

vance avec l'essai? Il peut être convenu que la machine soit essayée par l'acheteur, ce qui rend la vente suspensive; la délivrance ne doit pas moins se faire, puisque l'essai ne peut avoir lieu qu'à la fabrique. Tout dépendra du résultat de l'essai; mais il ne faut pas appliquer à la délivrance les principes qui régissent l'essai. La délivrance se fera d'après le droit commun, car il n'y a aucune raison de s'écarter des règles de la délivrance en ce qui concerne les machines.

N° 3. DÉLIVRANCE DES CHOSES INCORPORELLES.

168. L'article 1607 dit que « la tradition des *droits incorporels* se fait, ou par la remise des titres, ou par l'usage que l'acquéreur en fait du consentement du vendeur ». Il faut noter, pour nos jeunes lecteurs, une singulière négligence de rédaction; en disant comment se fait la tradition des *droits incorporels* (1), la loi semble dire qu'il y a aussi des droits corporels; le droit est une chose incorporelle par essence, de sorte que c'est un pléonasme antijuridique que de parler de droits *incorporels*.

La délivrance des choses incorporelles ne peut pas se faire par une remise réelle, précisément parce que ce sont des droits. Il reste la remise des titres, c'est-à-dire des actes qui constatent les droits du vendeur, ou l'exercice du droit que l'acheteur fait avec le consentement du vendeur; il en est ainsi des servitudes personnelles, ainsi que des servitudes réelles qui consistent dans le droit de faire certains actes sur le fonds servant. Quant aux servitudes qui consistent, de la part du propriétaire du fonds servant, à ne pas faire, il n'y a d'autre mode de délivrance possible que la remise des titres.

La loi contient des dispositions spéciales sur la délivrance des créances; nous y reviendrons en traitant de la cession des droits (art. 1689 et 1690).

(1) La même locution se trouve dans l'intitulé du chapitre VIII de notre titre

§ II. Des principes qui régissent la délivrance.

N° 1. OÙ ET QUAND DOIT SE FAIRE LA DÉLIVRANCE.

169. « La délivrance doit se faire au lieu où était, au temps de la vente, la chose qui en a fait l'objet, s'il n'en a été autrement convenu » (art. 1609). C'est l'application de la règle établie par l'article 1247 concernant le paiement. Le vendeur qui délivre paye; où doit-il payer? Comme il s'agit d'un corps certain et déterminé, le paiement se fait au lieu où était la chose au temps de la vente (art. 1247). Si la délivrance devait se faire ailleurs, le vendeur serait obligé de transporter la chose là où il faudrait la délivrer; or, ce n'est pas lui qui doit supporter les frais de transport, c'est l'acheteur (art. 1593), le vendeur est seulement obligé de délivrer; si la délivrance occasionne des frais, ils sont à sa charge. C'est ensuite à l'acheteur à faire transporter la chose où il veut l'avoir. Les frais de délivrance sont ceux de mesurage et de pesage; les frais d'enlèvement sont ceux d'emballage, de chargement, de transport et les droits de douane et d'octroi (1).

170. Quand le vendeur doit-il faire la délivrance? En principe, aussitôt que la vente est parfaite, à moins qu'il n'ait stipulé un terme. C'est le droit commun pour l'exécution de toute obligation. Mais le principe est modifié, en faveur du vendeur, par l'article 1612, qui est ainsi conçu : « Le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose si l'acheteur n'en paye pas le prix et que le vendeur ne lui ait pas accordé un délai pour le paiement. » Si l'obligation du vendeur et celle de l'acheteur sont pures et simples, chacun d'eux doit la remplir immédiatement, et, comme l'une est la cause de l'autre, il est juste qu'elles soient remplies simultanément.

Si le vendeur n'a pas stipulé de terme pour la délivrance et que la convention accorde un délai à l'acheteur pour le

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 362 et note 11, § 354.

payement du prix, le vendeur ne peut pas suspendre la délivrance jusqu'au payement du prix; les deux obligations sont toujours corrélatives, mais l'une est pure et simple et l'autre est à terme : le vendeur n'ayant pas de terme, doit faire la délivrance de suite, tandis que l'acheteur, ayant un terme, ne doit payer que lorsque le terme est échu. Par terme nous entendons un délai stipulé par le contrat ou résultant de l'usage, l'usage, en cette matière, tenant lieu de loi, en ce sens que les parties s'y rapportent (1). Si l'acheteur avait obtenu un délai de grâce pour le payement du prix, le vendeur aurait le droit de suspendre la délivrance; car l'acheteur qui demande un délai au juge ne remplit pas son obligation, donc le vendeur n'est pas tenu de remplir la sienne (2).

Le vendeur qui ne délivre pas la chose, parce que l'acheteur ne paye pas le prix, retient la chose comme garantie. C'est ce qu'on appelle droit de rétention. C'est une garantie précieuse, surtout dans les ventes mobilières. L'acheteur est, à la vérité, propriétaire, et il peut aliéner la chose, mais il ne peut pas la livrer, et il ne peut exiger la délivrance qu'en payant le prix. Si le vendeur a le droit de rétention, c'est que la loi le lui accorde; il est sans doute fondé sur l'équité, mais pour que l'équité ait un effet en droit, il faut que la loi le consacre. Nous reviendrons sur le droit de rétention au titre des *Privilèges et Hypothèques*.

171. Le principe que le vendeur doit faire la délivrance quand il a accordé à l'acheteur un terme pour le payement du prix, tandis que lui n'en a pas stipulé, reçoit des exceptions. D'après l'article 1613, le vendeur « n'est pas obligé de faire la délivrance, quand même il aurait accordé un délai pour le payement, si, depuis la vente, l'acheteur est tombé en faillite, ou en état de déconfiture ». La loi indique le motif d'équité sur lequel cette disposition est fondée en ajoutant : « en sorte que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix ». Si ce dan-

(1) Pothier, *De la vente*. n° 67.

(2) Rejet, 22 février 1875 (Daloz, 1875, 1. 471).

ger n'existe pas, les principes reprennent leur empire; l'article 1613 dispose, en conséquence, que le vendeur doit faire la délivrance si l'acheteur lui donne caution de payer au terme. Nous disons que l'article 1613 est fondé sur un motif d'équité; la loi l'a sanctionné en termes généraux dans l'article 1188, d'après lequel « le débiteur ne peut plus réclamer le bénéfice du terme lorsqu'il a fait faillite, ou lorsque, par son fait, il a diminué les sûretés qu'il avait données par le contrat à son créancier ». L'article 1613 ne reproduit pas la seconde cause de déchéance; ce n'est pas à dire qu'il déroge à la règle de l'article 1188, il ne fait qu'appliquer cette règle, on doit donc appliquer toutes ses dispositions (1).

L'application de l'article 1613 a donné lieu à quelques difficultés. D'après le texte et conformément au principe de l'article 1188, l'acheteur n'est déchu du terme que lorsque la faillite ou la déconfiture est postérieure à la vente. Si elle existait lors de la vente et que le vendeur en eût connaissance, il va sans dire qu'il doit délivrer la chose, puisqu'il a eu l'imprudence d'accorder un terme à un acheteur insolvable; question de théorie, car nous doutons fort qu'il se trouve jamais un vendeur aussi imprudent. Mais il est arrivé que le vendeur a accordé un délai à l'acheteur dans l'ignorance où il était que celui-ci se trouvait en état de faillite ou de déconfiture; peut-il, dans ce cas, refuser la délivrance? La cour de Paris a jugé que le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose, parce qu'il n'aurait pas traité avec un failli s'il avait connu la faillite (2). L'équité de cette décision est évidente, mais il est difficile de la motiver en droit, à moins qu'on ne suppose que l'acheteur a trompé le vendeur sur sa solvabilité. C'est ce que supposent la plupart des auteurs (3). Duranton invoque l'article 1276, qui permet au créancier d'agir contre le débiteur qu'il a déchargé en vertu d'une délégation, lorsque le délégué était en état d'insolvabilité au

(1) Duvergier, t. 1^{er}, p. 315, n° 269.

(2) Paris, 22 janvier 1856 (Daloz, 1856, 2. 95).

(3) Troplong, p. 177, n° 315. Duvergier, t. 1^{er}, p. 316, n° 270. Marcadé, t. VI, p. 227, n° 11 de l'article 1613.

moment de la délégation (1). Peut-on étendre cette disposition au cas de vente? Cela nous paraît douteux. Le vendeur ne peut se soustraire aux obligations qu'il a contractées, sauf pour les causes que la loi autorise; or, l'article 1613 ne lui permet de suspendre la délivrance pour cause d'insolvabilité de l'acheteur que lorsque la faillite ou la déconfiture sont postérieures à la vente; la loi veut donc qu'il soit survenu un changement dans la situation de l'acheteur; si l'état de l'acheteur est resté le même, le vendeur ne peut se prévaloir de son imprudence pour rompre ses engagements.

Une question analogue s'est présentée devant la cour de Lyon. Le vendeur se refusait à faire la délivrance, parce que l'acheteur ne présentait aucune garantie de solvabilité. C'était une vente commerciale; le tribunal de commerce décida qu'en matière commerciale l'équité devait primer le droit, et qu'il avait toujours été admis que le vendeur peut exiger des garanties avant de livrer les marchandises lorsque la solvabilité de l'acheteur lui donne des craintes sérieuses. La cour d'appel confirma la décision, mais elle se garda bien de dire que l'équité prime le droit. Elle se fonda sur l'erreur produite par des manœuvres frauduleuses. L'acheteur s'était présenté et fait recommander comme un marchand exerçant un commerce régulier et jouissant d'un certain crédit, tandis qu'il n'était qu'un simple teneur de livres; on pouvait conclure de là que le consentement du vendeur avait été surpris par des manœuvres sans lesquelles il n'aurait pas contracté; par conséquent, le consentement était vicié et le contrat nul (2). Ainsi motivée, la décision est en harmonie avec l'opinion générale des auteurs.

172. Il est de jurisprudence que des craintes, fussent-elles sérieuses, sur la solvabilité de l'acheteur qui jouit d'un terme n'autorisent pas le vendeur à refuser la délivrance. Un tribunal de commerce avait justifié le refus du vendeur en invoquant l'esprit de la loi et des considéra-

(1) Duranton, t. XVI, p. 219, n° 204.

(2) Lyon, 18 mai 1864 (Dalloz, 1865, 2, 157).

tions d'équité. Sa décision a été cassée, et elle devait l'être. La cour dit qu'il n'appartient pas au vendeur de modifier seul la convention synallagmatique et de retirer à l'acheteur le bénéfice du terme qu'il a stipulé. Dans l'espèce, il n'y avait eu que des bruits faux et calomnieux; ce qui prouve combien il est dangereux de s'écarter de la loi par des motifs d'équité. La loi est évidente, dit la cour, elle exige un danger imminent résultant de l'état de faillite ou de déconfiture (1).

Les juges de fait, toujours disposés à juger en équité, ont cherché à concilier l'équité avec le droit. Il est vrai, dit-on, que des craintes vagues sur la solvabilité de l'acheteur ne suffisent pas pour dispenser le vendeur de faire la délivrance; la loi veut que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix; elle indique comme circonstances qui révèlent ce danger la faillite et la déconfiture; dans l'esprit de la loi, il faut mettre sur la même ligne l'insolvabilité imminente de l'acheteur. Il en serait ainsi si, par suite de la faillite d'un tiers, l'acheteur qui a endossé des traites tirées par le failli est exposé au recours des porteurs pour des sommes qui excèdent ses ressources. Ces considérations avaient entraîné la cour d'Alger; sa décision a été cassée. La cour de cassation dit très-bien que le danger dont parle l'article 1613 se manifeste, non par des circonstances abandonnées à l'appréciation du juge, mais par celles que le législateur a déterminées d'une manière précise dans les articles 1613 et 1188 (2). Sur renvoi, la cour de Montpellier s'est prononcée dans le même sens. Les conventions, une fois faites, tiennent lieu de loi aux parties contractantes, et l'article 1134 dit formellement qu'elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise (3).

(1) Cassation, 26 novembre 1861 (Dalloz, 1862, 1, 189).

(2) Cassation; 24 novembre 1869 (Dalloz, 1870, 1, 27).

(3) Montpellier, 15 juin 1870 (Dalloz, 1871, 2, 95). Dans le même sens. Rejet, 8 août 1870 (Dalloz, 1871, 1, 331) La cour de Bruxelles a jugé, en sens contraire, que l'article 1613 est applicable lorsque l'acheteur a laissé protester à sa charge un grand nombre de billets à ordre acceptés (24 novembre 1855 (*Pasicrisie*, 1856, 2, 36).

173. Quels sont les droits de l'acheteur lorsque le vendeur ne fait pas la délivrance? L'article 1610 répond à notre question : « Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur. » C'est l'application de l'article 1184, qui sous-entend la condition résolutoire dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des parties ne satisfait pas à ses engagements. La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté a, dans ce cas, le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention, ou d'en demander la résolution. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. Telle est la règle générale que l'article 1610 applique à la vente. Nous renvoyons au titre des *Obligations*, où toutes les difficultés concernant la condition résolutoire tacite ont été examinées.

La cour de cassation de Belgique a jugé qu'il y avait défaut de délivrance dans l'espèce suivante. Vente de trois obligations de chemins de fer, qui sont payées comptant contre remise des titres. L'acheteur apprend que ces titres ont été soustraits au véritable propriétaire et qu'opposition est faite dans les bureaux de la compagnie. Il en résultait que les titres étaient sans valeur. L'acheteur actionne son vendeur à l'effet qu'il lui délivre des titres réguliers, ou qu'il rembourse le prix. Le vendeur répond qu'il n'est pas tenu à garantie tant que l'acheteur n'est pas évincé. Jugement du tribunal de commerce qui donna gain de cause à l'acheteur. Sur le pourvoi, il intervint un arrêt de rejet, qui décida que l'action de l'acheteur n'était pas un recours en garantie, que c'était une demande en résiliation de la vente fondée sur le défaut de délivrance, que la remise de titres sans valeur n'est pas une délivrance, puisqu'elle ne met pas la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur (1). N'est-ce pas confondre la *délivrance* avec le transport de la propriété? La délivrance,

(1) Rejet, 18 juin 1874 (*Pasicrisie*, 1874, 1, 226).

en droit moderne, n'est plus que la tradition matérielle, et elle s'opère, quand il s'agit de créances, par la remise des titres. Or, cette remise avait eu lieu; si l'acheteur ne pouvait pas faire valoir ses titres, ce n'est pas parce que le vendeur n'avait pas délivré la chose vendue, c'est parce qu'il n'avait pas transféré la propriété à l'acheteur. L'acheteur pouvait donc agir contre le vendeur en prouvant que celui-ci n'était pas propriétaire; il n'était pas tenu d'attendre qu'il fût évincé.

174. Il y a un point sur lequel nous sommes en désaccord avec l'opinion généralement suivie. Au titre des *Obligations*, nous avons dit qu'il ne faut pas de mise en demeure préalable à l'action résolutoire (t. XVII, n° 132). La jurisprudence des cours de Belgique est en ce sens. En matière de vente, il y a des décisions contraïres rendues par des cours de France. On lit dans un arrêt de la cour de Rennes que pour obtenir la résolution d'un marché il faut préalablement constituer le vendeur en demeure de livrer, conformément à l'article 1139 (1). La cour ne motive pas sa décision, de sorte que l'on n'en peut tenir aucun compte. Une autre cour avait refusé de prononcer la résolution parce que les parties n'avaient pas stipulé que, faute d'exécution, la convention serait résolue de plein droit. C'était une violation ouverte des articles 1610 et 1184. En cassant l'arrêt de Lyon, la cour de cassation dit que si une mise en demeure est nécessaire, elle peut résulter non-seulement d'une clause du contrat, mais aussi d'une sommation ou autre acte équivalent (2).

175. L'article 1610 ajoute une condition au droit qu'il donne à l'acheteur, c'est que le retard du vendeur ne vienne que de son fait. Si un cas fortuit l'a empêché de faire la délivrance, il n'y a pas lieu de demander la résolution. C'est l'application du droit commun. L'article 1184 suppose que l'inexécution de l'engagement est imputable au débiteur. Cela est de doctrine et de jurisprudence (3).

(1) Rennes, 20 février 1815 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 682, 1°).

(2) Cassation, 28 novembre 1843 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 684).

(3) Duranton, t. XVI, p. 214, n° 198, et tous les auteurs. Rejet, 8 octobre 1807 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 682, 1°) et 7 janvier 1846 (Dalloz, 1846, 1, 13).

176 L'article 1610 ne dit pas que le juge peut accorder un délai au vendeur pour faire la délivrance. Telle est la règle générale, puisque l'article 1184 donne ce droit au juge dans tous les cas où il y a lieu à la condition résolutoire tacite, et l'article 1610 n'est que l'application de ce principe (1). Le juge peut-il refuser de prononcer la résolution? Il le peut provisoirement, en accordant un délai au vendeur : il ne le peut pas définitivement, puisque la résolution doit être prononcée, si le vendeur ne délivre pas. Le juge pourrait-il aussi maintenir la vente par le motif que le retard ne cause aucun préjudice à l'acheteur? Cela est douteux. L'action en résolution n'est pas fondée sur un préjudice ; l'acheteur agit dès que le vendeur ne remplit pas ses obligations ; et l'article 1611 suppose que la résolution peut être prononcée sans qu'il y ait lieu de condamner le vendeur à des dommages-intérêts. La cour de cassation a cependant rejeté le pourvoi dirigé contre un arrêt de la cour de Paris qui invoquait l'absence de préjudice ; elle décide en principe « qu'il résulte des articles 1184 et 1610 combinés que, lorsqu'il s'agit de statuer sur une demande en résolution d'une convention pour défaut d'exécution par une partie, les tribunaux doivent examiner et apprécier les faits et les actes constitutifs de l'inexécution et les conséquences qu'elle doit avoir, et que d'ailleurs la loi n'a pas fixé les limites dans lesquelles le juge doit se renfermer pour son appréciation ; d'où il suit que cette appréciation lui appartient exclusivement (2). » Il nous semble que les limites résultent de la nature même de l'action en résolution ; elle est fondée sur l'inexécution de la convention, donc sur une faute quelconque, abstraction faite du préjudice qui en peut résulter. La cour ne répond pas à l'argument que le pourvoi puisait dans l'article 1611. Pour qu'il y ait lieu à résolution, il suffit que le retard ne soit pas justifié (3).

177. Quand un cas fortuit empêche le vendeur de faire

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 363, note 16, § 354.

(2) Rejet, chambre civile, 15 avril 1845 (Daloz, 1845, 1, 411). Comparez Lyon, 8 juin 1855 (Daloz, 1855, 5, 467).

(3) Comparez Rejet, 7 janvier 1846 (Daloz, 1846, 1, 13).

la délivrance, l'acheteur ne peut pas, en principe, demander la résolution de la vente. Est-ce à dire que le vendeur est déchargé de l'obligation qui lui incombe et que l'acheteur doit néanmoins payer le prix? Il faut distinguer : si la chose vendue est un corps certain et déterminé qui est venu à périr, on applique le principe des risques : c'est l'acheteur qui les supporte ; le vendeur est libéré par la perte fortuite (art. 1302), parce qu'il a rempli son obligation en conservant la chose avec les soins d'un bon père de famille (art. 1138) ; l'acheteur, de son côté, doit remplir la sienne. Mais s'il s'agit de la vente de choses indéterminées que le vendeur se trouve dans l'impossibilité de livrer dans le délai convenu, le seul effet du cas fortuit sera que l'acheteur ne peut pas demander la résolution du contrat ; la vente subsistera donc si l'exécution est possible. L'impossibilité de délivrer peut n'être que temporaire, C'est ce qui est arrivé pendant la dernière guerre entre l'Allemagne et la France. Le service des transports ayant été suspendu, l'expédition des marchandises ne pouvait plus se faire. La cour de Rennes a jugé que cette impossibilité momentanée n'empêchait pas la vente de subsister (1).

Cette guerre funeste a été invoquée bien des fois devant les tribunaux comme un cas fortuit. Nous avons exposé les principes au titre des *Obligations* ; il suffira de rapporter une décision de la cour de cassation qui applique ces principes. Un vendeur se prévalait de l'investissement de Paris pour se dispenser de remplir ses obligations. La cour a confirmé l'arrêt qui rejetait sa demande. Il est de principe que le débiteur répond des cas fortuits quand ils arrivent pendant qu'il est en demeure, ou après qu'il est en faute ; or, dans l'espèce, le juge du fait avait constaté que le vendeur aurait pu remplir son obligation avant le siège de Paris ; le cas fortuit lui était donc imputable (2).

178. L'article 1610 applique à la vente le principe de la condition résolutoire tacite. Lorsque la résolution pour

(1) Rennes, 9 mai 1871 (Daloz, 1872, 2, 211).

(2) Rejet, 19 novembre 1872 (Daloz, 1873, 1, 215).

inexécution des obligations est stipulée par le contrat, on l'appelle pacte comissoire. Nous avons exposé ailleurs les règles qui le régissent. Un arrêt de la cour de Rouen a fait l'application de ces principes à la vente. Il avait été convenu que les marchandises seraient livrées dans la huitaine et que, passé ce délai, l'acheteur n'aurait plus à prendre livraison. L'acheteur prétendit que, la délivrance n'ayant pas eu lieu dans les huit jours, la vente était résolue de plein droit. C'était dépasser les termes de la clause, qui ne faisait que reproduire la condition résolutoire telle qu'elle est formulée par les articles 1184 et 1610. On pouvait soutenir qu'il ne fallait plus l'intervention du juge pour prononcer la résolution du contrat, puisque l'acheteur se réservait le droit de ne pas prendre livraison après la huitaine, mais au moins fallait-il que l'acheteur manifestât la volonté de profiter du pacte, car il n'avait pas renoncé au droit de demander l'exécution de la vente; il avait, par conséquent, deux droits, il devait opter, ce qui nécessite une manifestation de volonté (1).

179. L'acheteur, dit l'article 1610, peut aussi demander sa mise en possession. On suppose qu'il s'agit d'un corps certain et déterminé. Dans l'ancien droit, il y avait controverse sur le point de savoir si l'acheteur pouvait demander sa mise en possession, et si le tribunal pouvait l'ordonner, au besoin, par l'emploi de la force publique. L'article 1610 tranche la difficulté qui, à vrai dire, n'en était pas une, comme nous en avons déjà fait la remarque en traitant des effets de l'obligation de donner (art. 1136) (2).

180. L'article 1611 ajoute que, « dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages-intérêts s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur du défaut de délivrance au terme convenu. » *Dans tous les cas, c'est-à-dire soit que l'acheteur agisse en résolution, soit qu'il demande l'exécution de la vente.* La loi ne veut donc pas dire que l'acheteur a toujours droit à des dommages-intérêts dès

(1) Rouen, 23 mai 1871 (Dalloz, 1871, 2, 203).

(2) Duranton, t. XVI, p. 215, n° 199, et tous les auteurs.

qu'il éprouve un préjudice; il faut de plus que l'inexécution de l'obligation de l'acheteur lui soit imputable; nous renvoyons, sur ce point, à ce qui a été dit au titre des *Obligations*; les principes généraux restent applicables, puisque la loi n'y déroge point; elle les maintient, au contraire, en matière de délivrance (art. 1624).

N° 2. DANS QUEL ÉTAT LA CHOSE DOIT-ELLE ÊTRE DÉLIVRÉE?

181. « La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente » (art. 1614). Tous les auteurs critiquent cette rédaction qui, prise à la lettre, fait dire à la loi le contraire de ce qu'elle veut dire. Le vendeur doit conserver la chose avec les soins d'un bon père de famille; s'il remplit cette obligation et si néanmoins la chose se détériore par un cas fortuit, le vendeur est libéré en délivrant la chose dans l'état où elle se trouve lors de la tradition; ce qui est le contraire de ce que l'article 1614 semble dire. Les principes ne laissent aucun doute sur ce point, puisqu'il est de règle que les risques sont supportés par l'acheteur (art. 1138 et 1624) (1). Que veut donc dire l'article 1614? C'est que le vendeur ne peut pas changer l'état de la chose vendue, à partir de la vente. Elle ne lui appartient plus; il est seulement chargé de la conserver; c'est l'acheteur qui est propriétaire, lui seul a donc le droit d'en disposer (2).

182. L'article 1614 ajoute: « Depuis le jour de la vente, tous les fruits appartiennent à l'acquéreur. » L'acheteur est propriétaire à partir de la vente, et il est de principe que les fruits appartiennent au propriétaire par droit d'accession (art. 547). L'article 547 ne parle que des fruits naturels et industriels; le même principe s'applique, en ce qui concerne la vente, aux fruits civils; en effet, l'article 1614 dit que *tous* les fruits appartiennent à l'acheteur; si donc la chose est donnée à bail, les loyers

(1) Mourlon, *Répétitions*, t. III, p. 228, n° 553 et 554.

(2) Duvergier, t. 1^{er}, p. 318, n° 273.