

vis-à-vis d'elles. Il lui restera bien son recours contre le vendeur, (recours purement civil, toute idée de fraude et de criminalité devant être écartée dans les espèces indiquées), mais si ce dernier est insolvable, la philosophie seule viendra à son aide, en lui offrant ses platoniques consolations.

D'un autre côté, lorsque, avec une offre très raisonnable, absolument équitable, le vendeur n'arrivera pas à faire face à toutes les hypothèques, une vente amiable deviendra irréalisable, et il devra subir l'humiliation d'une expropriation, avec ses suites déplorable, tant pour lui que pour ses créanciers.

III. Dans le cas de vente par expropriation, aussi-bien que devant une vente par licitation de biens indivis ou de biens de mineurs, le prix est irrévocablement fixé après une seule épreuve, et les retardataires ou les mal renseignés restent forclos, sans rémission, au jour de la première enchère. Cependant, cette fois encore, vendeurs et créanciers auraient le plus grand intérêt à voir le produit de l'opération s'accroître pour leur commun profit.

Le premier des inconvénients ci-devant signalés, celui qui laisse le vendeur désarmé devant la modicité du prix, fixé par lui-même, serait aisément écarté en accordant à son erreur le bénéfice de l'action en rescision pour cause de lésion de plus des sept douzièmes. Cette action durerait six mois à un an et atteindrait les sous acquéreurs pendant ce délai.

Le remède à tous les autres maux dont l'énumération précède est fort ancien, et l'expérience qu'en fait une grande partie de la vieille Europe, depuis près d'un siècle, sans avoir jamais eu à le regretter, en démontre l'efficacité ! Il se formule par ces simples mots : *droit de surenchère*.

Permettre à tous ceux qui ont une action quelconque à exercer par un immeuble d'en surveiller la vente et d'offrir, si bon leur semble, un prix supérieur à celui accepté par le vendeur, le tout suivant des règlements déterminés d'avance, c'est éviter les surprises, la fraude, toutes manœuvres blâmables, et préserver à la fois le vendeur, l'acquéreur et les créanciers.

Voici sommairement détaillée la procédure suivie en France, en pareille occurrence selon la nature de la vente :

1o. Vente volontaire.

Si la vente est volontaire, c'est-à-dire réalisée avec le concours du vendeur et de l'acquéreur unique-

ment, ce dernier fait enregistrer et transcrire son contrat ou titre (notarié ou sous signatures privées) et il lève les certificats de recherche. Ceux-ci établissant que les hypothèques inscrites ne sont pas supérieures au montant du prix, il n'a pas d'autre formalité à remplir que celle constatant sa libération entre les mains des créanciers et du vendeur, dans l'hypothèse où un excédant revient à ce dernier.

Si, au contraire, les hypothèques excèdent le prix, l'acquéreur est tenu de notifier son contrat, accompagné d'un état des dettes, à tous les créanciers inscrits *qui ont un délai de quarante jours pour porter une surenchère dont l'importance n'est jamais inférieure au dixième du prix porté au contrat*. Le dépôt en espèces de ce dixième au greffe du tribunal est obligatoire au moment même de la surenchère, comme garantie de la solvabilité du surenchérisseur. Une nouvelle vente, *aux enchères publiques* intervient alors devant la justice, après les publications d'usage et avis spécial aux créanciers inscrits, et moyennant telles offres qu'il plaît aux adjudicataires de porter. Quoique les résultats de cette grande opération ne combleront pas le déficit, elle demeure définitive, et le prix, comprenant forcément le produit de la vente volontaire, le montant du dixième et celui des dernières offres, est distribué par le juge commis entre les créanciers, d'après leur rang de préférence.

On peut reprocher à ce système les frais qu'il occasionne, mais, outre qu'ils sont toujours couverts par le supplément du prix, il est facile de stipuler au cahier des charges que l'adjudicataire les payera en sus du capital. De cette façon, toute l'augmentation profite aux créanciers ayant alors épuisé tous les moyens praticables de retirer de leur gage tout ce qu'il pouvait donner et s'étant abrités contre la collusion de leur débiteur avec le premier acquéreur.

2o. Ventes par autorité de justice.

Lorsque la vente a eu lieu par autorité de justice, tous les intéressés, même les créanciers, si elle résulte d'une expropriation forcée, y ayant été appelés l'adjudicataire n'est plus tenu d'aucune notification de son titre, mais les tiers, sans exception, qu'ils aient ou non des droits à faire valoir sur l'immeuble exposé en vente, peuvent, pendant huit jours, porter la surenchère *du dixième*. Ils ne sont plus, cette fois, tenus au dépôt du montant de la surenchère.

Les formalités subséquentes sont les mêmes que celles déjà indiquées pour le cas de vente volontaire, c'est-à-dire que les immeubles sont envoyés en vente une seconde fois devant le tribunal et adjugés au plus offrant. La distribution du prix se pratique aussi comme on l'a plus haut indiqué.

Ces règles nous paraissent donner satisfaction à tous les intéressés et semblent des plus acceptables. Le vendeur y trouve son compte puisque son indemnité gagne d'importance. L'acquéreur n'a rien à dire, étant délivré de toute préoccupation, et gardant la possibilité de ne pas se laisser évincer de son titre, en suivant le cours des enchères. Les créanciers ne sont plus exposés à être dupés. Seuls, ceux qui ne reculent pas devant les opérations louches, les spéculations indécates tenteront la résistance, mais la loi ne leur doit ni protection, ni assistance.

Si ces mesures passaient, un jour, dans la pratique, les gens d'affaires, avocats, notaires, huissiers, imprimeurs, agents de publicité, leur feraient sans doute, bon accueil, les procédures diverses qui en seraient la conséquence leur procurant des bénéfices méritant considération.

J. GERMANO.

18 novembre 1893.

Tout en accordant avec plaisir place dans nos colonnes à M. Germano, nous lui ferons remarquer que :

1o La formule " pour bonne et valable considération " n'est employée que lorsque tout le prix de vente a été payé comptant, ou que, le mode de paiement est spécifié dans un contrat collatéral : obligation, transport ou autre. Ceci posé, l'esprit de notre droit étant de donner au propriétaire la pleine et entière disposition de son bien, lui seul aurait droit de se plaindre si le prix ne lui était pas réellement versé, il aurait un recours pour fraude, et s'il obtenait l'annulation de la vente, ce serait à l'acquéreur à prouver—s'il y était admis—le montant du prix à lui être remboursé. Hors ce cas de fraude, nous ne voyons pas de cause d'annulation de vente.

2o L'article 2083 du Code Civil donne à l'acquéreur priorité pour ses droits contre ceux des créanciers enregistrés entre la date de la vente et celle de l'enregistrement, lorsque l'enregistrement est fait dans les trente jours de la date du contrat, délai fixé par la loi.

3o La législation française sur les