

s'ensuit qu'il supporte aussi les risques. C'est le cas d'appliquer l'adage que la chose périt pour son propriétaire. Cela est évident quand la chose périt en entier ; la vente n'est pas encore formée, et elle ne peut plus se former faute d'objet. Que faut-il décider si la chose est seulement détériorée ou si la perte est partielle ? Nous croyons qu'il y a lieu d'appliquer l'article 1601, qui est ainsi conçu : « Si une partie seulement de la chose est périée au moment de la vente, il est au choix de l'acquéreur d'abandonner la vente ou de demander la partie conservée, en faisant déterminer le prix par la ventilation ». On objectera que l'article 1601 ne suppose pas une promesse unilatérale d'acheter ayant précédé la vente ; que celui qui a promis d'acheter s'est engagé, et qu'il doit tenir son engagement, quel que soit l'état de la chose au moment où la vente se parfait. Nous répondons, et la réponse nous paraît péremptoire, que celui qui a promis d'acheter n'achète réellement qu'au moment où la vente se parfait par la déclaration du créancier de vouloir vendre. Donc c'est à ce moment qu'il doit y avoir une chose, et que cette chose doit être entière, c'est-à-dire telle que l'acheteur a entendu l'acheter. On est donc dans le texte de l'article 1601. L'esprit de la loi ne laisse aucun doute. Il s'agit d'interpréter la volonté des parties. Or, dans la promesse d'acheter, le créancier se réserve la faculté de ne pas vendre si la chose augmente de valeur ; par contre, il doit aussi supporter tous les risques de la chose ; on ne peut pas admettre que le débiteur se mette à sa merci, et renonce aux chances favorables en prenant sur lui toutes les mauvaises chances. Les pertes doivent être pour celui qui a les avantages. La question est cependant controversée pour la promesse d'acheter comme pour la promesse de vendre. Nous croyons inutile de renouveler le débat ; les principes sont certains si l'on admet que la promesse unilatérale de vendre ou d'acheter n'implique pas une condition, et, à notre avis, la promesse n'est pas conditionnelle (n° 15) (1).

(1) Voyez, en sens divers, Duvergier, t. I<sup>er</sup>, p. 140, n° 129. Marcadé, t. VI,

## N° 2. DES PROMESSES DE VENTE BILATÉRALES.

**21.** L'article 1589 définit la promesse bilatérale de vente et ses effets : « La promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. » Il n'y a pas de disposition plus claire dans tout le code civil, et cependant un auteur se plaint de ce qu'elle est d'un laconisme obscur (1). Et effectivement il y a des controverses qui paraissent sans fin sur le sens de l'article 1589. La faute n'en serait-elle pas aux interprètes ? S'ils avaient plus de respect pour le texte, il n'y aurait jamais eu de doute sur le sens de la loi. Dire que la promesse de vente vaut vente, c'est bien dire qu'elle a tous les effets de la vente, sans exception aucune. Et la raison en est simple, la loi la dit en définissant ce qu'elle entend par promesse de vente : il faut qu'il y ait *consentement réciproque* des deux parties sur la chose et sur le prix. Le consentement *réciproque* des deux parties engendre un contrat bilatéral, puisque ce consentement porte sur la chose qui doit être livrée et sur le prix qui doit être payé. Donc la vente est parfaite ; c'est encore la loi qui le dit dans l'article 1583 : les parties sont *convenues* sur la chose et sur le prix ; il en résulte, dit la loi, que la vente est parfaite et que la propriété est transmise à l'acheteur. C'est précisément le point sur lequel la controverse s'est élevée : y a-t-il translation de la propriété en vertu d'une promesse bilatérale de vente ? Les articles 1589 et 1583 répondent à la question et la décident affirmativement.

Portalis disait, dans le titre préliminaire du code civil : « Quand le texte de la loi est clair, il n'est pas permis d'en éluder la lettre sous le prétexte d'en pénétrer l'esprit » (t. I, n° 273). S'il y a un texte clair, c'est celui de l'article 1589. Et, chose remarquable, ce que l'on appelle l'esprit de la loi est tout aussi clair. On entend par là la volonté du législateur ; elle se manifeste, en ce qui concerne le code Napoléon, par les exposés de motifs, les discours

p. 163, n° IV de l'article 1589. Colmet de Santerre, t. VII, p. 22, n° 10 bis VII-IX.

(1) Bugnet sur Pothier, t. III, p. 199, note 1.