cet article, l'adjudicataire a le choix de faire recevoir la déclaration de command par le

civile). Il sera justifié de l'insertion dans les journaux par un exemplaire de la feuille contenant l'annonce. L'apposition des placards sera attestée par celui qui les aura affichés (1).

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

Ces pièces seront jointes par le notaire au cahier des charges, au pied duquel il en mentionnera le dépôt sans frais ; elles ne feront pas partie du titre sujet à transcription.

Ces pièces et cette mention ne seront soumises ni à l'enregistrement, ni à un timbre spécial.

Art. 42. Les frais de poursuite, y compris ceux des placards et insertions dans les journaux, 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 (2).

Le montant de la taxe sera publiquement annoncé avant l'ouverture des enchères, 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. 43. Au jour indiqué pour l'adjudication, il y sera procédé à la requête du poursuivant, et, à son défaut, à la requête d'un des créanciers inscrits ou d'un des créanciers dont le commandement a été transcrit (3).

Art. 44. L'adjudication se fera en présence du juge de paix, conformément à la loi du 12 juin 1816, suivant le mode établi par l'usage des lieux, mais sans bénéfice de mise à prix ou d'enchères (4).

Art. 45. Si le bien exposé n'est pas porté à plus de quinze fois le revenu cadastral, le juge de

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. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(1) « 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'huisier requis ci-devant pour attester l'apposition des placards. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(2) « 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 contrevenance, s'expose à des dommages-intérêts et même à des poursuites disciplinaires. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(3) « Le sénat a d'abord voulu qu'il pût être procédé à la vente à la requête d'un des créanciers dont le commandement a été transcrit. Cela est conforme aux principes du projet, puisque pareil créancier est assimilé aux créanciers inscrits. — En second lieu, on a pensé que la vente ne devait pas pouvoir être différée à la demande des créanciers. Cela se conçoit : il est important d'écartier tout obstacle à l'adjudication, et la disposition admise par la chambre pouvait donner lieu à des retards fâcheux, quelquefois même à des fraudes qu'il est important de prévenir. Toute remise doit être écartée avec d'autant plus de raison que l'art. 45 exige une nouvelle séance dans le cas où le prix de l'adjudication n'atteint pas la valeur de quinze fois le revenu cadastral. » (Second rapport de M. Lellèvre.)

(4) La commission de la chambre avait adopté l'article en ces termes :

« L'adjudication se fera en présence du juge de paix dans le capton 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, disait son rapporteur, a cru 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 formalités prescrites par la loi du 25 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. D'ailleurs le projet n'énonçant, à cet égard, aucune exception, les principes du droit commun sont nécessairement maintenus. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « C'est un changement que je puis adopter, mais cela résulte de

paix fixe, pour la vente, une seconde séance à vingt jours au moins et trente jours au plus (1).

Dans cet intervalle, et dix jours au moins avant cette seconde séance, de nouvelles affiches seront apposées, de nouvelles annonces seront faites, par les soins et sous la responsabilité du notaire dans les formes prescrites précédemment ; à cette seconde séance, le notaire adjudgera le bien à l'enchérisseur qui aura fait l'offre la plus avantageuse, quoique inférieure à quinze fois le revenu cadastral.

Art. 46. Le notaire pourra refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées (2).

Art. 47 (709 du Code de procédure civile). Les déclarations de command devront être faites en l'étude du notaire commis, ou lui être signifiées dans les vingt-quatre heures de l'adjudication (3).

Elles seront inscrites ou mentionnées au pied du procès-verbal d'adjudication, sans qu'il soit

l'esprit même de la disposition qui fait intervenir le juge de paix. Ce changement consiste à déclarer que le juge de paix est spécialement chargé de surveiller l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et la sincérité des enchères. On peut renoncer à cette disposition ou on peut l'adopter, je n'y vois pas de grands inconvénients. »

M. LELIÈVRE, rapporteur : « Si M. le ministre demande la suppression du second paragraphe, je ne m'y oppose pas ; toutefois je pense que c'est un avis utile à adresser au juge de paix. Dans la réalité cependant cela est de droit. C'est simplement une recommandation au juge de paix. »

M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Voici, je pense, quelle a été la raison pour laquelle la commission a inséré ce paragraphe. Le projet du gouvernement portait que l'adjudication se fera en présence du juge de paix, conformément à la loi du 12 juin 1816. Or, d'après la loi du 12 juin 1816, le juge de paix a le droit de faire surseoir à la vente, et c'est là un droit que, dans le cas actuel, on n'a pas voulu laisser à ce magistrat. Ce droit est laissé au président par l'article précédent. Mais, pour éviter tout doute, la commission a ajouté un paragraphe pour déterminer plus spécialement quel était le mandat qu'on entendait attribuer au juge de paix. — On pourrait supprimer le paragraphe, et il serait bien entendu que le juge de paix, lorsqu'il assiste à une vente qui a lieu par suite d'expropriation forcée, ne pourra, dans aucun cas, surseoir à la vente. »

M. LELIÈVRE, rapporteur : « Nous n'avons pas voulu nous référer à la loi du 12 juin 1816 parce qu'elle accorde au juge de paix un pouvoir que, dans l'espèce, nous n'avons pas trouvé convenable de lui attribuer, celui de surseoir à la vente alors qu'il s'agit d'une vente forcée, où de graves intérêts sont engagés. — Nous n'avons pas pensé qu'il puisse appartenir au juge de paix de rendre frustratoires les frais et de prolonger une poursuite au détriment des intéressés. En conséquence, je pense que nous pouvons maintenir le premier paragraphe de la commission ; quant au second, on peut le supprimer comme inutile, mais il est bien entendu que le juge de paix devra remplir les devoirs qui y sont tracés. » (Séance du 12 décembre 1851.)

(1) « Si, lors de l'adjudication, l'immeuble n'est pas porté à plus de quinze fois le revenu cadastral, il est évident que la prudence commande de tenter une nouvelle adjudication, afin de ne rien négliger pour obtenir la véritable valeur des biens expropriés. Cette disposition est conforme à l'art. 14 de la loi du 11 brumaire an VII, et se trouve justifiée par des motifs évidents de justice et d'équité, il est impossible

qu'on adjuge à vil prix des immeubles, sans avoir employé les moyens auxquels un père de famille vigilant ne manquerait pas de recourir pour faire porter une propriété à son juste prix. » (Second rapport de M. Lelièvre.)

(2) « Au lieu d'énoncer les prescriptions mentionnées aux art. 48 et 49 du projet admis par la chambre, le sénat a pensé qu'il suffisait d'énoncer, à l'art. 44 du projet, que la vente devait se faire conformément à la loi du 12 juin 1816, suivant le mode établi par l'usage des lieux, mais sans bénéfice de mise à prix ou d'enchères. — Les ventes auxquelles on procède en vertu de la loi du 12 juin 1816 réussissant parfaitement dans le pays et n'ayant jamais donné lieu à aucune difficulté, on ne peut qu'adopter les usages existants, parfaitement connus du notaire et du juge de paix intervenant à la vente. — On peut donc se référer au mode établi à cet égard et espérer avec confiance que la loi sera exécutée sans aucune difficulté. En conséquence, notre article s'est borné à reproduire le dernier paragraphe de l'ancien art. 48. — Les anciens art. 51, 52, 53, 54 et 55 sont supprimés. Ils sont relatifs à la surenchère que le sénat a cru devoir abolir. La commission partage la même opinion. Tous les créanciers inscrits et ceux dont le commandement a été transcrit étant informés des poursuites, sont à même de faire porter les immeubles à leur véritable valeur, et l'on ne voit pas pourquoi il conviendrait d'admettre la surenchère en cette occurrence, alors que cette mesure est écartée dans le cas des art. 89 et 90. — D'un autre côté, la mesure énoncée à l'art. 45, dans le cas où, à la première séance, le prix n'est pas porté à quinze fois le revenu cadastral, est propre à rassurer tous les intéressés. — La loi du 11 brumaire an VII n'admettait pas la surenchère dont l'utilité réelle n'est pas justifiée par l'expérience. Il est certain, du reste, que les amateurs diront leur dernier mot à la séance même de l'adjudication, lorsqu'ils sauront que toute voie ultérieure leur est interdite. Nous pensons donc pouvoir, sans inconvénient, supprimer la surenchère, et cette suppression est en harmonie avec les principes de la loi en discussion, relativement aux aliénations volontaires. Enfin, lorsque tous les intéressés ont été mis à même d'intervenir à l'adjudication et d'en assurer le succès, nous ne voyons pas pour quel motif sérieux on adopterait la surenchère, mesure tout à fait exceptionnelle qui n'est plus en harmonie avec le système de large publicité admis par le projet, en ce qui concerne l'adjudication. » (Second rapport de M. Lelièvre.)

(3) « D'après cet article, l'adjudicataire a le choix de faire recevoir la déclaration de command par le

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'enregistrement particulier.

Art. 48 (713 du Code de procédure civile). Le notaire ne pourra, à peine de nullité de l'adjudication et de tous dommages-intérêts, recevoir comme enchérisseurs (1) :

1^o Les juges qui sont intervenus aux juge-

ments rendus sur la poursuite en expropriation, les officiers du ministère public qui ont donné des conclusions pour ces jugements, le juge de paix qui assiste à la vente et son greffier;

2^o Le saisi ;

3^o L'époux du saisi ;

4^o Le tuteur ou curateur du saisi ;

5^o L'avoué du poursuivant, en son nom personnel ;

6^o Les personnes notoirement insolvable.

Néanmoins, la personne désignée sous le n^o 5^o

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. 1037 du Code de procédure. — La déclaration ne devra pas être signifiée au receveur de l'enregistrement, comme le prescrit l'art. 68, § 4^{er}, n^o 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(1) « L'on ne peut créer des incapacités sans de graves motifs. Lorsque la vente se poursuit devant le tribunal, on conçoit, jusqu'à un 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'acquiescer 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'acquiescer des créances réunissant les conditions énoncées au projet et 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 acquiescer et à se rendre adjudicataires les personnes notoirement insolvable. L'on a décidé que cette incapacité existait dans le cas même où la personne insolvable offrirait une caution, parce que, à part toute garantie du paiement du prix, il a dû être dans la pensée du législateur qu'une action indirecte 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 insolvable, 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

pourra enchérir et 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. Si la caution n'a pas été exigée lors de la vente, le tribunal, sur la demande du saisissant, de l'un des créanciers inscrits ou ayant fait transcrire leur commandement ou même du saisi, pourra, selon les circonstances, ordonner que caution sera fournie par l'adjudicataire jusqu'à concurrence de la somme qui sera déterminée par le jugement.

Art. 49. 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. 50 (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. 51 (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 le juge (1).

Art. 52 (717 du Code de procédure civile). Les formalités et délais prescrits par les articles 14, 16, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 35, § 1^{er}, 36, 37, 41 et 43, seront observés à peine de nullité ou de péremption (2).

La nullité prononcée pour défaut de désignation de l'un ou de plusieurs immeubles compris dans la saisie n'entraînera pas nécessairement la nullité

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. (Rapport de M. Lelièvre.)

« L'ancien art. 56 n'est modifié qu'en ce qui concerne le greffier du juge de paix devant lequel a lieu l'adjudication. Le sénat ne veut pas que le greffier puisse enchérir à la vente. Cette prohibition est fondée sur des motifs légitimes. Il n'est pas convenable qu'un fonctionnaire qui tient de si près au juge de paix et qui, du reste, à raison de son emploi est à même d'exercer une certaine influence sur les enchères, puisse figurer dans l'adjudication comme partie intéressée. Cette disposition est essentielle pour prévenir des manœuvres qui doivent être écartées par un législateur prudent, dans l'intérêt de la dignité de la justice et par des considérations d'ordre supérieur. Il ne peut être permis au greffier de spéculer sur une opération dans laquelle il est appelé à intervenir comme revêtu d'un caractère public. — Les autres modifications admises par le sénat sont peu importantes et découlent du système par lui adopté relativement aux dispositions précédentes. C'est ainsi qu'il est naturel que le créancier, ayant fait transcrire son commandement, soit assimilé au créancier inscrit, en ce qui concerne le droit de requérir caution de l'adjudicataire, puisqu'il est partie dans la poursuite. » (Second rapport de M. Lelièvre après renvoi.)

(1) « 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 étève 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 étèvent des contestations dans lesquelles ils succombent, ils doivent naturellement être condamnés aux dépens, conformément à l'article 130 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. — 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. (Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

de la poursuite, en ce qui concerne les autres immeubles.

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 à la condamnation aux dépens et aux dommages et intérêts, s'il y a lieu.

Art. 53. L'adjudication ne sera signifiée qu'à la partie saisie : cette signification sera faite à personne ou domicile et par extrait seulement (1).

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 noiaire 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 dernier paragraphe de l'art. 52.

L'adjudicataire sera tenu de faire transcrire au bureau des hypothèques le titre dont il s'agit à l'art. 49, et le conservateur devra faire mention sommaire de l'adjudication en marge de la transcription de la saisie.

Art. 54. L'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux qui appartiennent au saisi (2).

Néanmoins, l'adjudicataire ne pourra être troublé par aucune demande en résolution qui n'aurait pas été intentée conformément à l'article 54, ou jugée avant l'adjudication (3).

CHAPITRE III.

DES INCIDENTS SUR LA POURSUITE DE SAISIE IMMOBILIÈRE.

Art. 55 (718 du Code de procéd. 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

(1) « Il résulte de cette disposition que l'acte d'adjudication ne doit pas être signifié à l'avoué du saisi. — 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 conséquent, 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'adjudication 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'article 1^{er} du projet de loi sur la transcription, votée récemment par les chambres. 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'inscrire jusqu'à la transcription de l'adjudication. C'est la transcription du titre énoncé en l'art. 58 (49 de la loi) 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'inscrire 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'article 31 (27, de la loi.) » (Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « Le paragraphe premier 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) 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 (34 de la loi). En conséquence le vendeur, le copermutant ou le donateur à qui a été faite la sommation énoncée dans cette disposition et qui n'a pas exercé ou notifié au greffe sa demande en temps utile, a encouru irrévocablement la déchéance. — 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 sauvegardé suffisamment tous les intérêts légitimes. Il appartient incontestablement au créancier qui aurait exercé la demande de réalisation antérieurement à la sommation dont parle l'art. 38 (34 de la loi.) » (Rapport de M. Lelièvre.)

jours, sans augmentation de délai à raison des distances, si ce n'est dans le cas de l'art. 62, et sans préliminaire de conciliation (1).

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

Elles seront communiquées au ministère public.

Art. 56 (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 de l'une ou de l'autre saisie, si ce n'est du consentement de toutes les parties (2).

En cas de concurrence, la poursuite appartient

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. 57 (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 non compris dans la première saisie, et le second saisissant sera tenu de dénoncer la saisie au premier saisissant, qui poursuivra sur les deux saisies, si elles sont au même état; sinon il surseoirà à la première et poursuivra 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 (3).

Art. 58 (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 peut, par un simple acte, demander la subrogation (4).

(1) « 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 de 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Entre le poursuivant, le saisi et les créanciers inscrits, il y a instance liée. — A cause du triple intérêt se trouvant en jeu, souvent surgissent des incidents qui entravent momentanément la marche de la procédure. — Accélérer la décision finale, tel doit être le but d'une bonne législation. — Le chapitre trois a pour objet la diminution du nombre des incidents, la détermination des délais endéans lesquels on peut les élever, le règlement des formes suivant lesquelles ils sont instruits et jugés tant en première instance qu'en appel. — Deux principes généraux dominent la matière. — 1^o Toutes contestations, incidentes à une poursuite en saisie immobilière, sont dispensées du préliminaire de la conciliation, 2^o elles entraînent un sursis à l'adjudication définitive jusqu'après décision passée en force de chose jugée. Ces deux principes établis par le code de procédure restent debout dans le projet présenté. L'article du projet reproduit l'art. 718 du Code de procédure avec quelques adjonctions. Pour plus de clarté il énonce que toute demande incidente sera formée par requête d'avoué contenant les moyens et conclusions. — Il indique nettement la marche à suivre quand il n'y a pas d'avoué. — Il veut que non-seulement ces affaires soient jugées comme sommaires, mais même comme urgentes. C'est un moyen d'imprimer un degré de célérité de plus à la procédure, le temps des vacations ne pouvant plus être allégué comme obstacle aux adjudications. Enfin il ordonne la communication au ministère public dont l'œil vigilant sera toujours ouvert sur tout ce qui se pratiquera. » (Rapport de M. Savart.)

(2) « Cet article reproduit presque littéralement l'art. 719 et présente exactement la même disposi-

tion. 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 de 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. — 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) Cet article reproduit la disposition de l'article 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. La jonction prescrite par notre article est forcée et s'opère de plein droit. C'est ce qui résulte des termes impératifs de notre disposition, et cela devient évident si on les combine avec les expressions de l'art. 65 (56 de la loi) 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. 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(4) « Les art. 58 et 59 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

Art. 59 (722 du Code de procédure civile). 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 (1).

Art. 60 (724 du Code de procédure civile). La partie qui succombera sur la demande en subrogation, sera condamnée personnellement aux dépens (2).

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. 61 (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 (3).

Art. 62 (727 du Code de procédure civile). La demande en distraction de tout ou partie des objets saisis sera formée contre la partie saisie, contre le saisissant, contre le créancier premier inscrit, et, si celui-ci est le poursuivant, contre le créancier dont l'inscription suit immédiatement (4).

Cette action sera formée par exploit contre celle des parties qui n'aura pas d'avoué en cause, et, dans ce cas, contre le créancier, au domicile élu par l'inscription.

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

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. — 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. » Rapport de M. Lelièvre.)

(1) Voir la note précédente.

(2) « La commission propose une rédaction du paragraphe premier 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. Si, au contraire, la demande en subrogation n'a pas été constatée par le saisissant qui y a acquiescé, les dépens peuvent être employés en frais privilégiés, 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. — 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'article 67, en énonçant que le second saisissant pourra se pourvoir par 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) « 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(4) « La commission proposait 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 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 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 de jonction et les défaillants ne devront pas être réassignés. » — La demande en distraction, disait le rapporteur,

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 jugement de jonction, et les défaillants ne seront pas réassignés.

Art. 63. 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 surseoira à toutes opérations. Le tribunal statuera d'urgence entre toutes les parties, sur la demande en distraction et, le cas échéant, fixera un nouveau délai pour l'adjudication, en conformité de l'art. 32 (1).

Art. 64 (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 (2).

a pour objet la revendication de tout ou partie des 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. 54). Il n'y a d'exception à cet égard qu'en ce qui concerne les actions en résolution mentionnées aux articles 38 et 63 (34 et 54). — 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. — 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. — 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. — 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. — 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. — 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. 36 (32 de la loi). 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. »

(1) « 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. 74 (62 de la loi), 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. — 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. 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'acquiescer 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. 130 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Le sénat a fait une modification à l'ancien article 71, pour énoncer formellement que la demande en distraction sera jugée comme affaire urgente, ce qui se conçoit, puisqu'elle est incidente à une poursuite en expropriation qui, elle-même, est considérée comme requérant célérité. — D'autre part il est énoncé, à la disposition dont nous nous occupons, que le tribunal fixera un nouveau délai pour l'adjudication, conformément à l'art. 32. Cela est rationnel; le tribunal, en rejetant la demande en distraction, doit ordonner que les poursuites soient continuées; et pour activer la procédure, il est naturel qu'il fixe, en même temps, un nouveau jour pour l'adjudication. — Il est entendu que l'appel interjeté du jugement qui statue sur la demande en distraction tient en suspens l'adjudication, à moins que la décision ne soit déclarée exécutoire par provision. » (Rapport de M. Lelièvre, après renvoi.)

(2) « Cet article reproduit la disposition de l'article 728 du Code de procédure, sauf qu'il simplifie

Art. 65 (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 (1).

Pourront néanmoins les juges, sur la demande des parties intéressées, ordonner le sursis pour le tout.

Art. 66 (753 du Code de procédure 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 (2).

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 de l'arrêt qui aura définitivement prononcé sur la nullité.

Art. 67. Les moyens de nullité ou de péremption contre la procédure postérieure au jugement de validité seront proposés, sous la même peine

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, 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. — 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. C'est aussi en ce sens que la commission entend l'article en discussion. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(1) « C'est la répétition de l'art. 729 du Code de procédure dont la dernière disposition 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. — A l'occasion des divers jugements qui peuvent être rendus sur la poursuite immobilière, on demande si les tribunaux peuvent en ordonner l'exécution provisoire, 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'empêcher qu'on ne puisse l'étuder par des appels purement moratoires; or, c'est surtout dans une matière requérant célérité, comme celle dont nous nous occupons, que pareille prescription présente des avantages importants. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « 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. En conséquence tous moyens quelconques, alors 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, décide que la demande formée par le saisi afin de faire déclarer cette 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*. 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Un membre fait observer que les délais courent à dater du prononcé du jugement ou de l'arrêt et non à dater de la signification. » (Rapport de M. Savyart.)

de déchéance, au plus tard huit jours avant l'adjudication (1).

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, toutes affaires cessantes.

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

S'ils sont rejetés, il sera passé outre à l'adjudication, sans qu'il soit besoin de signifier le jugement et sur un simple certificat non enregistré, délivré sans frais par le greffier, et constatant l'existence du jugement qui a rejeté le moyen de nullité.

Dans le cas des deux paragraphes précédents, le tribunal fixera, s'il y a lieu, un nouveau délai, conformément à l'art. 32.

Art. 68. 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.

Art. 69. Aucun jugement par défaut en matière de saisie immobilière ne sera susceptible d'opposition (2).

Ne pourront être attaqués par la voie d'appel (3) :

1^o 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^o Les jugements ou ordonnances de remise;

3^o Les jugements qui statuent sur les nullités postérieures au jugement de validité;

4^o Les ordonnances de référé sur les difficultés d'exécution.

Art. 70. 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 (4).

(1) « 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 excitant 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Cette disposition modifie l'ancien art. 75, en ce qu'elle prescrit que les moyens de nullité contre la procédure postérieure au jugement de validité soient proposés au moins huit jours avant l'adjudication. Ce délai est indispensable afin de laisser au juge le temps nécessaire pour statuer sur l'incident, avant le jour de l'adjudication. — Notre article veut aussi que, si la procédure est annulée, à partir du jugement de validité, le tribunal fixe un nouveau délai pour l'adjudication, disposition rationnelle afin qu'on puisse continuer utilement la poursuite. — Au surplus, s'il arrivait, par un événement quelconque, que l'incident relatif à la nullité eût retardé l'adjudication, notre disposition prescrit également que le tribunal, en rejetant les moyens de nullité, fixe un nouveau jour, et cette disposition est encore conforme à toute l'économie du projet. — Enfin l'article admis par le sénat énonce, qu'en cas de rejet des moyens de nullité, il sera procédé à l'adjudication sur un simple certificat du greffier, non enregistré, délivré sans frais, constatant l'existence du jugement. Le notaire, en effet, doit être informé de la décision qui écarte les moyens de nullité, et le mode de procéder admis par le sénat à l'avantage de donner à ce fonctionnaire connaissance parfaite de la décision intervenue, sans aucuns frais. On ne peut qu'adhérer à cette excellente disposition. » (Rapport de M. Lelièvre après renvoi.)

(2) « Le principe qu'en matière de saisie immobilière les jugements n'étaient pas susceptibles d'opposition, était déjà admis par la législation en vigueur. Il en est de même dans quelques autres matières requérant célérité. D'un autre côté, 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, 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 les autres faits d'où pourrait résulter un obstacle légal à l'adjudication. Au surplus le débiteur saisi 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE : « Messieurs, en substituant les mots *ne seront susceptibles d'aucun recours* aux mots *ne pourront être attaqués par la voie d'appel*, la commission paraît proscrire la voie du recours en cassation. Je crois qu'il y a lieu de maintenir la rédaction du gouvernement. »

M. LELIÈVRE : « Je pense qu'on peut maintenir la rédaction du gouvernement portant : « ne pourront être attaqués par la voie d'appel. » — Je conçois qu'il soit convenable de maintenir le pourvoi en cassation qui suppose une violation de la loi et qu'il ne faut jamais qu'un tribunal puisse contrevenir impunément aux lois en vigueur. » (Séance du 12 décembre 1854.)

(4) « 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 sé-

Le délai sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance, conformément à l'art. 62, 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. 71. 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 le même délai de huit jours, au registre prescrit par l'art. 163 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 (1).

Art. 72. 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 reme ou prix de bail, soit par la matrice cadastrale, n'excède pas soixante et quinze francs (2).

Art. 73 (737 du Code de procédure civile). Faute par l'adjudicataire de faire les justifications prescrites par l'art. 50 ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le bien sera vendu à la folle enchère devant le même notaire, sans préjudice des autres voies de droit (3).

Art. 74 (738 du Code de procédure civile). 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 exige-

rieux. 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. — 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 distraction 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 distraction 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(1) « L'appel doit être signifié au domicile de l'avoué et non à la partie. Cette disposition est générale et absolue, elle concerne tous les jugements énoncés dans l'article précédent. — L'omission des formalités prescrites par notre article emporte nullité ou déchéance. En conséquence, l'acte d'appel est nul, s'il est pas inscrit dans le registre exigé par l'art. 163 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 nullités sans distinction, alors même qu'elles seraient fondées sur la nullité du titre fondamental, sur le défaut de qualité du saisissant ou sur tout autre motif quel qu'il soit. Toutefois ce principe ne s'ap-

pliquerait 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 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. 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« La modification apportée par le sénat consiste dans la nécessité d'inscrire l'appel au registre, prescrit par l'art. 163 du Code de procédure, dans le délai fixé par l'art. 70. En cela on a mis notre disposition en harmonie avec l'art. 37 du projet, aucun motif ne militant d'ailleurs pour accorder un délai aussi long que celui énoncé à l'ancien art. 79 voté par la chambre. — Nous croyons devoir faire remarquer que l'appel énoncé à l'art. 71 peut être interjeté dans la huitaine du jugement, et que l'art. 449 du Code de procédure civile n'est pas applicable à la loi dont nous nous occupons en ce moment. » (Rapport de M. Lelièvre après renvoi.)

(2) « 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, et qui est modélée sur l'art. 14 de la loi du 25 mars 1841. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) « 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

bles 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 voie de référé et sans appel (1).

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.

Art. 73. Sur la requête du poursuivant à laquelle sera joint, soit ce certificat, soit la justification de la mise en demeure de l'adjudicataire, le président rendra une ordonnance fixant le jour de la nouvelle adjudication en observant les délais établis par l'art. 80.

En vertu de cette ordonnance, il sera apposé de nouveaux placards et inséré de nouvelles annonces dans les formes ci-dessus prescrites. Ces placards indiqueront, en outre, les noms et demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication, et les lieu, jour et heure auxquels aura lieu, sur l'ancien cahier des charges, la nouvelle adjudication.

Le délai entre les nouvelles affiches et annonces et l'adjudication sera de dix jours au moins.

Art. 76. Quinze jours au moins avant l'adjudication, signification sera faite des lieu, jour et heure de la vente, à l'adjudicataire, aux créanciers inscrits, aux créanciers ayant fait transcrire leur commandement et à la partie saisie, aux domiciles de leurs avoués, et, s'ils n'en ont pas, aux domiciles réels ou élus dans les inscriptions ou commandements, sans que ce délai soit augmenté à raison des distances.

Art. 77 (743 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 (2).

Art. 78. Les formalités et délais prescrits par les art. 74, 75 et 76 seront observés à peine de nullité (3).

Les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit à l'art. 67.

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 articles 44 et 45 de la présente loi.

(1) « Cette disposition fait une distinction qu'il ne faut pas perdre de vue. — Le procès-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. 50 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 (Code civil, art. 1139). » (Rapp. de M. Lellèvre.)

« Cette disposition laisse subsister l'ancien art. 82, sauf qu'elle porte qu'en cas d'opposition à la délivrance du certificat nécessaire pour constater qu'il y a lieu à la folle enchère, le président statuera en état de référé, sans appel. — On conçoit, en effet, qu'une décision pareille soit sans appel, d'autant plus qu'il en est de même, aux termes de l'art. 69, de toutes ordonnances statuant sur des difficultés d'exécution. D'un autre côté on peut, sur des points de facile vérification, se rapporter à la décision souveraine du président du tribunal. » (Rapport de M. Lellèvre après renvoi.)

(2) « Le fol enchérisseur n'a d'autre moyen d'empêcher l'adjudication que de se conformer aux deux conditions prescrites notre article. Celui-ci, en conférant au président le règlement des frais de la folle enchère, trace une marche prompte et conve-

nable, sauvegardant les intérêts de tous, même ceux du fol enchérisseur. 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 fol enchérisseur à même d'empêcher l'adjudication, en consignait 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. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(3) « 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 des 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'article 61. Cette omission n'aurait pas manqué de faire naître la difficulté que soulève sur ce point la loi française de 1841. 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

Le délai sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance, conformément à l'art. 62, 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. 71. 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 le même délai de huit jours, au registre prescrit par l'art. 163 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 (1).

Art. 72. 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 et quinze francs (2).

Art. 73 (737 du Code de procédure civile). Faute par l'adjudicataire de faire les justifications prescrites par l'art. 50 ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le bien sera vendu à la folle enchère devant le même notaire, sans préjudice des autres voies de droit (3).

Art. 74 (738 du Code de procédure civile). 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 exige-

rieux. 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. — 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 distraction 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 « distraction 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(1) « L'appel doit être signifié au domicile de l'avoué et non à la partie. Cette disposition est générale et absolue, elle concerne tous les jugements énoncés dans l'article précédent. — L'omission des formalités prescrites par notre article emporte nullité ou déchéance. En conséquence, l'acte d'appel est nul, s'il est pas inscrit dans le registre exigé par l'art. 163 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 nullités sans distinction, alors même qu'elles seraient fondées sur la nullité du titre fondamental, sur le défaut de qualité du saisissant ou sur tout autre motif quel qu'il soit. Toutefois ce principe ne s'ap-

pliquerait 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 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. 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« La modification apportée par le sénat consiste dans la nécessité d'inscrire l'appel au registre, prescrit par l'art. 163 du Code de procédure, dans le délai fixé par l'art. 70. En cela on a mis notre disposition en harmonie avec l'art. 37 du projet, aucun motif ne militant d'ailleurs pour accorder un délai aussi long que celui énoncé à l'ancien art. 79 voté par la chambre. — Nous croyons devoir faire remarquer que l'appel énoncé à l'art. 71 peut être interjeté dans la huitaine du jugement, et que l'art. 449 du Code de procédure civile n'est pas applicable à la loi dont nous nous occupons en ce moment. » (Rapport de M. Lelièvre après renvoi.)

(2) « 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, et qui est modelée sur l'art. 14 de la loi du 25 mars 1841. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) « 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

bles 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 voie de référé et sans appel (1).

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.

Art. 75. Sur la requête du poursuivant à laquelle sera joint, soit ce certificat, soit la justification de la mise en demeure de l'adjudicataire, le président rendra une ordonnance fixant le jour de la nouvelle adjudication en observant les délais établis par l'art. 80.

En vertu de cette ordonnance, il sera apposé de nouveaux placards et inséré de nouvelles annonces dans les formes ci-dessus prescrites. Ces placards indiqueront, en outre, les noms et demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication, et les lieu, jour et heure auxquels aura lieu, sur l'ancien cahier des charges, la nouvelle adjudication.

Le délai entre les nouvelles affiches et annonces et l'adjudication sera de dix jours au moins.

Art. 76. Quinze jours au moins avant l'adjudication, signification sera faite des lieu, jour et heure de la vente, à l'adjudicataire, aux créanciers inscrits, aux créanciers ayant fait transcrire leur commandement et à la partie saisie, aux domiciles de leurs avoués, et, s'ils n'en ont pas, aux domiciles réels ou élus dans les inscriptions ou commandements, sans que ce délai soit augmenté à raison des distances.

Art. 77 (743 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 (2).

Art. 78. Les formalités et délais prescrits par les art. 74, 75 et 76 seront observés à peine de nullité (3).

Les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit à l'art. 67.

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 articles 44 et 45 de la présente loi.

(1) « Cette disposition fait une distinction qu'il ne faut pas perdre de vue. — Le procès-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. 50 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 (Code civil, art. 1139). » (Rapport de M. Lellèvre.)

« Cette disposition laisse subsister l'ancien art. 82, sauf qu'elle porte qu'en cas d'opposition à la délivrance du certificat nécessaire pour constater qu'il y a lieu à la folle enchère, le président statuera en état de référé, sans appel. — On conçoit, en effet, qu'une décision pareille soit sans appel, d'autant plus qu'il en est de même, aux termes de l'art. 69, de toutes ordonnances statuant sur des difficultés d'exécution. D'un autre côté on peut, sur des points de facile vérification, se rapporter à la décision souveraine du président du tribunal. » (Rapport de M. Lellèvre après renvoi.)

(2) « Le fol enchérisseur n'a d'autre moyen d'empêcher l'adjudication que de se conformer aux deux conditions prescrites notre article. Celui-ci, en conférant au président le règlement des frais de la folle enchère, trace une marche prompte et conve-

nable, sauvegardant les intérêts de tous, même ceux du fol enchérisseur. 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 fol enchérisseur à même d'empêcher l'adjudication, en consignat 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. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(3) « 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 des 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'article 61. Cette omission n'aurait pas manqué de faire naître la difficulté que soulève sur ce point la loi française de 1841. 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

Les articles 46, 47, 48, 49 et 50 seront également applicables à la même adjudication.

Art. 79 (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 (1).

Art. 80. Lorsque, en raison d'un incident ou pour tout autre motif, l'adjudication aura été retardée, elle sera annoncée de nouveau, en vertu d'une ordonnance du président du tribunal de première instance, exécutoire sur minute, sans signification ni appel, fixant le jour de l'adjudication.

Le délai entre l'ordonnance et l'adjudication

grave préjudice aux intéressés, si l'on n'autorise le droit de surenchérir. — De nombreux arrêts et la doctrine des meilleurs auteurs appuient cette mesure, même dans l'état actuel de la législation. 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(1) « 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, 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. — Il y a plus, l'adjudicataire sur une 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. Les motifs portent : « Attendu, quant aux frais et loyaux coûts, « droits 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 fol « enchérisseur 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'enregistrement et « de transcription, le second adjudicataire recueille seul tout l'avantage 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'opèrent qu'une seule mutation, le prix énoncé « dans les deux contrats n'étant passible que d'un « seul droit proportionnel ; que *Claris* ayant payé

sera de quinze jours au moins et de trente jours au plus.

L'adjudication sera annoncée par des insertions et des placards, conformément aux art. 39 et 40.

Art. 81. 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 (2).

Art. 82 (747 du Code de procédure civile). Lorsqu'un immeuble aura été saisi réellement 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 (3).

Seront considérés comme seuls intéressés, avant

« 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. — Cet arrêt est un excellent commentaire de l'article en discussion. — Le fol enchérisseur doit les intérêts de la totalité de son prix d'acquisition jusqu'au jour de la revente. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « 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. 342 du Code de procédure doit recevoir sa pleine exécution. Sous le Code de procédure il en était déjà ainsi en matière de saisie immobilière. — 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 (83 de la loi) admet un principe analogue après l'ordonnance 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. Il va de soi, que notre article 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. 342 et suivants du Code de procédure, donner lieu à reprise d'instance. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) « L'article a pour objet de rendre les ventes sur expropriation moins dispendieuses et de leur

la sommation aux créanciers prescrite par l'article 33, le poursuivant, le saisi, et ceux qui ont fait transcrire leur commandement, et, après cette sommation, ces derniers et tous les créanciers inscrits.

Art. 83. 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, commettra le notaire pour y procéder, et fixera le délai endéans lequel la vente devra être accomplie (1).

Les créanciers inscrits et ceux qui ont fait transcrire leur commandement devront être sommés, quinze jours au moins avant l'adjudication, de comparaitre à la vente, si bon leur semble, pour veiller à la conservation de leurs droits.

Cette ordonnance du président ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel.

Art. 84. 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. 85 (748 du Code de procédure civile). Pourront former les mêmes demandes ou s'y adjoindront (2) :

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. La saisie est commune aux créanciers inscrits dans le sens de notre article, dès que la sommation prescrite par l'art. 37 (33 de la loi) 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 Code de commerce, loi du 18 juillet 1851 sur les faillites). 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 (33 de la loi), 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. — 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. » (Rapport de M. Lelèvre.)

(1) « La loi française de 1841 prescrit que le tribunal de la situation des biens statue sur la requête. Nous pensons que le mode introduit par notre ar-

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 l'homologation;

Le mineur émancipé assisté de son curateur;

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

Art. 86. 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.

Art. 87. 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'article 23 conserveront ce caractère, sans préjudice du droit qui appartient au poursuivant de se conformer, pour les loyers et fermages, à l'art. 26 (3).

Les articles 24, 25 et 27 continueront à être appliqués.

Art. 88. Lorsque la conversion aura été prononcée après les sommations prescrites par l'article 33 et l'exécution de l'art. 35, § 1^{er}, l'adju-

dicataire 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'article précédent. — Il va de soi que, dans le cas prévu par notre disposition, le mandataire nommé par le président ne pourra se rendre adjudicataire. » (Rapport de M. Lelèvre.)

(2) « 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. » (Rapport de M. Lelèvre.)

(3) « L'article exige, avec raison, que l'ordonnance

judiciaire produira les mêmes effets que si elle était faite sur saisie immobilière (1).

Art. 89. 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 articles 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 (2).

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.

Art. 90. 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, s'il est premier inscrit, et si la stipulation de voie parée a été rendue publique par l'inscription (3).

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 (23 de la loi) conservent ce caractère, 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. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(1) « Cet article est rationnel; après la sommation faite aux créanciers et l'exécution de la disposition initiale de l'art. 39 (33 de la loi) 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 copropriétaire et le donateur ne peuvent exercer l'action résolutoire que conformément aux art. 38 et 63 de la présente loi (33 et 54 de la 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 arrêté du 12 août 1844, 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 obstacle à la demande en subro- « gation, lorsque la négligence de celui qui est « chargé de la vente autorise les créanciers à re- « prendre la poursuite qui n'était que suspendue « par le jugement de conversion. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(2) « 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. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(3) « 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.

« Toutefois on considèrerait assez généralement la vente comme valable si le débiteur, maître de ses droits, l'avait laissée consommée, 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 recouvrer 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 conventions 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 1841 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

La vente aura lieu aux enchères devant un notaire nommé sur requête par le président 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 faire signifier un nouveau commandement.

Art. 91. Le cahier des charges, dressé par le

article, qui sauvegarde convenablement l'intérêt du débiteur et celui des tiers.

« 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 illégitime et sans valeur. 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 (17 de la loi), 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 parlons ci-après ne concernant que les règles de la procédure, en un mot, ce que les jurisconsultes appellent *ordinatoria litis*; elles maintiennent intacts les principes relatifs au fond du droit. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« La question de savoir s'il est licite de stipuler qu'à défaut de paiement à l'échéance, le créancier hypothécaire pourra faire vendre l'immeuble, grevé en sa faveur, devant notaire, sans suivre la voie de la saisie immobilière, et sans autres formalités que celles convenues entre parties, est fortement contestée sous l'empire de la loi en vigueur. — De nombreux arrêts résolvent la question dans l'un et l'autre sens. Sur ce terrain, comme dans un champ clos, les auteurs les plus habiles, les plus forts, les plus souples, les plus déliés semblent s'être donné rendez-vous pour se livrer combat. De brillantes passes d'armes ont eu lieu. La victoire hésite incertaine, la palme du triomphe n'appartient encore définitivement à personne. — En France, on semblait tenir généralement qu'il était permis au créancier et au débiteur de convenir qu'un notaire serait chargé de vendre publiquement et amiablement l'immeuble

grevé au plus offrant si la dette restait impayée à l'époque fixée pour le remboursement et d'échapper ainsi aux lenteurs et aux frais de l'expropriation; mais le contraire est jugé en Belgique, où l'on regarde les formalités prescrites comme d'ordre public. — Par une espèce de transaction entre les deux opinions, le projet propose de permettre de stipuler dans les actes de prêt, qu'à défaut d'exécution de l'engagement pris envers lui, le créancier privilégié, ou hypothécaire premier inscrit, aura le droit de faire vendre son gage dans la forme des ventes volontaires, mais cette permission ne s'accorde qu'aux prêts de minime importance. — « Cette disposition « (dit le rapport de la chambre) est de nature à favoriser le crédit en facilitant les placements. 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 expéditif pour recouvrer sa « créance. » Le rapport ajoute que, pour les prêts considérables, les modifications introduites, afin d'obvier aux lenteurs et à la cherté des expropriations, ne sont pas nécessaires.

« Votre commission est d'avis de bannir tout ce qui ressemble à un privilège. Elle n'admet pas deux poids et deux mesures. — Elle n'admet pas une loi pour les petits prêts, une loi différente pour les grands prêts. — Suivant elle, il ne faut gêner la volonté des contractants et mettre d'entraves à la liberté, que dans le cas d'une nécessité absolue, d'un danger imminent. — La stipulation portant que le créancier premier inscrit pourra présenter requête au président du tribunal pour obtenir la nomination d'un notaire par-devant lequel aura lieu la vente des immeubles engagés, si le débiteur n'a pas payé à l'échéance du terme, et après un avertissement qui lui est donné trente jours d'avance par commandement, doit être permise pour tous les prêts. Elle n'a rien d'immoral. Il serait assez singulier de voir s'attendrir sur le sort du débiteur dans l'hypothèse actuelle, en présence d'un système admettant le réméré. Le débiteur n'a pas à se plaindre si l'on suit les conditions auxquelles il s'est soumis de son plein gré.

« 1^o Moins il y a de frais, plus l'homme obéré a d'espérance de percevoir, après extinction des charges, un surplus de prix, et même d'obtenir quelque chose de l'indulgence du créancier; tandis que les frais, les difficultés, les retards empiètent souvent les cœurs des poursuivants d'une irritation qu'on s'explique et qui bannit les sentiments d'humanité. — 2^o Pareille stipulation est favorable aux créanciers. Quoi qu'on fasse, les frais engendrés par la loi nouvelle seront encore assez considérables. Les difficultés d'exécution sont encore nombreuses, les formalités à peine de nullité pullulent, et un laps de temps, trop long au gré de bien des impatiences, peut s'écouler avant l'adjudication définitive. — 3^o Pareille stipulation n'entraîne pas plus de péril pour les grands que pour les petits prêts. Les créan-

notaire, indiquera le jour de la vente et contiendra délégation du prix au profit des créanciers inscrits.

Ces créanciers, ceux qui ont fait transcrire leur commandement et le débiteur seront sommés,

quinzaine avant la vente, de prendre communication du cahier des charges et d'assister à l'adjudication, si bon leur semble.

S'il y a contestation, le notaire surseoir à toutes opérations et renverra les parties en référé

cliers, venant en deuxième et troisième ligne, connaissent parfaitement la situation de leur débiteur, rendue publique par la transcription de l'acte.

« La vente ayant lieu par un notaire nommé par le président, le notaire doit leur inspirer autant de confiance que s'il était commis par jugement. Il donnera à la vente la publicité convenable. La vente ayant lieu aux enchères, les créanciers de tout rang sont parfaitement libres de pousser l'immeuble à sa valeur. — Ils ont donc les garanties nécessaires pour sauvegarder leurs intérêts et en moins les frais et les retards, et les poursuites et les incidents, et la crainte des procès. — Ils sont aussi en sûreté qu'avec l'article 747 du Code de procédure qui leur servait d'épave. De fait, les principales précautions, stipulées dans les art. 998 et suivants, existent.

« Le triple intérêt du débiteur, du créancier premier inscrit, des créanciers subséquents concorde pour que cette espèce de pacte de vente quasi volontaire, entaché de moins d'odieux que la véritable vente forcée, puisse être permis. — La commission attaché à ce point la plus haute importance. L'article amendé dans ce sens est de nature à donner une immense extension au crédit foncier. La loi sur l'expropriation deviendra d'une application moins fréquente lorsqu'on aura sous la main un moyen de se mettre à l'abri des imperfections qu'elle renferme. Telle clause étant permise, elle deviendra de style, se trouvera pour ainsi dire stéréotypée dans une foule d'actes. — Depuis 1844, l'expérience est faite en Hollande : l'article 1293 du Code civil hollandais accorde ce que la commission demande. — Il ne faut pas reculer, lorsque à l'aide d'une simple disposition légale, on peut donner au crédit foncier une impulsion plus forte que par les plus profondes et les plus savantes combinaisons des financiers. » (Rapport de M. Savart.)

« Le sénat a notablement modifié les anciens articles 99, 100 et 101. Ces dispositions concernaient la clause de voie parée énoncée aux contrats intervenus entre le créancier privilégié ou hypothécaire et le débiteur. Le projet adopté par la chambre n'autorisait une stipulation de ce genre, ayant pour objet la vente du gage *dans la forme des ventes volontaires*, que dans le cas où la créance s'élève à moins de 3,000 francs, et si l'immeuble hypothéqué n'est pas porté à la matrice cadastrale pour un revenu supérieur à 200 francs. — Le sénat, sur l'avis unanime de sa commission, admet la validité de semblable clause dans tous les actes, quelle que soit l'importance de la créance, quelle que soit la valeur de l'immeuble hypothéqué.

« La commission de la chambre s'en ralliée au système du sénat. Elle a pensé qu'un principe qui devait produire d'heureux résultats, lorsqu'il s'agissait de créances inférieures à 3,000 francs, ne saurait avoir des conséquences fâcheuses, quand il est question de créances d'un chiffre supérieur; que tout se réduisait en définitive à vendre les immeubles hypothéqués dans la forme des ventes publiques ordinaires et avec des garanties telles que la

mesure ne peut donner lieu à aucun inconvénient. — D'ailleurs, des stipulations de l'espèce de celle dont il s'agit sont licites et ne sauraient être critiquées au point de vue des principes du droit. Le créancier auquel le pouvoir de vendre est conféré, doit être considéré comme un véritable mandataire *in rem suam*; le bénéfice de la convention véritablement synallagmatique ne peut lui être enlevé. — Quand il n'est accordé qu'au créancier premier inscrit, le pouvoir en question ne peut donner lieu à aucun abus, tandis que la faculté de tirer parti avec promptitude du gage affecté à la créance est éminemment utile au crédit.

« D'un autre côté, rien n'empêche des individus maîtres de leurs droits de stipuler la vente du gage hypothécaire dans des formes qui présentent tellement de garanties, qu'elles sont adoptées par la loi en matière d'aliénation des biens des mineurs. On ne peut donc soutenir sérieusement que l'ordre public soit intéressé à proscrire semblables stipulations. — Du reste, le sénat a compris la nécessité d'organiser la procédure qui devra être suivie pour l'exécution de la voie parée et de combler la lacune que présentaient les dispositions du projet. Le notaire chargé de procéder à la vente est désigné par le président du tribunal. — Le jour de la vente est indiqué par le cahier des charges. Les créanciers inscrits, ceux qui ont fait transcrire leur commandement et le débiteur sont sommés, quinze jours avant la vente, d'assister à l'adjudication. Les contestations qui peuvent s'élever sont décidées par le président du tribunal, jugeant en référé, sans opposition ni appel. Pour assurer la validité de la vente et donner toute sécurité à l'acquéreur, il est statué que le créancier sommé, ayant à la fois le privilège et l'action résolutoire, sera tenu d'exercer celle-ci *avant le jour de l'adjudication*, sous peine de ne pouvoir réclamer que son privilège. — A partir de la sommation d'assister à la vente, les fruits sont immobilisés comme dans le cas de saisie réelle.

« Les dispositions en matière de saisie immobilière, en ce qui concerne les baux, reçoivent également leur application à l'espèce; enfin l'adjudication ne peut être arguée de nullité par le débiteur que dans la quinzaine du jour où elle a été notifiée à celui-ci. — Il est incontestable que ce sont là de notables améliorations qui assurent la rapidité et la légalité de la marche de la procédure, lorsqu'il s'agit de mettre à exécution la stipulation de voie parée, et nous proclamons avec bonheur que les dispositions votées par le sénat sont de nature à prévenir des difficultés sérieuses qu'auraient pu faire naître les prescriptions du projet primitif. Le sénat n'a fait qu'appliquer à l'hypothèse spéciale de l'art. 90 les règles qui découlent du système général du projet, et sous ce rapport, on ne peut qu'applaudir aux amendements qui ont été admis.

« Quant à l'art. 90, il est entendu qu'en énonçant *le tribunal du lieu de la situation*, le projet indique le tribunal dans le ressort duquel se trouve la partie des biens qui présente le plus grand revenu, comme

devant le président du tribunal qui prononcera sans opposition ni appel et qui, le cas échéant, fixera un nouveau délai pour la vente.

Le créancier, sommé en vertu du paragraphe précédent, et ayant à la fois le privilège et l'action résolutoire, sera tenu d'exercer celle-ci avant le jour de l'adjudication, sous peine de ne pouvoir réclamer que son privilège.

En cas d'exercice de l'action résolutoire seront observées les formalités des articles 34 et suivants.

Art. 92. Les dispositions de l'article 23 seront applicables aux ventes opérées en vertu de l'article 90, à dater de la sommation ordonnée par l'art. 91 (1).

Le paragraphe final de l'article 25 sera également applicable.

le veut l'art. 9. Du reste, le droit écrit en cette disposition n'est conféré qu'au créancier premier inscrit : les autres créanciers ne peuvent poursuivre l'expropriation qu'en suivant les règles générales. Il est évident, d'ailleurs, que, s'ils avaient notifié l'exploit de saisie énoncé à l'article 18, avant que le créancier premier inscrit eût fait ordonner la vente conformément au second paragraphe de l'article 90, la poursuite en expropriation devrait leur appartenir. De même, si le créancier premier inscrit avait obtenu *en premier lieu* la nomination du notaire, en vertu du second alinéa de cet article, la poursuite ne pourrait lui être enlevée, l'ordonnance du président, désignant le notaire, devant nécessairement lui donner un droit de préférence relativement à la poursuite. » (Rapport de M. Lelièvre après renvoi.)

(1) M. TESCH : « M. M., il s'éleva un doute dans mon esprit sur le sens de l'art. 92, combiné avec l'art. 91 : l'art. 92 dit que « les dispositions de l'art. 23 seront applicables aux ventes opérées en vertu de l'article 90, à dater de la sommation ordonnée par l'article 91 » ; l'art. 91 porte que « le cahier des charges, dressé par le notaire, indiquera le jour de la vente et contiendra délégation du prix au profit des créanciers inscrits » et que « ces créanciers, ceux qui ont fait transcrire leur commandement et le débiteur seront sommés quinze jours avant la vente de prendre communication du cahier des charges si bon leur semble. » Je ne vois nulle part l'obligation, clairement exprimée, de faire transcrire le commandement ou de faire transcrire la sommation ; cependant, pour faire produire à la sommation les effets dont parlent les art. 23 et 25, il me semble que la transcription devrait être exigée puisque ce n'est que par la transcription que les fruits peuvent être immobilisés. Je ne comprends pas l'immobilisation des fruits sans une inscription dans des registres publics, soit d'un commandement, soit d'une saisie. »

M. LELIÈVRE. « La question de la transcription du commandement n'a rien de commun avec les articles 23 et 25 dont parle l'honorable M. Tesch. Dans l'hypothèse de l'art. 23, les fruits recueillis par le saisi postérieurement à l'exploit de saisie sont immobilisés *vis-à-vis* du saisi sans nul rapport avec la transcription du commandement. *Vis-à-vis* de la par-

L'adjudication sera signifiée au débiteur qui devra, à peine de déchéance, intenter dans la quinzaine l'action en nullité.

Quant aux incidents non prévus par les deux articles précédents, ils seront suivis et jugés conformément aux dispositions du présent chapitre.

TITRE II.

DE LA SURENCHÈRE SUR L'ALIÉNATION VOLONTAIRE.

Art. 93 (832 du Code de procédure civile). La réquisition prescrite par l'article 115 de la loi du 16 décembre 1851 contiendra constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre devront être portés (2).

L'acte de réquisition de mise aux enchères con-

tie saisie, les fruits sont immobilisés même avant cette transcription.—Le paragraphe final de l'art. 25 est également applicable *avant qu'il y ait transcription*. — C'est donc avec raison que notre article énonce que les dispositions de l'art. 23 recevront leur exécution du jour où le débiteur sera sommé en vertu de l'art. 91. La sommation faite au débiteur d'assister à la vente doit évidemment, en ce qui le concerne, opérer tous les effets de la saisie, sans qu'il y ait besoin d'aucune transcription. — Il est rationnel également que le paragraphe final de l'article 25, annulant certains actes présumés entachés de fraude, doive également, dans l'espèce, recevoir son exécution, et cet état de choses est encore étranger à la transcription du commandement. Ces observations me semblent de nature à satisfaire l'honorable M. Tesch. » (Séance de la chambre du 21 février 1854.)

(2) « 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. — En conséquence, la caution pourra être reçue ou rejetée par la chambre des vacations. — La surenchère doit être signifiée au domicile réel de l'acquéreur ; sous ce rapport, notre article ne déroge en rien à l'article 115 de la loi hypothécaire qui 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 défaillants ne devront pas même être réassignés, ce qui permettra au tribunal de statuer immédiatement sur la réception de la caution. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« L'art. 115 de la loi du 16 décembre 1851, permettant (après que le nouveau propriétaire a fait notifier son titre) à tout créancier inscrit, de requérir pendant un délai déterminé la mise aux enchères et

tiendra, 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 jugement de jonction, et les défaillants ne seront pas réassignés.

Art. 94 (835 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 (1).

adjudications publiques de l'immeuble récemment acheté, il faut bien décrire les formes et les règles à suivre en cas de surenchère. — Pour répondre aux espérances qui se sont fait jour, force est de mener la surenchère à fin, à l'aide d'une procédure simple et rapide, car jusqu'ici elle n'a été que trop hérissée de difficultés de toute espèce. Tel est l'objet du titre II. — Par simplification du Code de procédure, le premier article de ce titre n'exige plus que la réquisition de mise aux enchères soit faite par un huissier spécialement commis. Avec raison on a envisagé cette réquisition comme un exploit rentrant dans la catégorie des actes ordinaires, que les huissiers sont aptes à notifier. — Cette réquisition contient constitution d'un avoué près le tribunal du lieu où l'enchère doit être portée, et l'offre d'une caution avec assignation à trois jours devant le même tribunal pour la réception de cette caution. S'il y a plusieurs assignés, les uns représentés, d'autres non représentés, il n'y a point obligation de prendre jugement de jonction; décision est de suite rendue. — Ces formes brèves et expéditives ont obtenu l'assentiment unanime de la commission. » (Rapport de M. Savart.)

(1) « Cet article est la répétition littérale de l'article 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 permet plus de recevoir la caution, le surenchérisseur, qui avait posé un acte légal, peut donner une garantie nouvelle pour remplacer celle qui a fait défaut. Une insolvabilité subséquente ne peut vicier un acte qui, valable dans son principe, a

Art. 95. Le jugement de réception de caution désignera le notaire chargé de procéder à la vente, et en indiquera l'époque conformément à l'art. 52. Il y sera procédé d'après les conditions primitives, ou d'après un nouveau cahier des charges arrêté de commun accord entre le surenchérisseur et les parties intéressées (2).

Art. 96. Ne seront pas soumises à la surenchère, les ventes publiques volontaires mentionnées aux articles 89 et 90, à l'égard des créanciers inscrits, valablement appelés à l'adjudication (3).

conféré un droit irréfugable au surenchérisseur. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « Le sénat a modifié cet article en ce que le jugement de réception de caution, désignant le notaire qui doit procéder à la vente, doit aussi indiquer l'époque de l'adjudication, conformément à l'art. 32. D'un autre côté, l'amendement du sénat porte que la vente par suite de surenchère doit avoir lieu d'après les conditions primitives énoncées à la première aliénation. L'acte de vente originaire tient lieu de minute d'enchère. En effet, ce sont les stipulations primitives qui ont servi de base à la surenchère et, par suite, aux obligations nées entre le surenchérisseur, d'une part, les créanciers inscrits et le nouvel acquéreur, de l'autre. Toutefois, l'on conçoit que tous les intéressés reconnaissent l'utilité d'arrêter d'autres conditions de commun accord, et le sénat a voulu aussi prévoir cette hypothèse. Tels sont les motifs qui ont donné lieu aux modifications qu'a subies l'ancien art. 104 et qui reçoivent notre assentiment. » (Rapport de M. Lelièvre après renvoi.)

(3) « 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, pulque, 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 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 (89 et 90 de la loi). » (Rapport de M. Lelièvre.)

« Il semble superflu de rappeler dans chaque disposition de loi les articles 72 et 1033 du Code de procédure. Les mots *valablement appelés à l'adjudication* indiquent suffisamment que les délais prescrits doivent être observés. » (Rapport de M. Savart.)

« Le sénat a introduit quelques changements dans l'ancien art. 105. Il a d'abord pensé qu'il suffisait d'énoncer qu'on ne devait point soumettre à la surenchère les ventes publiques volontaires, énoncées à divers articles du projet, à l'égard des créanciers *valablement appelés à l'adjudication*. Cette dernière expression indique suffisamment que les délais mentionnés aux art. 72 et 1033 du Code de procédure civile doivent être observés. Tel est le

Art. 97. Lorsqu'une surenchère aura été notifiée dans les termes de l'article 93, chacun des créanciers inscrits aura le droit de se faire subroger à la poursuite, conformément à l'article 58 de la présente loi, si le surenchérisseur ou le nouveau propriétaire ne donne pas suite à la procédure dans le mois de la surenchère (1).

Sont également applicables au cas de surenchère les articles 59 et 60.

Art. 98. Pour parvenir à la vente par suite de surenchère prévue par l'art. 117 de la loi du 16 décembre 1851, le notaire commis par le jugement rendu conformément à l'art. 95 de la présente loi, fera imprimer des placards qui contiendront (2) :

1^o 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^o 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^o Le montant de la surenchère ;

4^o Les noms, professions, domiciles du précédent propriétaire, du nouveau propriétaire et du surenchérisseur ;

5^o L'indication sommaire de la nature et de la situation des biens aliénés et leur contenance d'après la matrice cadastrale ;

6^o L'indication des jours, lieu et heure de l'adjudication.

Ces placards seront apposés, dix jours au moins avant l'adjudication, à la porte principale des édifices aliénés, à la principale porte de la maison communale et de l'église paroissiale du lieu où les biens sont situés et à la porte du notaire chargé de la vente.

Dans le même délai, l'insertion des énonciations qui précèdent sera faite dans un des journaux publiés au chef-lieu d'arrondissement ou au chef-lieu de la province.

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

Art. 99. Dix jours au moins 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, seront déposés en l'étude du notaire le cahier des charges et l'acte d'aliénation qui 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. 100. Les créanciers inscrits seront également appelés à l'adjudication, dans le délai fixé pour les assignations par le Code de procédure civile (3).

sens de l'amendement du sénat. Celui-ci a pensé que, lorsqu'il s'agissait de la procédure en exécution de la clause de voie parée, il ne pouvait également y avoir lieu à surenchère du moment que les créanciers inscrits avaient été sommés régulièrement d'assister à l'adjudication. Cela est rationnel ; il doit en être en ce cas comme dans l'hypothèse de l'article 89. D'ailleurs, les créanciers ayant été mis à même de faire porter l'immeuble à sa véritable valeur, il n'existe aucun motif plausible pouvant justifier la surenchère. » (Rapport de M. Lelièvre après renvoi.)

(1) « 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 (58, 59 et 60) sont applicables à cet ordre de choses, parce qu'effectivement les mêmes motifs existent pour les étendre à la surenchère. » Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « L'ancien art. 107 a subi quelques modifications. Le sénat, dans la vue d'activer la poursuite, a abrégé les délais requis pour les affiches. Il a pensé qu'il suffisait d'apposer les placards aux lieux énoncés à l'amendement, c'est-à-dire à la porte principale des édifices aliénés, à la porte de l'église paroissiale et de la maison commune du lieu où les biens sont situés et à la porte du notaire chargé de la vente. Nous estimons aussi que ces prescriptions suffisent pour assurer la publicité qu'on peut raisonnablement exiger. — D'un autre côté, les annonces ne seront insérées dans l'un des journaux publiés au chef-lieu de la province, qu'à défaut de journal imprimé au chef-lieu de l'arrondissement. Cette disposition, conforme à ce qui est prescrit par l'art. 683 du Code de procédure civile, reçoit aussi notre approbation. » (Rapport de M. Lelièvre après renvoi.)

(3) « L'ancien art. 109 a subi un simple changement de rédaction. Comme dans l'hypothèse énoncée à l'art. 96, le sénat n'a pas cru utile de répéter que les délais énoncés aux art. 72 et 403 du Code de procédure doivent être observés à l'égard des créanciers inscrits. — Toutefois, tel est bien le sens de notre article non moins que celui de la disposition de l'article 96. Le sénat a exprimé la même idée en employant d'autres expressions et, à ce point de vue, nous ne pouvons que nous rallier à l'amendement. » (Rapport de M. Lelièvre après renvoi.)

Art. 101. 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 (1).

Sont applicables au cas de surenchère les articles 42, 43, 46, 47, 48, 49 et 54 de la présente loi, ainsi que les articles 73 et suivants, relatifs à la folle enchère.

Les formalités prescrites par les articles 93, 98, 99 et 100 qui précèdent, seront observées à peine de nullité.

Les nullités devront être proposées, à peine de déchéance, savoir : celles qui concernent 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, au moins huit jours 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 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. 73 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. 54.

Les demandes en nullité devront être formées, à peine de déchéance, dans la quinzaine de la vente, qui sera transcrite conformément à l'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1851.

(1) « Remarquons d'abord que cette disposition remplace entièrement l'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 à l'art. 105 bis (98 de la loi), 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^o 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 ne 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 réunit 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^{er} 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. » (Rapport de M. Leilèvre.)

« L'ancien art. 110 a subi quelques changements. Les nullités concernant les formalités de la mise en vente, postérieures au jugement de réception de caution, ne doivent plus être proposées que huit jours avant l'adjudication, et effectivement les formalités pouvant être remplies dix jours seulement avant la vente, il était essentiel d'accorder aux intéressés un temps suffisant pour s'assurer que les prescriptions légales n'avaient pas été observées et ensuite se pourvoir en nullité. — Le sénat a cru devoir énoncer formellement que l'acte d'adjudication par suite de surenchère serait transcrit, conformément à l'art. 1^{er} de la loi du 16 décembre 1851. Ce principe général reçoit, toutefois, exception dans le cas prévu par l'art. 119 de cette disposition législative. En se référant à la loi de décembre 1851, le projet en adopte nécessairement toutes les dispositions, avec les modifications qui résultent de l'ensemble de ses prescriptions. Sous ce rapport, le projet, loin de déroger à la loi de réforme hypothécaire, entend, au contraire, s'y référer, en ce qui concerne la transcription de l'adjudication par suite de surenchère. » (Rapport de M. Leilèvre après renvoi.)

TITRE III.

DE L'ORDRE.

Art. 102. Dans la quinzaine qui suivra l'expiration du délai énoncé à l'art. 53, § 3, si l'adju-

(1) La commission de la chambre des représentants avait adopté 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'adjudication ou, à son défaut, le dépositaire provisoire ou définitif de ses minutes provoquera, 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 distribution à l'amiable du prix de la vente.

« La convocation sera faite par lettres adressées aux domiciles éus 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, disait le rapporteur, 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 25 ventôse an XI déterminent les cas dans lesquels il y a lieu de confier à un notaire le dépôt provisoire ou définitif des minutes d'un de ses confrères. Notre article a donc un rapport direct avec les dispositions de la loi sur le notariat. »

De son côté, la commission du sénat porta à l'article des modifications qu'explique le rapport de M. Savart. Voici ce qu'il dit : « Lorsque l'immeuble est vendu, le prix doit en être distribué aux créanciers, mais tous ne participent pas dans ce prix au marc le franc. Sauf les privilèges, le premier inscrit est payé d'abord, puis le second et ainsi de suite jusqu'à épuisement total de la somme provenant de la vente. Si les deniers sont insuffisants pour solder tous les créanciers hypothécaires, les derniers par ordre de date et d'inscription ne touchent rien. — La loi doit donc intervenir. — Avant la publication du Code de procédure, il existait en France des règlements divers suivant les diverses provinces et juridictions. — L'ordonnance de 1687 était muette sur la matière. — En Belgique, il n'y avait pas non plus une loi uniforme dans son application, simple et claire dans ses prescriptions, peu frayeuse. — Deux au moins de ces trois qualités se retrouvent dans le Code de procédure qui nous régit. — Aussi

l'adjudication n'est point attaquée, ou dans la quinzaine de la signification du jugement ou de l'arrêt qui aura statué sur la demande en nullité, les créanciers et la partie saisie seront tenus de se régler entre eux sur la distribution du prix (1).

Art. 103. Le délai de quinzaine expiré sans

les esprits les plus judicieux qui ont déversé leur blâme sur d'autres parties de la législation, ont accordé leur approbation aux dispositions qui concernent l'ordre. — La force de cette vérité arrache à l'exposé des motifs un aveu précieux à recueillir. Le voici : « La procédure d'ordre est traitée dans le Code, comme une matière sommaire et urgente, et elle ne comporte guère une simplification plus grande. »

« A la lecture de cet exposé, on se demande pourquoi sortir de l'état de choses actuel ? — Le gouvernement donne un double motif pour opérer des changements à ce qui existe. — 1^o D'après l'art. 749 du Code de procédure civile, les créanciers et la partie saisie ont, un mois, après la signification du jugement d'adjudication, pour s'accorder sur la distribution du prix provenant de l'immeuble vendu. — Le législateur prudent a offert au saisi et aux créanciers un moyen rapide et non coûteux de tout régler entre eux. — Ce n'est qu'après un mois d'attente et lorsqu'il a acquis la conviction que son vœu de voir les parties procéder à l'amiable ne sera pas exaucé, que le législateur intervient et établit les dispositions à suivre. — Mais qu'est-il arrivé ? C'est qu'en pratique, malgré la provocation légale qui leur est adressée, les créanciers ne se concilient pour ainsi dire jamais. Aucune prescription ne les forçant d'être en présence les uns des autres, ne fixant jour, lieu et heure où ils se rencontreront, ils ne se voient pas. — Il en résulte que la disposition est à peu près lettre morte. Le mois s'écoule, puis on procède à l'ordre de la manière établie par la loi. L'accord parfait entre les créanciers et le saisi est, du reste, bien difficile, car il suffit d'un seul absent ou dissident pour élever un obstacle insurmontable à la distribution conventionnelle. Pour faire porter à l'idée qui a dicté l'art. 749 le fruit qu'elle doit produire, le projet nouveau a imposé au notaire l'obligation de convoquer, par lettre et dans un délai déterminé, tous les créanciers pour comparaître aux jour, lieu et heure par lui fixés, à effet de s'entendre, et de régler amiablement la distribution du prix. — Pour que la convocation du notaire ne tombe pas impuissante, les créanciers sont avertis par la loi, que si, par leur absence ou une opposition non fondée, ils empêchent la distribution amiable du prix, ils peuvent être condamnés aux frais de l'ordre. — Afin que l'absence des créanciers convoqués ou leurs oppositions, s'ils sont présents, soient constatées et que le juge puisse aseoir la condamnation éventuelle aux frais sur un document certain, le notaire dresse procès-verbal des faits et dits. — A l'aide de cette convocation et de l'espèce de sanction minatoire qui s'y joint, les auteurs du projet pensent avoir comblé la lacune qui se trouve au Code de procédure, et obtenu des résultats tels, que l'ordre par-devant juge commis avec toutes les formalités prescrites, ne sera plus la règle générale, mais l'exception.

« La deuxième raison énoncée pour opérer un

arrangement à l'amiable, la partie la plus diligente présentera une requête au président du tribunal qui doit connaître de l'ordre. Ce magistrat,

sur la minute de cette requête, qui ne sera pas expédiée, ordonnera la convocation des créanciers inscrits, en chambre du conseil, au jour et

changement au Code actuel, est puisée dans l'utilité de donner à l'art. 775 du Code de procédure une plus large extension. — Cet article veut que l'ordre ne puisse être provoqué que lorsqu'il y a plus de trois créanciers inscrits. Si le chiffre des créanciers ne s'élève pas à quatre, il est fait de suite droit entre eux, sans renvoi devant juge commis chargé de dresser l'ordre. Cette règle reçoit son application, excepté après les ventes sur expropriation forcée, et par autorité de justice. — Il a paru que l'ordre n'était pas plus inévitable dans le cas d'expropriation pour régler entre deux ou trois créanciers, qu'en autres cas; qu'il y avait identité de motifs, pour étendre la disposition aux ventes forcées comme aux ventes volontaires; l'exception a donc été éliminée et la règle générale sera *par d'ordre sans quatre créanciers inscrits*; le principe déposé dans l'art. 775 domine toutes les ventes. — Tels sont les deux changements proposés et les raisons déterminantes sur lesquelles s'étaye la proposition. — Le second changement ne soulève aucune objection. — Quant au premier changement, votre commission regarde comme heureuse l'idée de forcer les créanciers à s'assembler pour tâcher de s'entendre relativement à la distribution du prix provenu des ventes. — Cependant, dans l'opinion d'un membre, le notaire n'est pas l'homme le plus apte et le mieux placé pour présider, diriger une pareille assemblée. Très-souvent il ne pourra exercer utilement la mission conciliatrice qui lui est déferée. — Pour que l'idée produise des résultats avantageux, ce n'est pas devant le notaire, mais bien plutôt en chambre de conseil devant le président du tribunal civil, que les créanciers doivent être appelés à comparaître personnellement. — Ce membre pense qu'il aurait, en remplaçant le notaire par le président, observation des règles et usages, économie de temps et d'argent, et beaucoup plus de chances d'aboutir à la distribution conventionnelle. — Le président est, par suite de ses fonctions, souvent chargé de missions conciliatrices; il en est ainsi au cas de divorce prévu par les articles 281 et 282 du Code civil, au cas de séparation de corps, voir les art. 877 et 878, Code de procédure. — Maintes fois, après les plaidoiries, les parties sont appelées en chambre devant le président, pour les amener à une transaction. — La grande habitude de calmer les passions, l'expérience du cœur humain, l'autorité de la parole, la hauteur de la position, la sagesse des conseils, tout concourt à faire réussir le président là où le notaire échouerait peut-être. — Avec le président l'expérience est faite, les résultats souvent avantageux sont connus; avec le notaire l'expérience est à faire.

« Il s'agit souvent, dans les contestations entre créanciers, de points litigieux très-déliés, et le notaire, régulièrement, n'est pas l'homme appelé à trancher ces questions. Beaucoup de notaires (quelque respectable d'ailleurs que soit le corps) n'ont pas fait les études préliminaires nécessaires pour élucider les questions ardues qui naissent sur la validité ou l'invalidité des inscriptions hypothécaires, et démontrer aux créanciers, le cas échéant, la témérité ou le non fondement de leurs oppositions.

Une espèce de jugement anticipé intervient sous l'apparence d'observations, et ce jugement aura plus de portée prononcé par une bouche présidentielle que par toute autre. — A l'ouïe des observations, les créanciers auront déjà le pressentiment du sort qui les attend. — Le président n'a aucun honoraire à exiger des créanciers, il n'en sera pas de même des notaires. — Les heures et les jours que le notaire passera à écouter les débats des créanciers et à rédiger une relation, soi-disant sommaire (mais qui pourra s'allonger plus qu'on ne pense) des faits et dire, lui seront comptés et se traduiront en écus. — Le président inamovible est parfaitement indépendant. — Le notaire peut se trouver dans une position très-difficile vis-à-vis de clients qui forment la prospérité et la richesse de son étude, contre l'opposition desquels il aura des arguments à présenter. En les combattant il craindra de les irriter. Le notaire est rivé à sa clientèle. — Il ne faut jamais placer l'homme entre son intérêt et sa conscience. Lors même que le notaire sera loin de favoriser ses clients, le soupçon ne s'en glissera pas moins au cœur des créanciers qui ne sont pas ses clients, et la défiance rendra inutiles les efforts tentés pour parvenir à une conciliation. — Les clients pouvant se présenter chez le notaire accompagnés de leurs avoués, de leurs avocats, on risque d'engager beaucoup de notaires dans une lutte inégale, et en tous cas il n'exercera pas, sur ces combattants habitués du barreau, l'autorité qu'exerce le président. — Si les créanciers ne s'accordent pas, le président peut, en donnant acte de non conciliation, commettre à l'instant juge et renvoyer les parties devant ce magistrat, pour procéder à l'ordre; avec le notaire on devra suivre un circuit, et ce n'est qu'après un procès-verbal dressé et produit, qu'il sera licite de requérir sur les registres la nomination d'un juge-commissaire, et alors le président fera la désignation. — Après la désignation, force sera d'observer les autres formalités exigées par le Code de procédure. — Ce membre n'ignore pas qu'on a soutenu que le renvoi devant le président irait contre le but qu'on veut atteindre, augmenterait les dépenses au lieu de les diminuer et éloignerait la conciliation, mais il n'est nullement convaincu par les raisons qui ont été alléguées contre son système. — A ces paroles: « Qu'est-ce qu'un ordre? Une liquidation où il s'agit d'attribuer à chacun ce qui lui revient d'après ses droits sur chacun des immeubles. Le notaire est très-apte à faire des liquidations; c'est un des principaux objets de ses attributions. » — Il répond: qu'avant de liquider il faut juger les questions de privilèges, les questions de droit les plus ardues sur la validité ou l'invalidité des inscriptions et que c'est la sorte des attributions du notaire. — Une fois la vente faite, le notaire connaît le prix, mais il ne connaît pas l'affaire en ce sens qu'il puisse distribuer le prix sans craindre d'erreur. — Quant aux frais, la comparaison en chambre du conseil n'en engendre pas. — Si les créanciers veulent se faire accompagner d'un avoué dans la comparaison, les frais seront pour eux de même que s'ils s'étaient fait

heure qu'il fixera, à l'effet d'amener entre eux un arrangement (1).

Il y aura un délai de dix jours au moins et de vingt jours au plus entre l'ordonnance et le jour de la réunion à laquelle seront convoqués les créanciers inscrits, l'acquéreur et la partie saisie.

Cette convocation sera faite par le requérant par lettres chargées à la poste, huit jours au moins avant celui de la réunion, adressées aux domiciles respectifs, et pour les créanciers inscrits, aux domiciles élus dans les inscriptions.

Art. 104. 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 greffier du tribunal (2).

Les opposants seront convoqués conformément

à l'article précédent, et, en tous cas, ils seront admis à la délibération sur l'ordre amiable.

Art. 105. La réunion pourra être prorogée à dix jours sans plus.

Art. 106. Si les parties s'accordent sur la distribution du prix, les inscriptions prises du chef des créances qui ne viennent pas en ordre utile, seront rayées en vertu d'une ordonnance du président. Les autres inscriptions seront rayées en vertu des articles 772, 773 et 774 du Code de procédure civile.

Si l'acquéreur est en retard d'acquitter le prix de vente, l'ordre amiable est rendu exécutoire par le président, et le greffier délivre un bordereau à chaque créancier utilement colloqué.

Faute par les créanciers de s'être réglés entre eux, le président le déclarera par un procès-verbal. Il désignera le juge-commissaire devant le

accompagner d'un avoué par-devant le notaire; quant à la convocation par lettres chargées, elle n'engendrera pas plus de dépenses pour appeler les créanciers devant le président que devant le notaire. »

Voici comment M. Lelièvre rendait compte dans son rapport après renvoi des modifications introduites par le sénat : « Le sénat a adopté un système entièrement différent de celui admis par la chambre. Il a pensé que la mission de tenter un ordre amiable doit être confiée au président du tribunal appelé à connaître de l'ordre, et non au notaire qui a reçu l'adjudication. — L'avis du sénat a trouvé de l'écho dans la commission de la chambre. — Celle-ci a également été d'avis que le renvoi devant un notaire, aux fins de concilier les créanciers, produirait rarement de bons résultats, parce que ce fonctionnaire n'a pas une autorité suffisante sur les parties, à l'effet de les amener à un arrangement, tandis que le président du tribunal qui doit connaître de l'ordre sera plus à même d'éclairer les intéressés sur les diverses questions que l'ordre fera naître, ainsi que sur les conséquences d'une contestation mal fondée. D'un autre côté, il aura une influence qui manquera entièrement aux notaires dans nombre d'occurrences, d'autant plus que souvent ils rencontreront des clients parmi les créanciers comparaisant devant eux. — L'ordre amiable d'ailleurs donnera souvent lieu à des discussions de droit qui seront plus convenablement appréciées par un magistrat habitué à les résoudre. Celui-ci, du reste, réussira mieux à concilier les parties dont il est appelé comme magistrat à apprécier les prétentions, qu'un notaire qui ne présentera pas les mêmes garanties au point de vue de l'impartialité et des connaissances spéciales pour l'objet dont il s'agit. — En conséquence, la commission s'est ralliée au système qui a reçu l'assentiment unanime du sénat et qui n'a pas même rencontré dans une autre enceinte un seul opposant.

« Les art. 102, 103 et suivants organisent le nouveau système qui a été adopté. Les créanciers sont d'abord libres de se régler entre eux amiablement sur la distribution du prix, sans l'intervention du président du tribunal. Si ce règlement amiable n'a

pas eu lieu dans un délai déterminé, on recourt alors à la médiation du président du siège. Le projet établit les formalités à observer pour la réunion des créanciers. Si ces derniers s'accordent sur la distribution, le président ordonne la radiation de toutes inscriptions du chef de créances qui ne viennent pas en ordre utile. Les inscriptions prises au nom des créanciers colloqués, de même que l'inscription d'office, sont rayées, conformément aux art. 772, 773 et 774 du Code de procédure. — Le projet prévoit ensuite le cas où, après l'arrangement amiable entre les créanciers, l'acquéreur serait en retard d'acquitter le prix de vente. Il veut que, dans cette hypothèse, l'ordre amiable soit rendu exécutoire par le président, et que le greffier délivre un bordereau à chaque créancier utilement colloqué. On assure ainsi l'exécution de l'ordre amiable vis-à-vis de l'acquéreur, et le projet décrète des mesures efficaces pour contraindre ce dernier à accomplir ses obligations. Si les créanciers ne peuvent convenir du règlement amiable, le président le déclare dans un procès-verbal, et en même temps, désigne le juge-commissaire devant lequel il sera procédé à l'ordre. — Telles sont les dispositions nouvelles qui ont reçu l'assentiment de la commission. Nous n'hésitons pas à les considérer comme améliorant notablement le projet primitif. — Les amendements introduits aux art. 102, 103, 104, 106 et 107 sont la conséquence du système admis par le sénat et que nous avons exposé. Ils n'exigent pas de développements ultérieurs. »

(1) Voir la note précédente.

(2) « 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

quel il sera procédé à l'ordre, conformément à l'art. 752 du Code de procédure civile.

Art. 107. Néanmoins, l'ordre ne pourra être provoqué, s'il n'y a plus de trois créanciers inscrits (1).

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 le certificat du greffier enregistré gratis, constatant l'existence du procès-verbal énoncé en l'article précédent.

Art. 108. 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 (2).

(1) « L'art. 775 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. 775 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. C'est ce motif qui a engagé la commission à modifier le paragraphe deux du projet du gouvernement. Le tribunal dont il s'agit au même paragraphe, est celui qui a statué sur la validité de la saisie. 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 (102 et 103 de la loi). La disposition de l'art. 108 est générale et s'applique à toutes les hypothèses queiconques, 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 de 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(2) « 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 néces-

Art. 109. En cas d'aliénation volontaire autre que par expropriation, le juge-commissaire qui doit procéder à l'ordre sera désigné par le président du tribunal de première instance, à la requête de la partie la plus diligente.

TITRE IV.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSI-TOIRES.

Art. 110. Les ventes judiciaires, commencées antérieurement à la mise à exécution de la présente loi, continueront d'être régies par les dispositions législatives actuellement en vigueur (3).

Les ventes seront censées commencées, savoir : pour la saisie immobilière, si le procès-verbal a été transcrit conformément à l'art. 677 du Code

saisie 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 comparaitre, 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

(3) « 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 d'une législation à l'autre. Tel est l'objet de l'article 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. » (Rapport de M. Lelièvre.)

« L'expérience avait démontré la nécessité d'insérer dans le projet les dispositions dont il s'agit. L'on devait en effet, relativement à la loi dont nous nous occupons, prévenir les difficultés qu'ont fait

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. Toutefois le tribunal pourra, sur la demande des parties intéressées, ordonner que caution soit fournie par l'adjudicataire, conformément au paragraphe final de l'article 48 (1).

Art. 111. Les procédures de surenchère sur aliénation volontaire continueront d'être régies par les dispositions législatives actuellement en vigueur, si les significations de l'article 145 de la loi du 16 décembre 1831 ont été faites avant l'époque à laquelle la présente loi sera exécutoire (2).

Il en est de même des ordres ouverts à la suite de ces procédures.

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle

soit revêtue du sceau de l'État et publiée par la voie du *Moniteur*.

Contre-signé par le ministre de la justice,
M. CH. FAIDER.

418. — 15 AOUT 1854. — *Loi sur la saisie des rentes constituées sur particuliers* (3). (Monit. du 22 août 1854.)

Léopold, etc. Les chambres ont adopté et nous sanctionnons ce qui suit :

Article unique. Le titre X du livre V de la première partie du Code de procédure civile, relatif à la saisie des rentes constituées sur particuliers, est remplacé par les dispositions suivantes (4) :

naître les art. 115 et 12 des dispositions transitoires de la loi du 16 décembre 1851. Les art. 110 et suivants du projet déterminent clairement l'hypothèse où la loi ancienne devra être suivie et celle où il sera indispensable de se conformer à la loi nouvelle. On prévient ainsi toutes les difficultés qui peuvent naître du passage d'une législation à l'autre. — Le sénat a cru toutefois devoir admettre à l'art. 110 une modification assez importante. Relativement aux ordres qui seront ouverts à la suite des ventes judiciaires commencées antérieurement à la mise à exécution de la loi en discussion, le tribunal, sur la demande des parties intéressées, est autorisé à ordonner que caution soit fournie par l'adjudicataire, conformément au paragraphe final de l'art. 48. — L'utilité de cette disposition ne peut être méconnue. Il est, en effet, important d'avoir des garanties que l'ordre produira des résultats sérieux et que l'on ne sera pas forcé de recourir à la folle enchère contre l'adjudicataire qui continue de jouir des immeubles pendant la durée de la procédure d'ordre; mais l'on a demandé si le législateur pouvait, sans effet rétroactif, imposer semblable obligation à celui qui s'était rendu adjudicataire antérieurement à la loi nouvelle. — L'affirmative ne peut être révoquée en doute. La disposition adoptée par le sénat n'enlève à l'adjudication aucun droit acquis; elle l'astreint seulement à donner des garanties en ce qui concerne un prix dont il est débiteur et que, sans injustice, il pourrait être astreint à verser immédiatement dans la caisse des consignations. La disposition admise est donc purement réglementaire relativement à une obligation née qui n'est aggravée en aucune manière, mais dont l'exécution est assurée par des mesures qu'il appartient au législateur d'arrêter. — L'impossibilité de fournir caution attesterait une position telle qu'il y aurait lieu à déchéance du bénéfice du terme, en vertu des art. 1168 et 1912 du Code civil, et à ce point de vue encore, on conçoit la légalité de l'amendement du sénat. — Enfin le législateur, qui doit empêcher que les ordres ouverts ne demeurent sans résultat aucun par le fait de l'adjudicataire, a le droit et le devoir d'établir des prescriptions de nature à atteindre le but dont il s'agit, alors surtout qu'on se borne à exiger une garantie de celui qui pourrait être forcé à faire un paye-

ment réel. — D'un autre côté, les détails de la procédure d'ordre sont étrangers à l'adjudicataire et ne sauraient être pour lui un droit acquis. » (Rapport de M. Lellèvre, après renvoi.)

(1) Voir la note précédente.

(2) « L'article 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^{er} de l'art. 115 sera applicable. En conséquence, si, lors de la publication de la loi en discussion, les 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 régies conformément à la nouvelle législation. » (Rapport de M. Lellèvre.)

(3) La nouvelle loi sur l'expropriation forcée demandait la révision du titre du Code de procédure civile qui traite de la saisie des rentes constituées sur particuliers : le gouvernement saisit le sénat d'un projet, le 19 décembre 1853. — Le rapport fut présenté par M. Savart, le 9 mars 1854 (*Ann.*, p. 182). — La discussion et l'adoption eurent lieu le 11 mars.

Le rapport à la chambre des représentants fut fait par M. Lellèvre, le 31 mars (*Annales*, page 1419). — La discussion eut lieu les 5, 6 et 7 avril et l'adoption le 7, avec des amendements, à l'unanimité des 64 membres présents.

Renvoyée au sénat, elle y fut adoptée le 12 mai, à l'unanimité des 30 membres présents.

(4) La commission de la chambre des représentants avait amendé le projet adopté par le sénat :