



107 Jugeur
act

MÉMOIRE ET CONSULTATION

COUR ROYALE
DE RIOM.
PREMIÈRE CHAMBRE.

POUR

M. CHARLES - ALBERT, Comte de WAUTHIER, Maréchal des Camps et Armées du Roi, Chevalier de l'Ordre royal et militaire de Saint-Louis, appelant d'un jugement rendu au tribunal civil de Riom, le 16 juillet dernier ;

26 janvier 1818,
102 h, avec
confirmatif.
Jal des autres
p. 10.

CONTRE

Le Sieur GILBERT ROUX-DRELON, Propriétaire, habitant de la ville de Clermont-Ferrand, intimé ;

Et encore contre la Dame veuve ENGELVIN, Tutrice de ses Enfants, et leur Subrogé-Tuteur, aussi intimés.

MONSIEUR le comte de Wauthier, Belge d'origine, s'est fixé en Auvergne par un établissement. Il a conçu le projet d'acquérir dans sa nouvelle patrie; ce qu'il

ne pouvait faire que par un revirement de fortune , en vendant les propriétés qu'il possède dans le lieu de son origine.

Mais il voulait vendre et acquérir en même tems , et on ne peut avoir cette facilité qu'en faisant des sacrifices , en vendant au-dessous de la valeur réelle.

Le bien d'Anchal est mis en vente. Le journal et les affiches annoncent qu'il sera vendu judiciairement , et aux enchères , avec toutes les formalités prescrites pour la vente des biens des mineurs.

Une estimation préalable avait eu lieu conformément à la loi ; mais elle était exagérée ; il semblait même que les experts y avaient mis une espèce d'affectation. M. le comte de Wauthier ne se présenta pas lors de la première mise aux enchères. L'adjudication ne pouvait avoir lieu qu'autant que les enchères s'élevaient au-dessus de l'estimation , et le prix ne lui convenait pas.

Ces premières enchères ne s'élevèrent qu'à 50,000 fr. L'adjudication fut remise ; et le jugement qui intervint permit de vendre au-dessous de l'estimation.

Alors M. de Wauthier se présenta ; il devint adjudicataire , moyennant la somme de 51,000 fr. ; plus , les frais , et à la charge de remplir toutes les conditions portées au cahier des charges.

Ces conditions ne laissaient pas d'être onéreuses , et d'augmenter considérablement le prix de l'adjudication.

1° L'adjudicataire est tenu de payer dans les dix jours , en sus du prix principal , tous les frais , depuis et compris la délibération du conseil de famille ; plus ,

200 francs de frais extraordinaires, tels qu'affiches particulières, et affiches dans les journaux;

2° Il doit fournir à ses frais, dans le mois, une grosse du jugement d'adjudication à la tutrice;

3° Il est tenu de faire transcrire, à ses frais, dans les trente jours, à peine de tous dépens, dommages et intérêts, sans pouvoir, pour se libérer, se prévaloir des inscriptions qui seraient prises après le quarante-sixième jour de l'adjudication;

3° Tous les frais pour purger les hypothèques légales ou inconnues; les frais de notification sont à sa charge;

4° L'adjudicataire ne peut se mettre en possession qu'après avoir fait notifier son jugement, avec mention de la transcription, à la tutrice et au subrogé-tuteur;

5° Il ne doit avoir que la moitié des récoltes ensencées, encore à la charge de rendre la moitié des semences, et de payer les impôts de l'année.

M. de Wauthier, devenu adjudicataire, devait se croire propriétaire incommutable, ou du moins on lui avait dit qu'il ne pouvait y avoir d'enchère qu'autant qu'elle s'élèverait au-dessus du quart du prix de l'adjudication, et qu'elle serait faite dans la huitaine.

Ses conseils se fondaient sur l'article 965 du Code de Procédure, et sur l'article 710 du même Code.

La huitaine se passe sans enchère. M. de Wauthier se met en possession; il s'aperçoit avec inquiétude que ce bien est dans un état de dégradation qui ne lui promet qu'une jouissance fort incomplète, pour longues années; des bâtimens inhabitables, des terres privées d'engrais depuis huit ans, une insuffisance de bestiaux

pour l'exploitation ou la consommation des fourrages, une coupe forcée de grand nombre d'arbres, qui non-seulement étaient utiles, mais qui contribuaient aussi à l'agrément de cette propriété.

Le sieur de Wauthier entreprend avec confiance, et avec tous les soins d'un propriétaire vigilant, toutes les améliorations que la saison pouvait permettre. Il se hâte de donner des ordres à son agent d'affaires à Bruxelles, de vendre sans délai une grande portion de ses biens en Belgique. Cette vente précipitée, consentie à des acquéreurs qui savent bien profiter de l'urgence et de la nécessité, a fait perdre à M. de Wauthier la moitié de la valeur commerciale des biens vendus.

Et au moment où tous les obstacles étaient levés, à l'expiration du délai de quarante jours, M. de Wauthier reçoit la notification d'une enchère du dixième du prix, de la part du sieur Roux-Drelon.

Le sieur de Wauthier demande que ce créancier soit déclaré non recevable; il soutient l'enchère tardive et insuffisante. La cause est portée à l'audience du tribunal civil, le 16 juillet 1817. Et quoique la question parût considérable, et méritât un examen approfondi, cependant, à la même audience, sur des conclusions du ministère public, prises *ex abrupto*, intervint sur-le-champ un jugement dont voici les motifs et le dispositif :

« Attendu que la vente des biens des mineurs, poursuivie par le tuteur, en vertu d'une délibération du conseil de famille, homologuée par le tribunal, est *essentiellement une vente volontaire*; que la présence

d'un commissaire délégué par le tribunal, et accompagné des formalités prescrites par la loi, n'ont pour objet que de suppléer à l'incapacité des mineurs ;

« Attendu dès-lors que la surenchère à faire sur une vente semblable, doit être réglée par l'article 2185 du Code civil, et non par l'article 710 du Code de Procédure, qui n'est relatif qu'à des ventes forcées sur saisie immobilière ;

« Attendu que la surenchère faite par Roux-Drelon contient la soumission de porter le prix à un dixième en sus de celui déclaré par l'adjudicataire, lors de la transcription de son contrat au bureau des hypothèques ;

« Le tribunal, par jugement en premier ressort, sans s'arrêter ni avoir égard à la demande en nullité formée par le sieur de Wauthier, dont il est débouté, déclare la surenchère bonne et valable ; reçoit le sieur Champ-Robert, présenté pour caution du prix et des charges de la surenchère faite par le sieur Roux ; ordonne que le sieur Champ-Robert fera sa soumission en la manière ordinaire, et qu'il sera procédé à la revente du bien d'Anchal par adjudication publique, et conformément à la loi ; à l'effet de quoi le sieur Albert de Wauthier sera tenu de remettre la grosse du jugement d'adjudication, pour servir de minute d'enchère, dépens compensés, que Roux-Drelon pourra employer en frais de vente, quant à ceux qui le concernent. »

Peu versé dans les affaires, mais tout étonné d'une précipitation peu commune sur une question importante, pour laquelle on dit qu'il n'y a pas même de préjugé ; de la brièveté des motifs, qui mettent en fait ce

qui est en question, sans aucun développement, le sieur de Wauthier demande aux jurisconsultes réunis, si on le croit fondé dans l'appel qu'il a interjeté de ce jugement.

Le sieur de Wauthier sait bien que les considérations particulières et personnelles qu'il fait valoir, les pertes qu'il a éprouvées ne changent rien à la question; cependant, comme la raison et l'équité entrent pour quelque chose dans la balance de la justice, il a cru devoir les présenter. Il semble même que, dans sa position, il ne doit plus s'ingérer dans l'exploitation d'une propriété dont on veut le dépouiller; il demande en conséquence si, pour parer à cet inconvénient, il n'est pas prudent, même nécessaire, de faire nommer un séquestre jusqu'à la décision de l'instance d'appel.

LES JURISCONSULTES ANCIENS, réunis et soussignés, qui ont examiné avec attention l'adjudication du domaine d'Anchal, du 16 avril dernier, la copie du jugement rendu au tribunal civil de Riom, le 16 juillet 1817, et le mémoire à consulter,

ESTIMENT que la question est importante et nouvelle; qu'on devrait même s'étonner de ce qu'on a qualifié une vente judiciaire de biens de mineurs, de *vente essentiellement volontaire*.

Jusqu'à présent on avait pensé qu'une vente *judiciaire* n'avait aucun des caractères d'une *vente volontaire*. Les biens des mineurs, en effet, sont sous la protection immédiate de la justice; ils ne peuvent être

aliénés qu'avec de grandes formalités. Les anciens réglemens le voulaient ainsi; on exigeait même pour la validité de ces sortes de ventes, toutes les formalités de la saisie réelle. Aujourd'hui la loi a indiqué d'autres formes; mais elle a poussé si loin les précautions, qu'elle ajoute même des formalités à celles indiquées pour les saisies immobilières.

Elle exige, 1° une délibération du conseil de famille, c'est-à-dire une grande connaissance de cause.

2° Cette délibération doit être homologuée par un jugement du tribunal.

3° Une estimation préalable doit avoir lieu, et les biens ne peuvent être vendus au-dessous du prix de l'estimation.

4° Il faut un cahier des charges, des affiches et publications, l'insertion dans le journal du département, une adjudication préparatoire, de nouvelles affiches pendant trois dimanches, de quinzaine en quinzaine.

5° La copie des placards doit être insérée dans le journal du département, conformément à ce qui s'observe pour les saisies immobilières (Art. 954 et suivans, jusqu'à l'article 962 du Code de procédure.)

Ce n'est qu'après toutes ces formalités qu'on peut parvenir à une adjudication définitive, à la chaleur des enchères; et quant à la forme des enchères, à l'adjudication *et à ses suites*, la loi renvoie aux articles qui concernent les saisies immobilières.

Telle est, en résumé, la nomenclature des articles de la loi sur la vente des biens des mineurs, qu'on aura bientôt occasion d'analyser avec plus de développemens;

et ce n'est pas sans motifs qu'on a dit que le législateur ajoutait des formalités qui n'étaient pas exigées pour les saisies immobilières, puisque l'estimation, notamment, n'est pas indiquée pour les dernières.

Il est bien difficile d'apercevoir, au milieu de ces formes rigoureuses, quelque chose de volontaire. Il y a d'ailleurs une bien grande différence entre une vente et une adjudication.

Dans une vente volontaire, un vendeur est maître de ses conditions comme de ses actions; il peut en dissimuler le prix, ou pour éviter des frais d'enregistrement, ou en fraude de ses créanciers, et quelquefois même par nécessité.

En effet, un vendeur a une propriété grevée d'inscriptions qui retarderaient la libération de l'acquéreur; cependant il est pressé par une dette urgente, par un créancier qui a une contrainte par corps; il ne peut retarder le paiement; il dissimule alors dans le prix la somme qu'il est obligé de payer sans délai, pour qu'il puisse la recevoir, et ne fait mention que du surplus.

Mais, de quelque manière que cela arrive, tout se passe en secret; les créanciers l'ignorent, et la loi a dû venir à leur secours; elle autorise, dans ce cas, l'enchère du dixième du prix dans les quarante jours de la notification. Cette mesure est aussi sagement prévue, qu'elle est raisonnable et juste: elle tend à prévenir et empêcher les fraudes.

Il n'en est pas de même dans une adjudication publique faite aux enchères; tous les prétendant droits sont instruits; les créanciers avertis, soit par les affiches,

soit par l'insertion au journal, en un mot, par tous les moyens qui peuvent donner à la vente le plus grand caractère de publicité; ils doivent être, ou ils sont présents lors de l'adjudication; ils ont la facilité et la faculté d'encherir, de porter la chose à sa valeur réelle; le poursuivant peut lui-même faire suspendre l'adjudication, s'il trouve que les enchères ne s'élèvent pas à un taux convenable; on ne peut donc suspecter l'opération de fraude, on doit contracter avec confiance devant la justice, en présence des parties intéressées; et tant pis pour les créanciers qui n'ont pas profité du moment, qui n'ont pas enchéri ou couvert les enchères; ils n'ont plus à se plaindre, dès qu'ils n'ont pas usé des moyens que la loi leur donnait.

Cependant la loi a encore été prévoyante dans ce cas même, et pour l'intérêt de tous; elle a supposé que, même dans une adjudication publique, il pouvait y avoir erreur. Cette faculté a sur-tout été accordée pour déjouer les manœuvres qui peuvent être pratiquées, lors de l'adjudication, pour écarter ou faire taire les enchérisseurs, et afin de prévenir les surprises : encore cette surenchère est-elle un droit rigoureux et nouveau (*Pigeau*, Procédure civile, tome 2, pag. 143 et suiv.). La loi a donc permis que le créancier pût encore faire une enchère, mais avec la condition que cette enchère aurait lieu dans la huitaine, et excéderait d'un quart le prix de l'adjudication définitive.

Cette précaution exubérante ne s'accorde pas toujours avec l'intérêt public, qui exige que les mutations soient certaines, que l'acquéreur puisse jouir prompte-

ment et avec sûreté de l'objet acquis, qu'il n'éprouve aucune entrave : ce qui a fait dire à plusieurs docteurs du droit, que les surenchères n'étaient permises que par exception, en faveur des créanciers; car la règle générale est que la vente transmet la propriété d'une manière incommutable; encore, lorsqu'il y a des surenchères sur l'acquéreur, ce n'est pas lui qui en souffre, puisqu'il a une garantie et des dommages-intérêts à répéter contre le vendeur, ou la répétition de ce qu'il a payé, s'il a parfoourni les enchères pour conserver sa propriété (*Art. 1630 et 2191 du Code civil.*).

Ce principe est certain en vente volontaire; la garantie du vendeur est de droit. Il s'est obligé de faire jouir pour le prix convenu; de sorte que s'il était vrai qu'une vente judiciaire de biens de mineurs est *essentiellement volontaire*, il en résulterait, par une conséquence forcée, que les mineurs seraient garans, envers l'acquéreur, de toutes les surenchères qui surviendraient de la part des créanciers.

Les mineurs Engelvin ne conviendraient pas, sans doute, qu'ils sont garans de la surenchère faite sur leur acquéreur; comment peuvent-ils donc prétendre qu'il ne s'agit que d'une vente *volontaire*?

L'orateur du gouvernement, qui a présenté cette partie du Code de procédure, ne balance pas à déclarer que c'est une vente judiciaire. La vente des biens des mineurs doit toujours être faite publiquement, et aux enchères; il observe que le Code civil avait retracé ce principe de tous les tems, et il ajoute que la manière de s'y conformer, qui ne se trouvait autrefois

que dans quelques arrêts de règlement, est organisée dans le titre du Code.

Avant de descendre à l'examen des articles de loi relatifs à la matière, de les analyser pour en faire l'application, et de répondre aux objections qui ont été proposées, il faut préalablement s'arrêter à ce que la raison indique; et, certes, on trouvera dans la raison une très-grande différence entre une vente ordinaire et une adjudication judiciaire, entre un acte secret et un acte public, entre une vente qui dépend de la seule volonté, et une adjudication où toutes les précautions sont prises pour éviter les fraudes, empêcher les surprises.

Y a-t-il une analogie quelconque entre l'aliénation consentie par un majeur libre de ses droits et de ses actions, et une vente qui ne peut avoir lieu que par une extrême nécessité, pour laquelle il faut le concours des formalités de la justice ?

On ne peut s'empêcher encore de témoigner son étonnement de ce que l'enchérisseur s'est permis d'invoquer l'autorité de Pigeau sur la matière; on lui faisait dire que les ventes des biens de mineurs étaient assujéties à la surenchère du dixième, comme toute autre vente volontaire; on prétendait même qu'il critiquait l'opinion de ceux qui pensaient que, relativement à la surenchère de la vente des mineurs, il fallait suivre les formes indiquées pour les saisies immobilières.

On conviendra bientôt, d'après les termes de l'auteur, que cette citation était mal choisie dans le système du sieur Roux-Drelon; car Pigeau va bien plus

loin que le sieur de Wauthier n'a voulu le prétendre, puisqu'il décide qu'il n'est pas même permis de surenchérir sur l'adjudication des biens de mineurs.

Voici comment il s'explique, tom. 2, liv. 3, pag. 453, n° 19 :

« L'article 965 du Code veut qu'on observe, relativement aux *suites* de l'adjudication (des biens de mineurs), les dispositions contenues dans les articles 707 et suivans; et comme dans ces articles on voit l'article 710, qui établit la surenchère, plusieurs en ont conclu qu'elle pouvait avoir lieu sur une vente de biens de mineurs; mais la contexture grammaticale de cet article résiste à cette opinion. Les *suites* dont on entend parler sont les suites de la forme de l'adjudication, et non les suites de l'adjudication; d'ailleurs, la surenchère, quoiqu'elle ne puisse être faite après l'adjudication, n'en est pas une suite, mais seulement un incident, puisqu'elle ne peut avoir lieu. Enfin, les motifs qui ont porté à établir la surenchère sur les ventes après saisie immobilière, ne militent pas pour les ventes des biens de mineurs.

« Dans les premières, il n'y a pas d'estimation; le saisi ni les créanciers, autres que le poursuivant, ne peuvent empêcher, quand toutes les poursuites sont faites et les délais expirés, que l'on ne passe à l'adjudication; il en peut résulter une précipitation qui ferait vendre au-dessous de la valeur, précipitation à laquelle on a voulu remédier par la surenchère.

« Dans les secondes, il y a *estimation*; rien ne force de passer à l'adjudication après les délais; on peut

« attendre qu'il se présente des enchérisseurs qui offrent
 « le prix estimé. Ajoutons que la surenchère étant un
 « *droit exorbitant*, elle ne peut être étendue aux
 « ventes autres que celles sur saisie, qu'autant qu'il y
 « a une disposition claire et précise, ce qui ne se ren-
 « contre pas ainsi. »

Cet auteur est donc bien éloigné de penser que l'adjudication des biens de mineurs soit une vente volontaire, que les créanciers aient la faculté d'enchérir d'un dixième, puisqu'il refuse tout droit de surenchérir dans les ventes de cette nature. Il reconnaît que la surenchère est un droit exorbitant; qu'il faut le restreindre; que dans une vente judiciaire sur-tout, qui est précédée d'une estimation, cette faculté ne peut être admise. Pourquoi s'est-on pressé de faire adjuger, lorsqu'on avait le droit de retarder, et d'attendre les enchérisseurs?

Il est bizarre que cet auteur ait été choisi pour appuyer le système du sieur Drelon; c'est sans doute parce qu'il a dit que *les suites* de l'adjudication étaient *les suites de la forme*, locution vicieuse qu'on est loin d'adopter, puisque le sieur de Wauthier, étranger à toute subtilité, à toute argutie, convenait qu'on pouvait surenchérir d'un quart, mais dans la huitaine, et que Pigeau ne veut pas même qu'on puisse surenchérir dans aucun cas. Ce ne sera pas, au surplus, la seule objection extraordinaire qu'on aura à relever dans la suite.

En abordant les principes,

— Qu'est-ce qu'une surenchère? Un droit exorbitant,

une exception à la règle générale sur les mutations, un droit rigoureux et nouveau, reconnu pour tel par les auteurs, sur-tout en vente judiciaire.

Il faut donc le restreindre au cas prévu, et bien se donner de garde d'étendre une exception qui tendrait à gêner la liberté des mutations, qu'on doit favoriser dans l'intérêt public, comme un des grands moyens d'exciter l'émulation, de faire prospérer le commerce, et d'assurer les fortunes.

Qu'on ouvre le Code de procédure, titre 4, sous la rubrique : *De la surenchère sur aliénation volontaire.*

L'article 832 porte : « Les notifications et réquisitions prescrites par les articles 2183 et 2185 du Code civil, seront faites, etc.

« L'acte de réquisition de mise aux enchères contiendra, à peine de nullité de la surenchère, l'offre de la caution, etc. ». Cet article, comme on voit, ne contient que la forme de la surenchère, et renvoie aux articles 2183 et 2185 du Code civil.

Le premier de ces articles n'indique que le mode de purger les hypothèques, et la notification que doit faire l'acquéreur.

Le second autorise tout créancier inscrit de requérir la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques, à la charge, notamment, § 2, que la surenchère contiendra soumission du requérant de porter ou faire porter le prix à un dixième en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire.

On doit remarquer que ces articles s'appliquent ex-

clusivement aux ventes volontaires; que la surenchère est une concession de la loi, comme *un moyen ouvert pour faire porter l'immeuble à sa juste valeur*. C'est ainsi que s'explique l'orateur du gouvernement. Or, si c'est un moyen pour faire porter l'immeuble à sa juste valeur, on ne peut pas l'appliquer à une vente faite publiquement, judiciairement, et à la chaleur des enchères, sur une base donnée, une estimation préalable qui n'a d'autre but que de faire connaître la valeur réelle de l'immeuble.

Il est d'autant plus certain que la surenchère n'a lieu qu'en vente volontaire, que la loi ne s'en est occupée que sur cette seule rubrique; on ne trouvera que l'article 2185 du Code civil, et l'article 832 du Code de procédure.

Une autre exception pour la saisie immobilière (article 710 du Code de procédure). Mais ce n'est plus le même mode, ni la même quotité, ni la même forme, il faut une enchère du quart; elle doit avoir lieu dans la huitaine, pour ne pas retarder la jouissance de l'adjudicataire.

Le concours pour la revente n'est établi qu'entre l'adjudicataire et l'enchérisseur; la loi est muette pour les ventes d'une succession bénéficiaire ou d'une succession vacante; et pour les biens de mineurs, l'art. 965 du Code de procédure renvoie, relativement à la réception des enchères, à la forme de l'adjudication et à *ses suites*, aux dispositions contenues dans les art. 707 et *suivans* du titre de la *saisie immobilière*. Il faut bien que, pour *ses suites*, l'article 710, qui règle la

forme de la surenchère, soit compris dans le renvoi ; car l'article 707 ne s'occupe que des surenchères qui précèdent l'adjudication ; l'article 708 ne parle que de la forme et du nombre des bougies qui doivent être employées. L'article 709 fixe le délai dans lequel l'avoué dernier enchérisseur doit faire sa déclaration de mieux. Vient ensuite l'article 710, le premier qui s'occupe des *suites* de l'adjudication, et qui accorde la faculté de surenchérir.

Conclusions. La surenchère est une exception, un droit rigoureux qui ne peut s'étendre d'un cas à un autre, qui est exorbitant du droit commun, qui n'est accordé que pour les ventes purement volontaires, et exclusivement.

Pour les adjudications, point de *surenchère*, si ce n'est celle du quart. Il n'y a point d'analogie entre la vente et l'adjudication.

Il faut donc se renfermer dans l'exception de la loi.

1^{ere} Objection. La vente en saisie immobilière doit être poursuivie en présence des créanciers inscrits. On doit leur notifier un exemplaire du placard (*Art. 695 et suivans du Code de procédure.*)

Il n'est pas nécessaire de leur notifier l'adjudication ; on peut ouvrir l'ordre de suite. En vente de biens de mineurs, au contraire, on ne notifie rien aux créanciers inscrits ; ce n'est que le jugement d'adjudication qu'on doit leur notifier, après qu'il a été transcrit : c'est la marche indiquée à l'acquéreur volontaire pour purger les hypothèques.

Il n'y a donc pas de similitude entre les saisies im-

mobilières et les adjudications de biens de mineurs. La notification du jugement ne peut avoir d'autre but que de purger les hypothèques : donc la faculté de surenchérir appartient aux créanciers, comme en vente volontaire.

La réponse à cette objection se trouve dans l'art. 696 du Code de procédure. On y voit le but de la notification prescrite aux créanciers inscrits; ce n'est pas un moyen de publicité, comme on veut le prétendre; mais comme une saisie immobilière ne peut être arrêtée, qu'une fois entreprise, chaque créancier peut se subroger aux poursuites du créancier poursuivant, ce dernier contracte directement avec tous les créanciers inscrits, qui ont le même droit que lui; aussi la loi a-t-elle voulu lier le poursuivant par cette notification, puisque du moment qu'elle a eu lieu, la saisie ne peut être rayée que du consentement universel des créanciers.

Dans une adjudication de biens de mineurs, au contraire, comme rien ne force le poursuivant d'aller en avant; qu'il peut toujours s'arrêter, attendre, retarder, se départir même de l'adjudication, il était inutile de notifier le placard aux créanciers inscrits; il suffit des affiches et publications, de l'insertion au journal, afin que tous les intéressés soient prévenus.

Mais lorsque l'adjudication est faite, il est bien nécessaire de la notifier aux créanciers inscrits, non pour leur donner le droit de surenchérir, puisqu'ils ne l'ont pas fait lors de l'adjudication, et que leur droit est consommé, mais pour que l'adjudicataire puisse se libérer valablement, ouvrir l'ordre, et payer aux créan-

126
 ciers, suivant le rang de leurs privilèges et hypothèques; autrement il n'y aurait pas de sureté pour la libération; les dettes qui sont la cause de la vente ne seraient pas payées. La notification était donc indispensable, et voilà pourquoi on en fait une des conditions du cahier des charges, où on stipule que la notification sera faite aux frais de l'adjudicataire, tandis qu'en vente volontaire, elle est aux frais du vendeur, ce qui constitue encore une différence essentielle.

Deuxième objection. Les ventes faites par l'héritier bénéficiaire, par le curateur à une succession vacante, ont lieu également en justice; cependant la loi se contente de renvoyer à ce qui s'observe pour la vente des immeubles, ou pour les partages et licitations. La loi ne considère donc ces sortes d'adjudications que comme des ventes volontaires; il doit en être de même, à plus forte raison, pour la vente des biens de mineurs.

Singulière conséquence! comme si on pouvait raisonner d'un cas à un autre; cependant cet argument est encore mal choisi.

D'abord il n'est pas vrai qu'en vente de biens d'une succession bénéficiaire, un créancier ait le droit d'enchérir comme *en vente volontaire*. La question s'est même élevée, non sur l'enchère du dixième, mais sur l'enchère du *quart*, qui avait été faite par un créancier, dans la huitaine, conformément à l'article 710 du Code de procédure, au titre *des saisies immobilières*.

Il est bon de connaître l'espèce particulière, et l'arrêt qui est intervenu, en la Cour royale de Rouen, sur la question, le 24 mai dernier.

« Les sieurs l'Archevêque et Bertois s'étaient rendus
 « adjudicataires d'immeubles dépendans de la succes-
 « sion du sieur Reine. Cette succession avait été ac-
 « ceptée sous bénéfice d'inventaire. Le sieur Barrois,
 « créancier, voulant user du bénéfice accordé par l'ar-
 « ticle 710 du Code de procédure, fit une surenchère
 « du quart, dans le délai de huitaine.

« Les adjudicataires soutinrent l'enchère non rece-
 « vable; ils prétendaient que la loi n'autorisait la suren-
 « chère qu'après l'adjudication sur saisie immobilière;
 « mais que la loi, en traçant les formalités à suivre pour
 « la vente *judiciaire* des biens d'une succession, n'avait
 « rappelé nulle part cette disposition, et que dès-lors on
 « ne pouvait pas exiger une formalité que le Code n'a
 « pas prescrite. »

Les 1^{er} et 13 février 1807, jugemens du tribunal civil de Dieppe, qui déclarent la surenchère valable. Sur l'appel à la Cour royale de Rouen, est intervenu l'arrêt confirmatif dont voici les motifs :

« Vu l'article 806 du Code civil, d'après lequel l'héritier bénéficiaire ne peut vendre les immeubles de la succession, que dans les formes prescrites par les lois sur la procédure ;

« Attendu que le Code de procédure civile, 1^{re} partie, livre 5, titre 12, de la saisie immobilière, a décrit et soigneusement développé toutes les formalités à suivre pour parvenir à la vente judiciaire des immeubles, poursuivie par voie d'expropriation forcée ;

« Qu'après être entré dans de semblables développemens, le législateur n'a pas dû, dans les autres matières

où il s'agirait de ventes qui ne pouvaient également se faire *qu'en justice*, répéter, sous chacun des titres qui les concernent, tout ce qu'il avait prescrit au titre de la saisie immobilière ;

« Qu'il lui suffisait, en faisant la part spéciale de chaque titre dont il avait à s'occuper ultérieurement, de déclarer en termes positifs ce qui, dans le titre de la saisie immobilière, serait commun aux autres titres ;

« Que c'est ainsi qu'au titre 8 du bénéfice d'inventaire, 2^e partie, livre 2, article 988, concernant la vente en justice des biens de la succession, il renvoie au titre 7 des partages et licitations, et que de celui-ci il renvoie encore sur le même objet, article 972, au titre 6 de la vente des biens immeubles, c'est-à-dire de ceux appartenans à des mineurs, où se trouve l'article régulateur (art. 965.) ;

« Qu'ici le législateur a précisé l'objet des renvois d'un titre à l'autre, ainsi que l'espèce et la nature des formalités détaillées au titre de la saisie immobilière, qu'il a voulu rendre commun aux autres titres ; ce qui comprend manifestement toutes les formalités qui se rencontrent dans la série des articles 707 à 717, et par conséquent rend applicable à toutes les espèces de ventes en justice dont il s'agit, le droit de surenchère exprimé en l'article 710 du Code de procédure ;

« D'où il suit qu'en surenchérissant, *conformément à cet article*, ces immeubles de la succession de Reine, vendus en justice par les héritiers bénéficiaires, Barrois n'a fait qu'user du droit incontestable que la loi lui accordait ;

« Attendu qu'il est dans l'intérêt même des mineurs, des créanciers, des débiteurs et des héritiers, de maintenir scrupuleusement l'exercice d'un droit qui profite à tous, sans nuire à autrui, et qui est évidemment d'ordre public;

« Attendu que c'est une subtilité à laquelle la loi se refuse, que de dire que ce sont des suites de la forme, et non des suites de l'adjudication, dont l'article 965 a voulu parler, distinction d'ailleurs oiseuse, l'effet en l'un et l'autre cas, ainsi qu'il se verra, devant être le même;

« Que c'est une autre erreur de conclure que la surenchère n'est pas une *suite* de l'adjudication, de ce que toutes les fois qu'il y a adjudication il n'y a pas surenchère;

« Attendu qu'il suffit, pour répondre à tout, de faire remarquer que le droit de surenchère est un droit facultatif, et, si l'on veut, éventuel, par cela même qu'il est facultatif, mais qui n'en est pas moins un droit réel et positif;

« Que quand il s'exerce, il est nécessairement une *suite* de l'adjudication, puisque sans adjudication il n'y a pas de surenchère; qu'il en est la *suite* la plus prochaine, la *suite* immédiate, puisqu'il doit être exercé dans la huitaine de l'acte d'adjudication;

« Qu'il se lie au mode de *vente des immeubles sur saisie immobilière*, établi aux articles 707 à 717 du Code de procédure, puisqu'il concourt à en augmenter

le prix, qu'il s'identifie tellement avec lui, que l'adjudication n'est pas consommée, tant que le délai de la surenchère n'est pas expiré ;

« Que le droit de surenchérir est donc, en résultat, une partie intégrante de la forme déclarée commune, par les articles 965, 972 et 988, aux autres espèces de ventes en justice mentionnées en ces articles, et ne peut dès-lors être arbitrairement séparée ;

« La Cour, etc. » (Arrêt rapporté dans Sirey, 7^e cahier de 1817, pag. 234.).

Il résulte, sans doute, de cette décision, motivée avec un soin particulier, de grands argumens en faveur du sieur comte de Wauthier. Elle a en quelque sorte traité la matière *ex professo*.

On y voit, 1^o la différence qu'on doit faire entre la vente volontaire et l'adjudication faite en justice ;

2^o On admet le principe qu'en toute adjudication judiciaire il y a surenchère, mais seulement d'après le mode établi par l'article 710 du Code de procédure, sur *les saisies immobilières*, et par l'article 965 du même Code, relatif à la vente *des biens de mineurs*, c'est-à-dire que la surenchère doit avoir lieu dans la huitaine de l'adjudication, et qu'elle doit s'élever jusqu'au quart du prix ;

3^o On y démontre que la surenchère est une *suite* de l'adjudication, et que ceux qui ont voulu équivoquer, sur ce point, n'ont établi qu'une véritable subtilité, une distinction oiseuse ; que la surenchère est la

suite la plus prochaine, la *suite immédiate*, puisqu'elle doit être exercée dans la huitaine de l'acte d'adjudication ;

4° On décide, contre l'avis de Pigeau, que ce mode de surenchère s'applique aux ventes des biens d'une succession bénéficiaire, comme à toute autre vente en justice, quoique la loi ne se soit pas expliquée directement pour cet objet ;

Et enfin on ne met pas en doute que les ventes de biens de mineurs ne peuvent être sujettes qu'à l'enchère du quart, dans la huitaine, puisqu'on regarde l'article 965 comme régulateur en cette matière.

Cet arrêt, qui mérite la plus grande attention, et qui a fait une grande impression sur tous ceux qui l'ont médité, a donné lieu à une objection qui doit être examinée, non qu'elle présente rien de spécieux, mais parce qu'elle a paru singulière.

On a dit : Il est vrai que cet arrêt juge qu'une surenchère du quart, faite dans la huitaine, doit être admise en toute vente judiciaire ; mais il ne décide pas qu'une surenchère faite comme en vente ordinaire, c'est-à-dire dans les quarante jours de la notification, et seulement d'un dixième du prix, doive être rejetée. L'arrêt, ajoute-t-on, aurait jugé ce mode d'enchère valable, comme il a admis le premier ; il décide seulement en principe que la surenchère a lieu en vente judiciaire, comme en vente volontaire.

Ceux qui se permettent cet argument futile n'ont pas pris la peine de voir quelle était la question agitée. Il s'agissait de juger si « la surenchère avait lieu sur adju-

« dication des biens dépendans d'une succession bénéficiaire, comme dans les adjudications *sur saisie immobilière*. »

Quelle était la prétention des adjudicataires? C'était de soutenir que la loi sur les ventes de successions bénéficiaires étant muette sur la surenchère, n'ayant point rappelé la disposition qui se trouve au titre des saisies immobilières, nul n'avait le droit de surenchérir. Le créancier enchérisseur ne prétendait pas avoir le droit de faire une enchère du dixième dans les quarante jours, mais seulement une surenchère du quart, dans la huitaine, conformément aux articles 710 et 965 du Code de procédure.

Et, certes, s'il eût été question d'une surenchère dans les quarante jours, la solution n'eût pas été douteuse, puisqu'il est constant qu'en vente judiciaire, la surenchère est un droit nouveau et exorbitant.

En effet, suivant les anciens principes, la surenchère n'était jamais admise après l'expédition de l'adjudication, sauf le droit de rabatement, qui s'était introduit au parlement de Toulouse. Un arrêt du 18 juin 1613, en infirmant une sentence de Lyon, qui avait reçu une enchère après l'adjudication, fait défense au sénéchal de Lyon d'en recevoir à l'avenir, à peine de nullité, et de dommages-intérêts envers les parties. Un deuxième arrêt, du 5 mai 1640, a également décidé qu'on ne pouvait se pourvoir contre une vente judiciaire pour cause de lésion d'outre moitié. Ces deux arrêts sont rapportés au *Journal des Audiences*,

Cette jurisprudence formait le droit commun de la France. Plusieurs coutumes avaient même des dispositions expresses sur cette matière; Marche, art. 120; Bourbonnais, art. 487; Auvergne, art. 22 du titre 16; et le dernier commentateur nous apprend que cet article de la coutume avait été adopté dans la partie du droit écrit, suivant le procès-verbal. L'autorité du juge, dit cet auteur, écarte toute suspicion de dol, de fraude, de surprise et de lésion. Le mineur est dans la même interdiction que le majeur. D'Héricourt atteste la même doctrine dans son *Traité de la vente par décret*. L'autorité du juge ne permet aucune suspicion; tant était grand le respect qu'on portait à tout ce qui émanait de la justice! Et peut-être s'en est-on trop écarté de nos jours, en autorisant la surenchère du quart après l'adjudication.

-Il paraît donc constant qu'en vente judiciaire, au moins, la surenchère ne peut être reçue qu'autant qu'elle serait faite dans la huitaine de l'adjudication, et qu'elle s'élèverait à un quart en sus; que ce point de droit est plus évident encore pour les adjudications des biens des mineurs, puisque la loi s'en est occupée dans l'art. 965.

Mais en raisonnant dans le sens des intimés, qui veulent argumenter du silence de la loi sur les ventes de successions bénéficiaires et sur les licitations, que pourrait-il en résulter de favorable pour le système du sieur Drelon?

Il s'agit ici d'une matière de rigueur, d'une exception à la règle générale. Le silence de la loi, dans un

càs, ne ferait que confirmer celui où l'exception est portée, et on ne peut jamais raisonner d'un cas à un autre.

Autre objection. La saisie immobilière a lieu par-devant le tribunal; l'adjudication des biens de mineurs se fait devant un seul juge : elle peut avoir lieu devant notaire; ce n'est donc alors qu'une vente volontaire.

Cet argument était opposé avec force lors de l'arrêt de 1640, qu'on a rapporté plus haut. On disait qu'au Châtelet, les adjudications avaient lieu devant un seul juge, et qu'au parlement elles étaient souvent faites par un commis-greffier, hors la présence de tout magistrat. On tirait de cet usage, qu'on prétendait abusif, la même conséquence que les intimés.

Mais on répondait que lorsque la loi disait *devant le juge*, il fallait entendre le tribunal ou le président, suivant les cas, et que la plus grande confiance était due au juge préposé par la loi, comme si c'était le tribunal entier; que le juge avait la même autorité, et que tout ce qui émanait de cette autorité ne pouvait être suspecté de fraude ou de dol; et c'est ainsi que cela fut jugé. Le notaire est le délégué de la justice; il représente le tribunal qui l'a commis, et l'adjudication faite devant lui a la même authenticité que devant la justice, et n'a rien de volontaire.

En résumant, la surenchère du sieur Drelon ne peut être admise; les premiers juges ont reconnu qu'elle ne devait l'être, qu'en considérant l'adjudication comme une vente *essentiellement volontaire*; on a démontré qu'ils avaient commis la plus grande erreur; et dans

la position où se trouve l'appelant, il serait, plus qu'un autre, victime d'une tentative insolite et tardive, d'une démarche que la loi n'a pas autorisée; et les torts qu'il éprouve par la vente qu'il s'est vu obligé de consentir, peuvent au moins être présentés comme des moyens puissans de considération.

Délibéré à Clermont-Ferrand, par les anciens jurisconsultes soussignés, réunis dans le cabinet de M^e BERGIER, l'un d'eux.

Signé, BERGIER, BOIROT, PAGÈS.