

( 1 )

( N° 111. )

---

# Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 24 JANVIER 1854.

---

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

(PROJET DE LOI AMENDÉ PAR LE SÉNAT.)

---

### RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (2), PAR M. LELIÈVRE.

---

MESSIEURS,

Le projet de loi concernant l'expropriation forcée, adopté par la Chambre, en décembre 1851, a été au Sénat l'objet d'un examen attentif, qui a permis d'étudier dans tous ses détails le nouveau système qu'il s'agit d'établir en cette importante matière (3).

Après une discussion longue et sérieuse, plusieurs amendements ont été adoptés et des modifications assez notables ont été admises. Nous constatons toutefois avec une véritable satisfaction que l'économie du projet primitif est restée intacte et que les principes fondamentaux qui lui servaient de base, n'ont éprouvé aucune altération. Ainsi, toutes les dispositions ayant pour objet de réaliser une réduction des frais de justice et de faire porter les immeubles à leur véritable valeur, ont reçu l'assentiment du Sénat. Celui-ci n'a même apporté des changements au projet que dans le but de réaliser plus efficacement la pensée qui l'avait dicté et, nous

---

(1) Projet de loi, n° 227 (session de 1850-1851).

Rapport, n° 21.

Amendements, n° 30.

Projet adopté par la Chambre, au premier vote, n° 54.

Projet de loi amendé par le Sénat, n° 88.

} Session de 1851-1852.

(2) La commission était composée de MM. VERHAEGEN, président ; LELIÈVRE, DE LIÈGE, DE MUE-LENAERE, OSY, MAGHERMAN et MOREAU.

(3) Le rapporteur de la Chambre a eu l'honneur d'être appelé aux délibérations de la commission du Sénat et la plupart des amendements introduits ont été arrêtés de commun accord avec lui.

devons le dire, la plupart des dispositions nouvelles qu'il a admises sont des améliorations réelles auxquelles la commission de la Chambre a cru devoir se rallier avec empressement.

Nous exposerons, en peu de mots, les amendements qui ont été introduits et les motifs qui portent votre commission à en proposer l'adoption à la Chambre.

#### ART. 2 (2205 du Code civil).

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 colicitants, 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.

Il est, du reste, à remarquer que l'expression *copartageant*, énoncée au dernier alinéa de la disposition, est un terme générique qui s'applique également au *colicitant*, la licitation étant un véritable partage dans l'espèce en question.

#### ANCIEN ART. 3.

Le Sénat a cru devoir supprimer cet article, qui établissait, en principe, que les immeubles appartenant aux mineurs, aux interdits, etc., ne pouvaient être saisis avant la discussion du mobilier. Nous devons convenir que cette mesure, établie par le Code civil, était réellement sans portée dans la pratique, et qu'elle n'avait produit aucun résultat favorable. Évidemment, on ne se laisse pas exproprier, lorsqu'on possède un mobilier suffisant pour couvrir la dette. Sous ce rapport, nous avons cru devoir nous rallier à la suppression d'une disposition dont l'expérience n'a pas révélé l'utilité. Il serait impossible, en effet, de citer une seule hypothèse dans laquelle la saisie préalable du mobilier aurait empêché l'expropriation des immeubles des mineurs, interdits, etc.

#### ART. 3 (ancien art. 4).

Le Sénat a fait quelques changements de rédaction sans importance.

Au lieu d'énoncer que *la femme peut se faire autoriser à ester en justice*, l'article nouveau porte que *la femme peut être autorisée à ester en justice*. Cette dernière rédaction est celle de l'art. 2208 du Code civil, et elle reçoit l'assentiment

---

(\*) Tel est le sens donné à la proposition du Sénat par l'honorable baron d'Anethan et le Ministre de la Justice, lors du vote définitif.

de la commission comme étant plus exacte, l'autorisation pouvant être accordée, même d'office, par le juge, sans demande spéciale de la femme défenderesse à l'expropriation.

#### ART. 4.

Cet article, qui était l'ancien art. 3, n'a subi qu'un simple changement de rédaction, qui ne demande aucune explication.

#### ART. 5.

Cet article remplace les art. 6 et 7 du projet primitif. Le changement ne concerne que la rédaction. Le sens des dispositions adoptées par la Chambre est resté absolument le même. La pensée primitive est énoncée avec plus d'exactitude ; à ce point de vue, nous croyons devoir admettre le changement proposé.

#### ART. 6 et 7.

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 art. 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.

#### ART. 9.

Cette disposition, qui remplace l'ancien art. 12, n'introduit qu'un changement de rédaction insignifiant.

Lorsque les biens situés dans différents arrondissements dépendent d'une même exploitation, l'expropriation doit être suivie devant le tribunal dans le ressort duquel se trouve la partie des biens qui présente le plus grand revenu, sans égard

à la situation du chef-lieu de l'exploitation. Cette disposition est rationnelle. Il est naturel que la juridiction du tribunal, qui doit connaître de la saisie, dépende de l'importance des biens, seule base qui soit équitable ; et, sous ce rapport, notre article présente une disposition fondée sur la nature même des choses.

Le droit ancien admettait le même principe en matière analogue : témoin la décision 56 du célèbre Wynants. Il est naturel que la juridiction soit attribuée au tribunal auquel ressortit la majeure partie des biens, ce qui s'entend nécessairement de la partie des biens *qui présente le plus grand revenu*. Il y a évidemment lieu, en cette matière, à l'application de l'adage : *pars major trahit ad se minorem*.

#### ART. 10 et 11.

La disposition de l'art. 10, qui remplace l'ancien art. 13, contient un simple changement de rédaction peu important.

Il en est de même de l'art. 11, qui apporte une modification de rédaction à l'ancien art. 14.

#### ART. 12.

Cette disposition se borne à proposer, au § 2 de l'ancien art. 13, un changement de rédaction, qui laisse intact le sens de l'article adopté par la Chambre.

La poursuite en expropriation ne pourra être exercée, en vertu de jugements par défaut, qu'après l'expiration du délai de huitaine énoncé à l'art. 133 du Code de procédure. Il y a seulement exception à ce principe lorsque le jugement a été déclaré exécutoire par provision. La rédaction du Sénat est plus claire, plus précise que celle admise par la Chambre. Nous croyons donc devoir nous y rallier.

#### ART. 14 et 15.

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

---

(\*) Voir page 29 de ce rapport.

sanctionné par l'art. 54 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.

#### ART. 17.

Sauf un léger changement de rédaction, cette disposition ne diffère en rien de l'ancien art. 19.

#### ART. 18.

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 là 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. Les autres modifications peu importantes ont pour objet de désigner d'une manière claire et précise les immeubles qu'on entend frapper de saisie. Nous ne pouvons que les adopter.

L'ancien art. 21, qui prescrivait la dénonciation de la saisie, a été supprimé par suite du système du Sénat, énoncé à l'art. 18 nouveau, et cette circonstance démontre encore l'utilité de la mesure qu'il a adoptée, puisque les formalités sont simplifiées, ce qui rentre parfaitement dans les principes qui sont la base du projet.

#### ART. 19.

La saisie ne consistant plus que dans l'exploit par lequel le poursuivant notifie au débiteur qu'il saisit tels immeubles, l'art. 19 devait nécessairement introduire des modifications à l'ancien art. 22, et c'est ce qui a été fait.

#### ART. 20.

Le changement peu important qu'a subi l'ancien art. 23 est encore la conséquence du système dont nous venons de parler.

#### ART. 21.

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.

## ART. 22.

Le Sénat a fait quelques changements à l'ancien art. 25 ; le principal consiste à déclarer que l'on ne pourra attaquer, par opposition ou appel, les ordonnances de référé par lesquelles le président du tribunal ordonnera qu'il soit procédé à la coupe ou à la vente des fruits pendants par racines, ou bien que le saisi cessera de rester en possession des immeubles saisis.

Il s'agit en effet, en pareille occurrence, de décisions qui statuent sur l'administration des biens saisis, et l'on conçoit qu'on puisse se référer à cet égard, avec confiance, à la conscience du magistrat siégeant en référé. Cette disposition a pour résultat de simplifier la procédure et de sauvegarder les intérêts des créanciers.

## ART. 25.

Il a été apporté à l'ancien art. 26 quelques changements de rédaction, qui n'exigent aucune explication et qui sont la conséquence du système énoncé à l'art. 18, dont nous avons parlé.

## ART. 24.

Cette disposition est la même que celle de l'ancien art. 27. Seulement le Sénat a pensé, avec raison, qu'il n'était pas nécessaire de se référer au Code pénal, alors surtout que le code en vigueur doit être révisé et que l'on ignore encore si le législateur croira devoir frapper d'une peine le fait énoncé à notre art. 24.

## ART. 28.

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'inso- lite; ils déprécient tellement la valeur de la propriété, que l'art. 1<sup>er</sup> 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 mo- ment où le commandement a été signifié. Une disposition contraire favoriserait les fraudes qui ne sont que trop communes en semblable matière et il est certain que les actes dont il s'agit sont précisément ceux qu'employent 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.

#### ART. 26.

L'ancien art. 29 n'a subi qu'une légère modification par suite du système qui ne fait consister la saisie que dans un simple exploit notifié au débiteur.

#### ART. 27.

Le changement apporté par cette disposition à l'ancien art. 50, concerne la prohibition d'aliéner qui atteint le débiteur à partir de la transcription du com- mandement.

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, en démontrant, ce qui est souvent très-difficile, 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.

#### ART. 28.

Cette disposition modifie l'ancien art. 51, de manière à le mettre en harmonie avec le système admettant la transcription du commandement. Tout créancier qui a fait transcrire son commandement, au vœu de l'art. 15, devient partie dans la saisie; il est assimilé au poursuivant. Dès lors, la poursuite ne peut cesser que dans le cas où il est désintéressé. En conséquence, l'acquéreur qui veut soustraire son titre à la nullité dont le frappe l'art. 27, doit nécessairement consigner le montant de ce qui est dû à ce créancier.

#### ART. 30.

L'ancien art. 53 est modifié par les mêmes motifs que ceux qui viennent d'être déduits. Le créancier qui a fait transcrire son commandement est partie intéressée

dans la saisie, à partir de cette transcription. Il jouit de tous les avantages, de tous les droits accordés au poursuivant.

#### ART. 51.

La disposition de l'art. 51 modifie l'ancien art. 54, en ce qu'elle exige que le cahier des charges contienne une mise à prix. Cette addition a une utilité réelle. Il importe, en effet, qu'on ait la certitude que la poursuite aboutira et que la vente de l'immeuble saisi aura nécessairement lieu dans tous les cas quelconques. Or, ce résultat ne peut être atteint qu'au moyen d'une mise à prix qui devra être faite par le poursuivant dans le cahier des charges. A cet égard l'on a cru devoir maintenir la disposition de la législation actuelle, qui est fondée sur des motifs sérieux.

#### ART. 52.

Cet article apporte quelques changements à l'ancien art. 53. Il énonce d'abord que le jour même de la vente sera indiqué par le tribunal, qui statuera sur la validité de la saisie.

Cette disposition est de nature à imprimer à la procédure une marche plus rapide et plus régulière.

D'un autre côté, il est rationnel que ce soit la justice elle-même qui fixe le jour de l'adjudication. Il y a dans cette disposition une garantie de plus en faveur des intéressés.

Enfin la disposition nouvelle exige qu'en cas d'appel du jugement de validité de la saisie, la cour fixe un nouveau jour pour l'adjudication, et cette prescription, qui est propre à accélérer la poursuite, reçoit également notre entière approbation.

Du reste, l'art. 52, dont nous nous occupons, s'attache aussi à abrégier les délais énoncés au projet adopté par la Chambre et, à ce point de vue, les amendements ont une utilité incontestable.

#### ART. 53.

Les créanciers dont les commandements ont été transcrits étant intéressés dans la poursuite, doivent naturellement être sommés, non moins que les créanciers inscrits. On conçoit dès lors la modification qu'a dû subir l'ancien art. 56.

#### ART. 54.

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, puisqu'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.

#### ART. 35.

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.

#### ART. 37.

L'ancien art. 40 est légèrement modifié quant à la rédaction seulement. Au fond, le sens de la disposition n'a subi aucune altération.

#### ART. 38.

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.

#### ART. 39.

Les modifications qu'a subies l'ancien art. 42 consistent dans la réduction du nombre des placards imprimés ; et, effectivement, on ne conçoit pas d'utilité réelle à apposer des affiches 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.

#### ART. 40.

Les créanciers qui ont fait transcrire leurs commandements étant intéressés et partie dans la poursuite, il est rationnel qu'ils puissent demander qu'on donne à la vente une plus grande publicité et user de la faculté accordée par notre article aux créanciers inscrits.

Cette considération justifie la modification admise par le Sénat à l'ancien art. 43.

#### ART. 41.

L'ancien art. 44 n'a subi qu'une légère modification. Le Sénat a voulu qu'il fût bien entendu que la mention du dépôt des pièces au pied du cahier des charges devrait être faite par le notaire, *sans frais* ; addition qui a son impor-

tance pour réaliser l'économie des frais , l'un des buts que se propose d'atteindre la loi nouvelle.

ART. 43.

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 tous obstacles 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. 43 exige une nouvelle séance dans le cas où le prix de l'adjudication n'atteint pas la valeur de quinze fois le revenu cadastral.

ART. 44.

Cet article qui modifie l'ancien art. 47, trouve sa justification dans les motifs qui seront déduits relativement à l'art. 46.

ART. 45.

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.

ART. 46.

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 <sup>(1)</sup> 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.

---

(1) L'une des meilleures lois que nous ait léguées le régime hollandais.

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.

#### ART. 48.

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 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 réquérir caution de l'adjudicataire, puisqu'il est partie dans la poursuite.

#### ART. 52.

Les modifications apportées à l'ancien art. 60 ne sont que la conséquence des amendements admis par le Sénat relativement aux dispositions précédentes. Elles n'exigent aucune explication.

## ART. 55 (\*).

## CHAPITRE III.

**Des incidents sur la poursuite de saisie immobilière.**

## ART. 62.

Le Sénat a introduit, dans l'ancien art. 65, un simple changement de rédaction, modelé sur l'art. 727 du Code de procédure et laissant intacte la substance de la disposition adoptée par la Chambre.

## ART. 63.

Le Sénat a fait une modification à l'ancien art. 74, 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. 52. 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 (²).

## ART. 67.

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*

---

(\*) Lors de la discussion du projet dont nous nous occupons, à la Chambre des Représentants, il a été observé, à l'occasion de l'art. 53 (ancien art. 61), que la transcription de l'acte d'adjudication purge seule les hypothèques antérieures. Par le même motif, l'art. 20 de la loi du 17 avril 1835, en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, a nécessairement subi une modification depuis la publication de la loi du 16 décembre 1851 sur le régime hypothécaire. Les privilèges et hypothèques antérieurs au jugement qui déclare que les formalités légales pour l'expropriation ont été accomplies, doivent être inscrits *avant la transcription de ce jugement*. Ils ne peuvent plus l'être postérieurement.

(²) SIREY, 1851, part. II, pages 657 et 658 et voir les notes de l'auteur.

*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 a 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.

#### ART. 69.

Cet article reproduit l'ancien art. 77. Seulement, comme il n'y a plus de surenchère admise en matière d'expropriation, on a naturellement supprimé le paragraphe final de cette dernière disposition.

#### ART. 71.

La modification apportée par le Sénat consiste dans la nécessité d'insérer 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. 57 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 (\*).

#### ART. 74.

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 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.

#### ART. 75.

Cet article reproduit l'ancien art. 83, au moins quant à la substance de la

(\*) Arrêt de Toulouse du 22 mars 1850 (SIREY, 1851, part. II, pages 406 et 622. — SIREY, Code de procédure annoté, art. 449, n° 7 et suiv.) — Arrêt de la cour de Bourges du 14 mars 1853 (SIREY, 1853, part. II, page 512.)

disposition ; seulement il réduit le délai à laisser entre les affiches et l'adjudication ; celui de dix jours au moins, admis par le Sénat, nous paraît suffisant.

#### ART. 76.

Cet article modifie l'ancien art. 84, en ce qu'il exige que les créanciers inscrits et ceux qui ont fait transcrire leurs commandements soient sommés d'assister à l'adjudication sur folle enchère. Effectivement, la disposition du projet renfermait, à cet égard, une lacune. On conçoit l'intérêt majeur pour les créanciers dont il s'agit, d'être sommés d'intervenir à une adjudication qui est de nature à influencer sur leurs droits. Cette intervention est d'ailleurs commandée dans l'intérêt de la vente, pour faire porter l'immeuble à sa juste valeur.

L'ancien art. 85, autorisant la demande de remise de l'adjudication, a été supprimé par les motifs qui ont dicté la suppression d'une disposition analogue énoncée à l'ancien art. 46.

#### ART. 78.

Les modifications qu'a subies l'ancien art. 87 ne sont que la conséquence des dispositions antérieures admises par le Sénat, et dont nous avons déduit les motifs.

Du reste, notre disposition énonçant que les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit à l'art. 67, il s'ensuit que les art. 69, 70 et 71 sont applicables à l'appel des jugements dont s'occupe l'art. 78.

#### ART. 80.

Cet article modifie l'ancien art. 89, en ce qu'il imprime à la poursuite un nouveau degré d'activité, en déclarant l'ordonnance du président, qui fixe un nouveau jour, exécutoire sur minute, sans signification ni appel.

Il détermine aussi plus clairement le délai à observer entre l'ordonnance et l'adjudication.

Nous ne pouvons qu'adhérer à une disposition plus claire et plus précise que celle adoptée primitivement.

#### ART. 82.

Cet article est la conséquence des principes admis quant à la transcription du commandement. Celui qui a rempli cette formalité est nécessairement, comme partie dans la poursuite, l'un des intéressés dont le consentement est requis, lorsqu'il s'agit de convertir la poursuite de saisie immobilière en vente volontaire. L'ancien art. 91 a donc dû être modifié.

#### ART. 83.

Le Sénat a modifié l'ancien art. 92. Il a pensé que, lorsqu'il s'agissait de conversion de la poursuite en vente volontaire, les intéressés eux-mêmes devaient

être appelés à l'adjudication, comme dans les autres ventes, et qu'il n'y avait aucune raison pour établir, à cet égard, une distinction qui est repoussée par le projet dans tous les cas où il s'agit d'adjudication.

En conséquence, le poursuivant devra sommer les créanciers inscrits et ceux qui ont fait transcrire leurs commandements, d'assister à la vente, s'ils le trouvent convenable.

D'un autre côté, la nouvelle disposition porte que le président, en désignant le notaire qui doit procéder à la vente, fixera en même temps le délai endéans lequel celle-ci devra être accomplie. L'ordonnance du président ne pourra être attaquée par opposition ou par appel. Ce sont là des améliorations auxquelles nous n'hésitons pas à nous rallier.

#### ART. 87.

La disposition adoptée par la Chambre est restée la même; toutefois, on a cru devoir énoncer plus positivement que les prescriptions énoncées aux art. 24 et 25 continueraient d'être appliquées. L'art. 24, en effet, concerne la défense faite au saisi de faire des coupes de bois ou des dégradations, et l'art. 25 est relatif aux modifications de la capacité du saisi, en ce qui concerne les baux. Il est évident que ces dispositions devaient s'appliquer au cas de conversion de la poursuite de saisie immobilière en vente volontaire, et, sous ce rapport, l'amendement du Sénat ne fait que décréter ce qui résultait déjà implicitement de l'ensemble du projet.

#### ART. 90, 91 ET 92.

Le Sénat a notablement modifié les anciens art. 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'est 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 des garanties, qu'elles sont adoptées par la loi en matière d'alienation 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 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'art. 18, avant que le créancier premier inscrit eût fait ordonner la vente conformément au second paragraphe de l'art. 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 prési-

dent, désignant le notaire, devant nécessairement lui donner un droit de préférence relativement à la poursuite.

## TITRE II.

### DE LA SURENCHÈRE SUR ALIÉNATION VOLONTAIRE.

#### ART. 93.

Cet article apporte un changement de rédaction peu important à l'ancien art. 402.

#### ART. 95.

Le Sénat a modifié l'ancien art. 404 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. 52. D'un autre côté, l'amendement du Sénat porte que la revente par suite de surenchère doit avoir lieu d'après les conditions primitives, énoncées à la première aliénation. L'acte de vente original 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. 404 et qui reçoivent notre assentiment.

#### ART. 96.

Le Sénat a introduit quelques changements dans l'ancien art. 405. 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 4053 du Code de procédure civile doivent être observés. Tel est le 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'art. 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.

#### ART. 98.

L'ancien art. 407 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.

#### ART. 99.

Le Sénat a abrégé les délais établis par l'ancien art. 102. La commission adopte ces modifications qui ont pour objet d'accélérer la poursuite et de simplifier la procédure.

#### ART. 100.

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 1053 du Code de procédure devront 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'art. 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.

#### ART. 101.

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<sup>er</sup> 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.

### TITRE III.

#### DE L'ORDRE.

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.

M. le Ministre de la Justice a cru aussi devoir le partager. Il n'est pas douteux que la Chambre ne s'y rallie.

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, le 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 coi-

séquence du système admis par le Sénat et que nous avons exposé. Ils n'exigent pas des développements ultérieurs.

Quant à l'art. 109, le projet en discussion ayant pour objet d'abolir les articles 750 et 751 du Code de procédure civile, auxquels se réfère l'art. 776 du même Code relatif à l'aliénation autre que celle par expropriation, il devenait nécessaire d'énoncer à l'art. 109 comment on pourrait introduire l'ordre en matière de vente volontaire, et tel a été le but de l'amendement admis à cet égard par le Sénat.

## TITRE IV.

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES.

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 naître les art. 115 et 12 des dispositions transitoires de la loi du 16 décembre 1851 <sup>(1)</sup>. 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 <sup>(2)</sup>.

Le Sénat a cru toutefois devoir admettre à l'art. 110 une modification assez

<sup>(1)</sup> Un acquéreur avait fait notifier son titre aux créanciers inscrits, *antérieurement à la loi du 16 décembre 1851*; mais la surenchère n'avait été notifiée que postérieurement à la mise à exécution de cette loi. On a demandé si en ce cas la surenchère devait être d'un 20<sup>e</sup>, conformément à l'art. 115 de la même loi, ou d'un 10<sup>e</sup>, conformément au Code civil. La solution à mon avis ne peut être douteuse. La surenchère est soumise aux formalités et conditions prescrites par la loi en vigueur *au moment où elle est exercée*. C'est donc, dans l'espèce, la loi du 16 décembre 1851 qui doit être observée.

Cela est d'autant plus vrai que, dans le cas qui nous occupe, aucun droit irrévocable n'était acquis antérieurement à l'acquéreur poursuivant la purge. Ce dernier n'ayant acquis qu'une propriété dont le sort était en suspens, il est clair que c'est la loi nouvelle, fixant les conditions de la surenchère, qui est appelée à régir tout ce qui concerne cette mesure, soumise nécessairement aux dispositions en vigueur au moment de son exercice.

L'art 12 des dispositions transitoires tranche, du reste, la question, puisque dans le cas même où il s'agit d'un titre antérieur à la loi de 1851, c'est néanmoins l'art. 115 de cette dernière loi qui doit être observé. Or, ce n'est pas la notification à l'effet de purger, qui est de nature à amener une autre décision, puisque le même principe continue de militer et que la notification du détenteur poursuivant la purge ne lui confère pas, avant l'expiration du délai de 40 jours, un droit irrévocablement acquis.

<sup>(2)</sup> Si le procès-verbal de la saisie commencée avant la mise à exécution de la loi nouvelle, n'a pas encore été transcrit, l'expropriation devra être poursuivie conformément à la loi en discussion. En conséquence, si la saisie non transcrite a déjà été pratiquée, le premier acte que devra poser ultérieurement le poursuivant, ce sera de notifier le procès-verbal à la partie saisie. L'exploit de notification devra être visé suivant la disposition finale de l'art. 18 de la loi nouvelle. Le procès-verbal de saisie et l'exploit de notification qui en est le complément devront ensuite être transcrits conformément à l'art. 19 de la loi en discussion. Cette formalité de la transcription devra être remplie dans la quinzaine à partir du jour où la loi nouvelle sera obligatoire, d'après les prescriptions du même art. 19.

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. 1188 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 paiement réel.

D'un autre côté, les délais de la procédure d'ordre sont étrangers à l'adjudicataire et ne sauraient être pour lui un droit acquis.

En conséquence, la commission n'a pas hésité à adopter l'amendement du Sénat.

La commission a accompli la tâche difficile qui lui était confiée. Le projet est devenu d'une nécessité indispensable surtout depuis la publication de la loi sur le régime hypothécaire; en lui donnant sa sanction, la Chambre assure le crédit public et particulier et réalise dans notre législation civile un progrès important.

Puisse se vérifier de plus en plus cette maxime proclamée par l'un de nos publicistes: là où il y a du bien à faire, la Belgique ambitionne le premier rang (\*).

*Le Rapporteur,*

X. LELIÈVRE.

*Le Président,*

VERHAEGEN.

---

(\*) La publication de la loi concernant l'expropriation forcée nécessitera la révision du tarif de 1807 concernant les émoluments des avoués. Les actes nouveaux introduits par la loi doivent être convenablement rémunérés. D'un autre côté, la dépréciation de la valeur monétaire ne permet plus de maintenir l'ordre de choses établi en 1807. Nous émettons le vœu que des dispositions équitables améliorent la position d'un corps honorable qui rend des services que les hommes impartiaux savent apprécier.