

car tout dépend de leur volonté. Mais on admettra difficilement que telle soit leur volonté, puisque l'écrit sous seing privé leur fournit une preuve littérale : l'acte authentique est donc, à la rigueur, inutile, au moins entre les parties. Il est nécessaire pour la transcription, mais la reconnaissance en justice tient lieu d'un acte authentique. Il sera donc très-rare que les parties stipulent la rédaction d'un acte notarié comme condition de la vente. Toutefois, depuis les lois nouvelles portées en Belgique et en France sur la transcription, le cas peut se présenter plus souvent que sous l'empire du code civil. C'est toujours une question d'intention, donc de fait (1).

SECTION III. — Des effets de la vente.

§ 1^{er}. Des risques et du transport de la propriété.

131. Dans les ventes pures et simples, l'acheteur supporte les risques (art. 1137). Si la vente est faite sous condition suspensive, la chose demeure aux risques du vendeur (art. 1182) ; si elle est faite sous condition résolutoire, l'acheteur supporte les risques en vertu du même principe, puisqu'il est débiteur conditionnel. Nous renvoyons, quant au principe, au titre des *Obligations*. Il est parfois difficile de distinguer si la condition est suspensive ou résolutoire. Voici une espèce récente jugée par la cour de cassation. Des pommes de terre sont vendues, destinées à l'alimentation de Paris. L'acheteur, après avoir reçu avis de l'expédition, répond, le même jour, qu'il consent à recevoir la livraison au prix fixé, sous la condition que l'inspecteur du gouvernement acceptera les pommes de terre. Au moment où les pommes de terre arrivèrent à Paris, le gouvernement avait quitté la capitale et la Commune était maîtresse. Les vendeurs prétendirent que les risques étaient à la charge de l'acheteur ; leur demande, rejetée par le tribunal de commerce, fut admise par la

(1) Duranton, t. XVI, p. 40, n° 39. Rejet, 23 août 1843 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 68)

cour de Paris. Pourvoi. La difficulté était de savoir si l'acceptation du gouvernement formait une condition suspensive ou une condition résolutoire ; l'arrêt attaqué avait décidé que l'acheteur, en acceptant la livraison des pommes de terre, avait entendu prendre à sa charge les risques de la marchandise ; que la réserve de l'acceptation formait, non une condition suspensive, mais une condition résolutoire ; or, la condition résolutoire n'empêche pas la perfection de la vente. Cette interprétation des conventions intervenues entre les parties rentrant dans les limites du pouvoir souverain des juges du fait, la cour de cassation rejeta le pourvoi (1).

132. La vente a pour objet et pour effet de transférer la propriété de la chose vendue. A partir de quel moment et à l'égard de qui la propriété est-elle transférée ? L'article 1583 répond à la question : « Elle est parfaite *entre les parties*, et la propriété est acquise de droit à *l'acheteur à l'égard du vendeur*, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. » C'est l'application du principe nouveau établi par l'article 1138, que nous avons expliqué au titre des *Obligations*. Dans le système du code civil, la propriété est transférée par le seul effet du contrat, non-seulement entre les parties, mais aussi à l'égard des tiers. Si l'article 1583 ne parle que des parties contractantes, c'est que l'on voulait réserver la question de savoir si pour les ventes d'immeubles la transcription prescrite par la loi de brumaire serait maintenue. La loi hypothécaire belge et la loi française du 23 mars 1855 ont consacré le système de publicité que les auteurs du code avaient eu tort de rejeter. Nous ajournons cette matière importante au titre des *Hypothèques*.

133. La translation de la propriété ainsi que les risques supposent que la chose qui fait l'objet de la vente est déterminée. Nous nous bornons ici à rappeler le principe, plus loin nous en donnerons des applications plus ou moins controversées. Il faut encore rappeler que la question des

(1) Rejet, 28 juillet 1873 (Dalloz, 1874, 1, 440).