

KM19  
.F8  
L3  
1887  
V.24

## TITRE VII

(TITRE VI DU CODE CIVIL)

DE LA VENTE (1).

### CHAPITRE I<sup>er</sup>.

DES CARACTÈRES DE LA VENTE.

#### SECTION I<sup>re</sup>. — Notions générales.

1. L'article 1582 définit la vente comme suit : « Une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer. » C'est la définition de Pothier, mais Pothier, comme toujours, est plus exact et plus complet au risque d'être long. Il ne dit pas que le vendeur s'oblige seulement à livrer, il précise l'obligation en disant qu'il s'oblige envers l'acheteur à lui faire avoir la chose librement, à titre de propriétaire, et il précise aussi l'obligation de l'acheteur, qui n'est pas seulement de payer, mais de payer une certaine somme d'argent.

Qu'est-ce que Pothier entend par ces mots : « De lui faire avoir la chose librement à titre de propriétaire ? » Cela veut-il dire que le vendeur soit tenu de transférer à l'acheteur la propriété de la chose qui fait l'objet du contrat ? Non ;

(1) Sources : Pothier, *Traité du contrat de vente*  
Troplong, *De la vente*, 2 vol., 1834.  
Duvergier, *De la vente*, 2 vol., 1835.



Pothier a soin d'ajouter cette explication que le vendeur s'oblige de livrer la chose à l'acheteur et de le défendre de tous troubles par lesquels on l'empêcherait de la posséder comme propriétaire : « Il est bien de l'essence du contrat de vente que le vendeur ne veuille pas retenir le droit de propriété de la chose qu'il vend lorsqu'il en est le propriétaire, et qu'il soit tenu, dans ce cas, de la transférer à l'acheteur. Mais lorsque le vendeur n'est pas le propriétaire, il ne s'oblige pas de transférer la propriété de la chose; il est seulement tenu de défendre l'acheteur contre tous ceux qui voudraient lui faire délaisser la chose et l'empêcher de s'en porter pour le propriétaire (1). »

2. La définition de Pothier est celle des jurisconsultes romains, et, au premier abord, on pourrait croire que les auteurs du code n'ont fait que la reproduire. En effet, l'article 1582 n'impose d'autre obligation au vendeur que celle de livrer la chose vendue, et l'article 1603 dit que le vendeur a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend. Ce sont, en apparence, les idées romaines, telles que Pothier les a formulées. Toutefois le code a innové, et l'innovation est considérable; au lieu de dire que le vendeur s'oblige à *livrer* la chose, il faut dire qu'il est tenu d'en transférer la propriété. Cela résulte d'un texte formel, de l'article 1599, aux termes duquel la vente de la chose d'autrui est nulle (2). Dans l'ancien droit, la vente de la chose d'autrui était valable. Pourquoi était-elle valable, et pourquoi le code la déclare-t-il nulle? Pothier dit que l'on peut valablement vendre la chose d'autrui, quoique le vendeur ne puisse pas transférer la propriété de la chose qui ne lui appartient pas. La raison en est, dit-il, que le contrat de vente ne consiste pas dans la translation de la propriété de la chose vendue, il suffit de faire avoir à l'acheteur la chose vendue (3). Puisque le code déclare nulle la vente de la chose d'autrui, il faut que l'obligation

(1) Pothier, *De la vente*, n° 1.

(2) Troplong cite encore d'autres textes (art. 1583, 1662, 1604, 1653), mais ils ne disent pas ce que l'auteur leur fait dire.

(3) Pothier, *De la vente*, n° 7.

du vendeur ne se borne plus à faire avoir la chose à l'acheteur, elle doit consister à lui en transférer la propriété. C'est ainsi que Grenier, l'orateur du Tribunat, explique l'article 1599 : « Suivant le droit romain, le vendeur et l'acquéreur pouvaient respectivement vendre et acheter la chose qu'ils auraient su ne pas appartenir au vendeur. Cette législation a paru contraire au vrai principe de la vente. *Son unique but doit être la translation d'une propriété*; or, la vente d'une chose qui n'appartient pas au vendeur ne peut être le germe d'une transmission de propriété. Il a donc paru plus conforme à la nature des choses d'annuler l'engagement comme vente (1). » Voilà l'innovation clairement marquée et elle est écrite dans le texte du code.

Les auteurs du code ont négligé de changer l'ancienne définition de la vente, alors qu'ils modifiaient les anciens principes, mais leur pensée ne saurait être douteuse. Nous venons d'entendre l'orateur du Tribunat; le rapporteur du Tribunat s'exprime dans le même sens. « La loi romaine, dit Faure, permettait de vendre ce dont on n'était pas le propriétaire. Le motif de la nouvelle loi (art. 1599) est que l'on ne doit pas avoir le droit de vendre une chose quand on n'a pas celui d'en transmettre la propriété. *La transmission de propriété est l'objet de la vente* (2). »

3. Les deux principes contraires du droit romain et du droit français ont des conséquences très-différentes. Dans l'ancien droit, l'acheteur ne pouvait pas demander la nullité de la vente, alors même qu'il découvrait que le vendeur n'était pas propriétaire de la chose qu'il lui avait vendue. Pothier en donne la raison; le vendeur ne s'était pas obligé de transférer la propriété de la chose, l'acheteur ne pouvait donc pas prétendre que la vente était nulle; il n'avait aucune action tant qu'il n'était pas inquiété dans sa possession (3).

Il n'en est plus de même sous l'empire du droit nouveau.

(1) Grenier, *Discours*, n° 15 (Loché, t. VII, p. 109).

(2) Faure, *Rapport* au Tribunat, n° 18 (Loché, t. VII, p. 91). C'est l'opinion de tous les auteurs, sauf le dissentiment de Toullier, qui est resté isolé (t. VII, 2, p. 161, n° 241).

(3) Pothier, *De la vente*, n° 1.



La vente de la chose d'autrui étant nulle, l'acheteur a le droit d'en demander la nullité, quand même il ne serait pas troublé; nous reviendrons sur le droit que l'acheteur de la chose d'autrui a d'agir en nullité en expliquant l'article 1599. On oppose un texte du code qui semble dire le contraire. Aux termes de l'article 1653, l'acheteur qui est *troublé*, ou qui a juste sujet de craindre d'être troublé par une action en revendication peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux n'aime celui-ci donner caution. Si l'acheteur a seulement le droit de suspendre le paiement du prix, n'en faut-il pas conclure qu'il ne peut pas agir en nullité? Cela reviendrait à dire que la vente de la chose d'autrui, quoique prohibée, est valable, ce qui est absurde. L'article 1653 est étranger à l'hypothèse de l'article 1599; il suppose un trouble ou la crainte d'un trouble; or, il peut très-bien y avoir une action en revendication sans que le vendeur ait vendu la chose d'autrui, car l'action peut ne pas être fondée. D'autre part, pour agir en nullité, il faut prouver le fondement de la demande, c'est-à-dire que le vendeur n'est pas propriétaire de la chose vendue. Si l'acheteur peut faire cette preuve, il a le droit d'agir en nullité, alors même qu'il ne serait pas troublé; c'est le cas de l'article 1599 (1).

Les conséquences différentes auxquelles conduisent les deux principes sont la justification de l'innovation que le code a apportée à l'ancien droit. Grotius avait déjà opposé le droit naturel aux subtilités romaines (2); c'était dire que les jurisconsultes étaient en dehors de la vie réelle. En effet, celui qui achète entend acquérir un droit certain sur la chose, un droit perpétuel qui lui permette d'user de la chose et de la transformer comme il l'entend; il entend devenir propriétaire; s'il ne le devient pas, parce que le vendeur n'avait pas la propriété de la chose, il doit avoir le droit de demander la nullité de la vente, parce que le contrat n'atteint pas le but qu'il avait en vue. L'intérêt général est d'accord avec celui de l'acheteur; on

(1) Moulon, *Répétitions*, t. III, p. 189, n° 454.

(2) Grotius, *De jure belli*, II, 12, 15.

ne s'attache à une chose, on ne l'améliore que lorsqu'on est sûr de la conserver; c'est le principe de toute activité et la source de tout progrès. Ces idées nouvelles, fondées sur le bon sens et sur l'intention des parties contractantes, s'étaient déjà fait jour dans l'ancien droit. Pothier cite un fort beau commentaire de Caillet, professeur à Poitiers au commencement du xvii<sup>e</sup> siècle; l'auteur y soutenait que le principe des jurisconsultes romains, « que le vendeur n'est pas censé s'obliger précisément à transférer à l'acheteur la propriété de la chose vendue », est un principe purement arbitraire; qu'il n'est point pris dans la nature, et qu'il ne doit point être suivi par la pratique française (1). Pothier oppose une singulière objection au jurisconsulte français, c'est qu'il ne citait aucun garant de son opinion; son garant était le droit naturel que Pothier oppose si souvent aux subtilités juridiques, et c'est bien dans la matière des contrats qu'il faut écouter la voix de la nature, plutôt que les abstractions de la science. Les auteurs du code ont eu raison de préférer le droit naturel à la science romaine.

4. Faut-il conclure de là que la translation de la propriété est de l'essence de la vente? Non, la loi ne le dit pas, et cela ne résulte pas des principes. Les orateurs du Tribunat invoquent le droit naturel, c'est-à-dire la volonté des parties contractantes; or, les parties ont le droit de manifester une volonté contraire; rien ne les empêche de consentir une vente romaine, comme nous le dirons en expliquant l'article 1599 (2). A plus forte raison, les parties peuvent-elles stipuler que la propriété ne sera transférée que lorsque l'acheteur aura payé le prix; la vente aura toujours pour objet de transférer la propriété, mais la translation sera conditionnelle, de sorte que le vendeur restera propriétaire tant que la condition ne sera pas accomplie, c'est-à-dire tant que le prix ne sera pas payé (3).

(1) Pothier, *De la vente*, n° 48. Le traité de Caillet se trouve dans le *Thesaurus* de Meerman, t. II.

(2) Comparez Colmet de Santerre, t. VII, p. 3, n° 2 bis II.

(3) Arrêt. 3 janvier 1863 (*Pasicrisie*, 1864, 2, 48). Rejet de la cour de cassation de Belgique, 26 juillet 1872 (*Pasicrisie*, 1872, 1, 452).



5. Pothier dit que trois choses sont nécessaires pour le contrat de vente: une chose qui en fait l'objet, un prix convenu et le consentement des contractants. Le consentement et l'objet sont requis dans tout contrat comme conditions essentielles, sans lesquelles il n'y a pas de contrat. Dans la théorie du code, il faut ajouter la cause. Le prix est aussi de l'essence de la vente, car c'est la cause de l'obligation contractée par le vendeur; on ne conçoit donc pas de vente sans prix, ce serait un contrat sans cause. Telles sont les seules conditions nécessaires pour l'existence de la vente. La solennité n'est pas prescrite, puisque la vente est un contrat non solennel. Quant à la capacité, elle est exigée seulement pour la validité de la vente.

La distinction entre les conditions nécessaires pour l'existence des contrats et les conditions exigées pour leur validité s'applique à la vente; nous l'avons exposée ailleurs; ici, nous nous bornons à l'appliquer. Il en est de même des principes généraux qui régissent les obligations conventionnelles; ils reçoivent leur application à la vente; nous n'y reviendrons que si l'application présente des difficultés particulières aux règles de la vente. Cela nous permet de marcher plus rapidement, tout en restant fidèle au plan général de notre travail.

SECTION II. — Des conditions requises pour l'existence et pour la validité de la vente.

§ 1<sup>er</sup>. *Le consentement.*

6. Pothier dit que le consentement qui forme le contrat de vente doit intervenir sur la chose qui fait l'objet du contrat, sur le prix et sur la vente même.

Le consentement doit intervenir sur la chose qui fait l'objet du contrat: il n'y a donc point de contrat de vente si l'un veut vendre une chose et que l'autre veuille en acheter une autre. C'est l'application de la doctrine de l'inexistence des contrats. *Il n'y a point de vente*, dit Po-

thier, elle n'existe donc pas, c'est le néant. Pourquoi? Parce qu'il y a absence de consentement.

Le consentement doit intervenir sur le prix. Si l'un entend vendre pour une somme plus grande que celle pour laquelle l'autre consent d'acheter, *il n'y a pas de contrat de vente*, faute de consentement; c'est un contrat inexistant, c'est le néant.

Le consentement doit intervenir sur la vente même. Si l'un veut vendre et que l'autre entende louer, il n'y a ni vente ni louage, n'y ayant pas de consentement; le contrat est toujours inexistant. Pothier ne dit pas que le contrat est nul, il dit qu'il n'y a point de contrat, ce qui est tout différent. C'est l'application des principes qui régissent les contrats inexistantes.

7. Le consentement est un concours de volontés. Quand on dit que le vendeur et l'acheteur doivent consentir, cela signifie que leurs volontés doivent concourir. Il ne suffit pas que l'un consente à vendre, il faut que l'autre consente aussi à acheter. Si l'un s'engage à vendre, mais si l'autre ne consent pas à acheter, y aura-t-il vente? Non, il y a promesse de vente; cette promesse est un contrat unilatéral si elle a été acceptée, tandis que la vente est un contrat bilatéral. Il peut aussi y avoir une promesse bilatérale de vente quand l'un promet de vendre et l'autre d'acheter; dans ce cas, il y a concours de consentement, donc vente. Le code ne prévoit pas le cas d'une promesse unilatérale de vente et il ne dit qu'un mot de la promesse bilatérale (art. 1589). De là de nombreuses difficultés.

N<sup>o</sup> 1. DE LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE.

I. *La promesse unilatérale est-elle obligatoire?*

8. Je promets de vous vendre une maison pour 50,000 francs: cette promesse est-elle obligatoire? Il s'agit d'une obligation contractuelle, il faut donc qu'il y ait un contrat, et il n'y a de contrat que lorsqu'il y a concours de consentement. De là suit qu'il ne suffit pas que moi je pro-