

sont pas tous conséquents à leur principe (p. 119, note 1). Il en est de même des auteurs qui enseignent que la convention est seulement annulable. Les uns donnent l'action en nullité au vendeur de bonne foi et la refusent au vendeur de mauvaise foi; d'autres lui accordent seulement une exception contre l'acheteur, mais ne lui permettent pas de demander la nullité après qu'il a fait la délivrance; ces distinctions nous paraissent arbitraires. La bonne foi du vendeur ne le dispense pas de remplir ses obligations, et il est dans l'impossibilité de les remplir; peut-il se prévaloir de cette impossibilité pour demander la nullité de la convention? Quant à la distinction entre l'action et l'exception, les principes la repoussent; opposer l'exception de nullité, c'est agir en nullité, puisque le défendeur devient demandeur en ce qui concerne l'exception. Il est aussi contraire à l'équité que le vendeur puisse opposer l'exception de nullité; l'acheteur use de son droit en exigeant l'exécution de la vente; il peut espérer que sa possession se consolidera par la prescription ou par la confirmation du propriétaire: pourquoi n'aurait-il pas le droit de réclamer le bénéfice de la convention et pourquoi ce bénéfice passerait-il au vendeur (1)?

### 3. DU PROPRIÉTAIRE.

**117.** La vente de la chose d'autrui ne compromet en rien les droits du propriétaire; il revendique la chose vendue, sans tenir aucun compte de la vente. Il est vrai qu'il est exposé à voir périr ses droits par l'usucapion ou par l'effet de la maxime qu'En fait de meubles, la possession vaut titre. Mais ce préjudice, il l'éprouve par sa négligence, pour n'avoir point veillé à sa propriété. Toutefois, comme il subit cette perte par la mauvaise foi ou la faute du vendeur, il a droit contre lui à des dommages-intérêts. Nous reviendrons sur ce point. Ainsi les droits du pro-

(1) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 269, n° 220. Aubry et Rau, t. IV, p. 354, note 44, § 351. En sens contraire, Colmet de Santerre, t. VII, p. 57, n° 28 bis IX et X.

priétaire ne sont pas régis par l'article 1599; ils restent sous l'empire du droit commun; ils sont aujourd'hui ce qu'ils étaient dans l'ancien droit; preuve que la vente de la chose d'autrui ne portait aucune atteinte au droit de propriété (1).

### § IV. De la prescription et de la confirmation.

**118.** L'action en nullité se prescrit-elle par dix ans, conformément à l'article 1304, ou est-elle soumise à la prescription générale de trente ans? La décision dépend du principe que l'on admet en ce qui concerne la nature de la nullité. Si l'on admet qu'elle est radicale, en ce sens que l'acte serait inexistant, il faut écarter l'article 1304, puisque la prescription de dix ans est une confirmation, et les conventions inexistantes ne peuvent pas être confirmées (2). Dans cette opinion, la prescription est de trente ans. Comme nous rejetons le principe, nous rejetons aussi la conséquence qui en résulte.

Dans l'opinion générale, la convention est simplement annulable, et puisqu'elle est d'intérêt privé, elle peut se couvrir par la confirmation. Rien ne s'oppose donc à l'application de l'article 1304. Mais l'application soulève une nouvelle difficulté. On demande à partir de quel jour la prescription commence à courir. La plupart des auteurs répondent qu'elle court à partir du jour de la vente. Aubry et Rau disent que c'est une grave erreur; d'après eux, la prescription ne commence à courir que du jour où le vendeur est devenu propriétaire de la chose, ou du jour auquel le véritable propriétaire a ratifié la vente; en effet, la prescription de l'article 1304, reposant sur une confirmation tacite, ne peut commencer à courir que lorsque la confirmation devient possible, et les parties contractantes ne peuvent pas confirmer la vente de la chose d'autrui,

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 59, n° 28 bis XII.

(2) Marcadé, t. VI, p. 205, n° III de l'article 1599. Leligois, dans la *Revue critique*, t. XXXV, p. 22, n° 7. De Folleville, p. 82, n° 82.

tant que le vrai propriétaire n'y consent pas (1). Cette opinion conduirait à une singulière conséquence, c'est que la vente ne pouvant jamais être confirmée par les parties contractantes, il n'y aurait jamais lieu à la prescription de dix ans. Quand le vendeur devient propriétaire de la chose ou quand le vrai propriétaire ratifie la vente, la convention devient par cela même valable, indépendamment de toute confirmation des parties contractantes, comme nous le dirons plus loin; et s'il en est ainsi, il n'y a pas lieu à la prescription. Il nous semble que l'acheteur, qui, à notre avis, a seul le droit d'agir en nullité, peut renoncer à ce droit dès que l'action est ouverte, et cette renonciation vaudra confirmation, en ce sens qu'il ne pourra plus attaquer la vente. Rien n'empêche donc la prescription de courir contre l'acheteur à partir du contrat (2).

**119.** La nullité se couvre-t-elle par l'usucapion? Il est admis, dans toutes les opinions, que l'acheteur peut usucaper contre le véritable propriétaire, il acquiert donc la propriété par dix ou vingt ans quand il s'agit d'un immeuble. Quant à l'usucapion des meubles corporels, elle se fait par la prise de possession de la chose, en ce sens qu'il n'y a plus lieu à revendication. Naît alors la question de savoir si l'acheteur, devenu propriétaire par la prescription, peut encore agir en nullité? Dans l'opinion générale, la nullité est couverte (3). A notre avis, l'acheteur conserve le droit d'agir en nullité; le vendeur ne peut pas se prévaloir contre lui de l'usucapion, car la prescription ne peut être invoquée que par celui au profit duquel elle a couru; il peut répugner à sa conscience de l'opposer; si donc l'acheteur agit en nullité, le vendeur ne peut pas repousser son action par la prescription (4). C'est l'opinion que nous avons professée au titre des *Obligations* en traitant du paiement (t. XVII, n° 496).

**120.** La nullité est-elle couverte par la confirmation

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 356, et note 52, § 351.

(2) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 270, n° 221. Colmet de Santerre, t. VII, p. 62, n° 28 bis XVIII.

(3) Aubry et Rau, t. IV, p. 357, note 53, § 351.

(4) Colmet de Santerre, t. VII, p. 63, n° 28 bis IX.

du propriétaire? Il ne peut pas s'agir d'une confirmation proprement dite, puisque confirmer un acte nul, c'est renoncer au droit que l'on a d'agir en nullité; or, le propriétaire n'agit pas en nullité, puisqu'il n'est pas partie à l'acte. Quand le propriétaire confirme, il renonce au droit qu'il a de revendiquer la chose, c'est-à-dire qu'il consent à la translation de la propriété au profit de l'acheteur; à partir de ce moment, l'acheteur devient propriétaire, en ce sens qu'il est à l'abri de toute action en revendication. Dès lors, il ne peut plus demander la nullité de la vente. On objecte que la vente était viciée dans son principe, que, par conséquent, elle reste nulle (1). Oui, elle reste nulle, et on peut dire, d'après la subtilité du droit, que l'acheteur aurait le droit d'agir, mais le vendeur repousserait son action en disant que le droit de l'acheteur d'agir en nullité est fondé sur ce que la propriété ne lui a pas été transférée; or, par le consentement du véritable propriétaire, l'acheteur a acquis la propriété, puisqu'elle ne peut plus lui être enlevée; il en résulte que l'acheteur n'a plus de motif juridique de demander la nullité.

C'est l'avis presque unanime des auteurs, et la jurisprudence est dans le même sens. Nous écartons l'opinion dissidente qui considère la vente de la chose d'autrui comme radicalement nulle; il va sans dire que dans cette doctrine aucune confirmation n'est possible, car on ne confirme pas, on n'approuve pas le néant, sauf aux parties intéressées à procéder à une nouvelle vente (2). Dans l'opinion générale, il se présente une autre difficulté. Le propriétaire ratifie, mais la femme du propriétaire a une hypothèque légale sur l'immeuble; la ratification du propriétaire suffira-t-elle, dans ce cas, pour écarter l'action en nullité de l'acheteur? Non, car la ratification du propriétaire ne mettrait pas l'acheteur à l'abri de l'éviction dont le menace l'hypothèque légale. Cela a été jugé ainsi

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 355, note 49, § 351. Voyez, en sens contraire, les autorités qu'ils citent. Il faut ajouter Arntz, *Cours de droit civil*, t. II, p. 402, n° 955. La jurisprudence est rapportée dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, nos 525-526. Il faut ajouter Liège, 29 juillet 1874 (*Pasicrisie*, 1875, 2, 116).

(2) De Folleville, p. 88, nos 89, 90 et 91

par la cour de cassation, et, sur ce point, il ne saurait y avoir de doute (1). La vraie difficulté est celle-ci : l'acheteur introduit sa demande, et pendant l'instance le propriétaire ratifie; on suppose qu'il n'y a aucune autre cause d'éviction : l'action en nullité sera-t-elle arrêtée par la confirmation du propriétaire? Il y a controverse; à notre avis, l'action tombe dès que le propriétaire ratifie; en effet, dès ce moment, tout danger d'éviction cesse, et c'est là la raison de décider (2). Les objections que l'on fait ne sont pas sérieuses. On dit que l'acheteur n'était pas encore propriétaire au moment où il intentait l'action, et que sa demande prouve qu'il entend répudier tous les effets de la convention; on en conclut que la propriété ne peut lui être transmise par le consentement du propriétaire, l'acheteur ne pouvant devenir propriétaire malgré lui (3). C'est très-mal raisonner. Si l'acheteur agit en nullité, c'est parce que la propriété ne lui a pas été transmise; donc du moment que le propriétaire consent à la lui transmettre, l'action n'a plus de raison d'être.

**121.** Le vendeur devient propriétaire, n'importe à quel titre : est-ce que la nullité sera couverte? C'est au fond la même question que celle que nous venons d'examiner. Quand le vendeur est devenu propriétaire, l'acheteur est à l'abri de toute éviction; il faut dire plus, l'acheteur devient propriétaire. En effet, le vendeur s'est obligé à transférer la propriété de la chose et l'acheteur a stipulé l'acquisition de la propriété, il y a donc concours de consentement; si la propriété n'a pas été transférée, c'est que le vendeur n'était pas propriétaire; cet obstacle disparaît lorsque le vendeur acquiert la propriété; dès ce moment, la transmission de la propriété s'opère et, par suite, la vente devient pleinement valable (4).

(1) Rejet, 30 décembre 1872 (Daloz, 1873, 1, 437).

(2) C'est l'opinion de Delvincourt, de Duvergier, de Larombière et d'Arntz. Voyez les citations, p. 123, note 1.

(3) Marcadé, t. VI, p. 207, n° V de l'article 1599. La jurisprudence est en ce sens (voyez les arrêts cités par Aubry et Rau, t. IV, p. 356, note 49). L'arrêt de 1872 (ci-dessus, note 1) ne décide pas la question.

(4) Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Daloz, au mot *Vente*, n° 522. Il faut ajouter Liège, 23 juillet 1859 (*Pasicrisie*, 1860, 2, 205).

Faut-il maintenir cette décision dans le cas où le vendeur n'acquiert la propriété de la chose qu'après l'introduction de l'instance? A notre avis, oui. On objecte que, dans ce cas, il n'y a plus concours de consentement, puisque l'acheteur retire son consentement en provoquant la nullité de la vente. Il faut s'entendre; l'acheteur qui agit en nullité ne dit pas qu'il ne veut pas être propriétaire; cela n'aurait pas de sens, puisque c'est pour devenir propriétaire qu'il a acheté; il dit que le vendeur ne pouvant pas lui transmettre la propriété, il demande la nullité de la vente; ce qui implique qu'il la maintiendrait si le vendeur lui transférait la propriété, donc son consentement de devenir propriétaire subsiste aussi longtemps que la vente n'est pas annulée. Il en faut conclure que l'action en nullité tombe du moment que le vendeur est devenu propriétaire.

Dans l'opinion qui considère la vente comme inexistante, il faut décider qu'elle n'est pas validée, alors même que le vendeur devient propriétaire; c'est le néant, et le néant ne peut jamais être confirmé (1).

V. *Effet de la vente. Dommages-intérêts.*

**122.** L'article 1599, qui déclare nulle la vente de la chose d'autrui, ajoute qu'elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui. Si l'acheteur savait que la chose n'appartenait pas au vendeur, il ne peut pas réclamer de dommages-intérêts; il devait s'attendre, dans ce cas, à être évincé; et il est probable qu'il aura fixé le prix à raison des chances d'éviction qui le menaçaient; tout ce qu'il peut demander, c'est qu'on lui restitue ce prix. Il a droit à la restitution du prix, parce que l'annulation de la vente doit replacer les parties dans la situation où elles étaient avant le contrat; le vendeur ne peut pas retenir le prix alors qu'il n'a pas transféré la propriété de la chose, puisque la trans-

(1) De Folleville, p. 88, n° 90, et p. 99, n° 110.

mission de la propriété est la cause de l'obligation que l'acheteur contracte de lui payer le prix.

Quand peut-on dire que l'acheteur sait ou ignore que la chose n'appartenait pas au vendeur? C'est une question de fait. Mais voici une objection de droit que l'on a opposée à l'acheteur dans une espèce jugée récemment par la cour de cassation. Il eût été facile à l'acheteur, disait-on, s'il avait examiné avec attention les terrains qui faisaient l'objet de la vente, de s'assurer qu'une portion du terrain n'appartenait pas au vendeur; il y a donc une faute à lui reprocher, et, par suite, il ne peut pas réclamer des dommages-intérêts. La cour n'a pas admis cette doctrine, et avec raison. Sans doute l'acheteur prudent doit s'assurer que la chose vendue appartient au vendeur, mais c'est pour se mettre à l'abri de l'action en revendication que le propriétaire pourrait former contre lui; la question des dommages-intérêts s'élève entre le vendeur et l'acheteur; or, c'est le vendeur qui doit savoir s'il vend la chose d'autrui et qui en doit faire la déclaration; dès qu'il vend ce qui ne lui appartient pas, il est tenu des dommages-intérêts quand l'acheteur ignore le fait. Nous doutons même, comme semble le dire la cour de cassation, que les juges doivent tenir compte de la négligence de l'acheteur dans l'appréciation qu'ils font des dommages-intérêts (1); à l'égard du vendeur, l'acheteur n'a aucune obligation de s'assurer si son auteur est propriétaire; on ne peut donc pas dire qu'il est en faute s'il ne le fait pas.

**123.** L'acheteur, quoiqu'il soit de mauvaise foi, peut réclamer la restitution du prix qu'il a payé. Cela n'est pas douteux; mais peut-il la réclamer immédiatement ou doit-il attendre qu'il soit évincé? A notre avis, le prix doit être restitué dès que la vente est annulée; en effet, il est prouvé, indépendamment de l'éviction, que le vendeur n'a aucun droit au prix; il le retiendrait donc sans cause. On objecte que si l'acheteur sait que la chose vendue n'appartient pas au vendeur, sa situation est celle d'un acheteur qui se serait soumis à la clause de non-garantie; on en conclut que

(1) Rejet, 8 mai 1872 (Dalloz, 1873, 1, 479).

l'acheteur ne peut agir que lorsqu'il est évincé (1). Il nous semble que c'est confondre deux situations très-différentes. La stipulation de non-garantie ne prouve pas que le vendeur n'est pas propriétaire, donc l'acheteur n'a aucune action jusqu'à ce qu'il soit évincé; tandis que nous supposons que l'acheteur sait et qu'il a la preuve que le vendeur n'est pas propriétaire; dès lors il a le droit d'agir en nullité, et la conséquence nécessaire de l'annulation est que le vendeur doit restituer le prix qu'il a reçu.

**124.** L'acheteur de bonne foi a droit à des dommages-intérêts. A quel titre? est-ce à titre de garantie ou est-ce en vertu de l'article 1382? La question est controversée, comme tout ce qui concerne la vente de la chose d'autrui. Si l'on admet que la vente est inexistante, il ne peut s'agir de garantie, puisqu'il n'y a ni acheteur ni vendeur; dans cette opinion, les dommages-intérêts n'ont d'autre cause que le fait dommageable de celui qui a vendu ce qui ne lui appartenait pas (2). Nous avons rejeté cette théorie, et, dans l'espèce, le texte même du code la repousse; l'article 1599 dit formellement que c'est la *vente* qui donne lieu à des dommages-intérêts. Cela est très-logique dans l'opinion générale que nous suivons. Le vendeur a plusieurs obligations; d'après l'article 1603, il doit *délivrer* la chose et la *garantir*; la délivrance comprend la translation de la propriété, en droit français; si le vendeur ne peut pas remplir cette obligation, il doit être tenu des obligations qui incombent au vendeur en cas d'éviction. Sous ce rapport, le code n'innove pas à l'ancien droit; la seule innovation consiste en ce que, sous l'empire de la loi nouvelle, l'acheteur peut agir avant d'être évincé; il n'y a rien de changé quant aux conséquences de l'obligation de garantie (3).

**125.** Le vendeur peut être tenu des dommages-intérêts à l'égard du propriétaire. Celui-ci ne peut plus revendiquer quand les tiers acquéreurs ont usucapé la propriété;

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 60, n° 28 bis XVI.

(2) De Folleville, p. 69, n° 72, et p. 122, n° 126.

(3) Aubry et Rau, t. IV, p. 354 et note 45, § 351. Arntz, t. II, p. 402, n° 954.

et alors même que la prescription n'est pas acquise, il peut avoir droit à des dommages-intérêts contre les tiers, du chef de dégradations. Dans tous les cas où le propriétaire n'est pas complètement indemnisé par l'action qu'il a contre le tiers possesseur, il peut agir contre le vendeur. Cette action est fondée sur l'article 1382, car, entre le propriétaire et le vendeur, il n'y a aucune convention. Quel sera le montant des dommages-intérêts que l'acheteur doit payer? On applique le droit commun tel que nous l'avons exposé au titre des *Quasi-contrats* et des *Délits*. Il s'est présenté une difficulté. La cour de Colmar avait condamné le vendeur à restituer la valeur actuelle des biens; tandis que le vendeur prétendait qu'il ne devait payer que la valeur que les biens avaient lors de la vente; la différence était considérable, car les biens avaient été vendus en 1816 et en 1817, et l'action du propriétaire ne fut intentée qu'en 1846. Sur le pourvoi, il intervint un arrêt de rejet. On disait pour le demandeur qu'il n'y avait pas lieu d'appliquer l'article 1633, ce qui est évident, car il ne s'agissait pas de l'action en garantie; la cour répond que rien n'empêchait d'appliquer cette disposition, par analogie, aux dommages-intérêts dus par le vendeur. Pour justifier l'arrêt attaqué, la cour invoque encore la règle générale de l'article 1149 (1). Nous croyons que c'est à tort que la cour de cassation a cité les articles 1633 et 1149, ils ne s'appliquent qu'en matière d'obligations conventionnelles; tandis que, dans l'espèce, il s'agissait d'un délit, puisque l'arrêt constatait que le vendeur avait été de mauvaise foi; dès lors la cour d'appel pouvait le condamner à réparer tous le dommage qu'il avait causé par son dol; ce qui implique une responsabilité plus sévère que celle qui existe en cas de dommages-intérêts conventionnels.

#### § V. De la forme.

**126.** Aux termes de l'article 1582, « la vente peut être faite par acte authentique ou sous seing privé. » Quel est

(1) Rejet, 20 juillet 1852 (Daloz, 1852, 1, 247).

le sens de cette disposition? D'après les principes, il n'y a aucun doute. Nous les avons exposés au titre des *Obligations* (t. XV, n° 446). La vente est un contrat non solennel; donc les parties ne doivent pas dresser un écrit de leurs conventions, sinon quand elles veulent se procurer une preuve littérale, et il va sans dire que cet écrit peut être un acte authentique ou sous seing privé. Tel était du moins le système du code civil; la loi hypothécaire belge y a dérogé en ce sens que la vente des immeubles ne peut être opposée aux tiers que si l'acte qui la constate a été transcrit, et on n'admet à la transcription que les actes authentiques. Nous laissons cette innovation de côté pour y revenir au titre des *Hypothèques*.

Si l'on s'en tient aux principes, on ne voit pas l'utilité de l'article 1582. Il faut recourir aux travaux préparatoires pour comprendre cette disposition, qu'il eût mieux valu ne pas insérer dans la loi. Dans le ressort de quelques parlements, on exigeait un acte authentique pour la preuve de la vente d'immeubles à raison de l'importance de ces ventes et pour prévenir les contestations auxquelles les autres preuves donnent lieu. Le Tribunal proposa de sanctionner cet usage en ces termes : « Toute vente d'immeubles doit être faite par écrit; elle peut l'être par acte authentique ou sous seing privé. » Cette proposition ne fut pas admise; le conseil d'Etat retrancha la première partie de la disposition et maintint la seconde, afin de ne laisser aucun doute sur le droit que les parties avaient de prouver la vente, même d'immeubles, d'après le droit commun. C'est en ces sens que Portalis s'explique : « L'écriture n'étant exigée dans la vente que pour la preuve de l'acte, le projet de loi laisse aux parties contractantes la liberté de faire leurs accords par acte authentique ou sous seing privé (1). » Puisque l'on voulait s'en rapporter aux principes, il eût mieux valu retrancher la disposition que le code a conservée, car on pourrait l'interpréter en ce sens que la vente doit être rédigée par écrit. Le rapporteur du Tribunal a cru devoir combattre d'avance cette fausse

(1) *Observations* du Tribunal, n° 2 (Loché, t. VII, r. 62). Portalis, *Exposé des motifs*, n° 5 (Loché, p. 70).