

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.

ou fermages appartiennent à l'acheteur à partir de la vente. Quant à la question de savoir si l'acheteur est lié par le bail que le vendeur a consenti, elle est décidée par l'article 1743; nous l'examinerons au titre du *Louage*.

Les parties peuvent déroger à l'article 1614; la dérogation peut être tacite ou expresse. Y a-t-il dérogation tacite dans les cas où la délivrance ne doit se faire qu'après la récolte des fruits? Si la clause est conçue en ces termes, il n'y a pas de doute; le vendeur a voulu se réserver la récolte qu'il a préparée par ses travaux, et le prix aura été fixé en conséquence. Même dans le cas où le vendeur stipule simplement un terme, l'intention des parties peut être et sera d'ordinaire que les fruits perçus avant l'échéance appartiennent au vendeur. En effet, d'après l'article 1652, l'acheteur ne doit les intérêts que depuis le jour de la délivrance quand la chose vendue produit des fruits; s'il avait droit aux fruits perçus avant la délivrance, il jouirait des fruits sans que le vendeur eût droit aux intérêts. On ne peut guère admettre que telle soit l'intention des parties contractantes, à moins qu'elles ne s'en soient exprimées (1).

183. « L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel » (art. 1615). Qu'entend-on par accessoires de la chose? Grenier, l'orateur du Tribunal, répond que si la loi n'est pas entrée dans des détails à cet égard, c'est que le titre du code intitulé *De la distinction des biens* explique quelles sont les choses réputées accessoires et celles qui sont considérées comme ayant été destinées à l'usage perpétuel de la chose principale. Toute énumération eût été incomplète et par cela même dangereuse; il serait tout aussi inutile de donner des applications empruntées au droit romain dans une matière où les usages jouent un si grand rôle (2). Les précédents judiciaires même ne servent à rien, car les arrêts ne décident pas des ques-

(1) Mourlon, *Répétitions*, t. III, p. 229, n° 555. Duranton, t. XVI, p. 231, n° 214.

(2) Voyez les exemples que Troplong donne d'après le droit romain, p. 181, n° 323.

tions de droit; ils jugent en fait (1), c'est-à-dire d'après l'intention des parties contractantes. Duvergier en donne un exemple remarquable que nous allons rapporter.

184. La vente d'une usine comprend-elle la prise d'eau et le canal creusé pour la conduire à l'usine? En théorie, l'affirmative semble évidente : comment l'usine pourrait-elle marcher si celui qui l'achète pour l'exploiter n'acquerrait pas la prise d'eau et le canal qui en paraît inséparable? Toutefois, il y a sur cette question les décisions les plus diverses. Les cours de Bordeaux et de Toulouse ont jugé que la prise d'eau et le canal étaient des accessoires compris dans la vente. La cour de Grenoble, au contraire, a décidé que la vente ne comprenait ni les eaux ni le canal, bien que l'acte portât que le moulin était vendu avec ses appartenances et ses dépendances; à l'objection que le moulin est inutile sans eau, la cour répond que le meunier avait seulement droit à la prise d'eau nécessaire pour mettre son usine en activité. Dans l'espèce, l'intention du vendeur n'était guère douteuse; ayant besoin des eaux pour l'irrigation de ses terres, il n'avait certes pas entendu vendre des eaux et un canal qui lui étaient nécessaires (2).

Depuis que l'ouvrage de Duvergier a paru, de nouveaux arrêts sont intervenus sur cette question, et ils n'ont pas mis fin à la diversité apparente de la jurisprudence. Nous ne prétendons pas que les décisions soient contradictoires : tout dépend des faits de la cause. Il a été jugé que le vendeur conservait la propriété exclusive des sources dont les eaux dérivent au moulin; la cour de Grenoble l'a jugé ainsi d'après les circonstances; le vendeur s'était réservé la propriété d'un fonds voisin, et la situation de ce fonds ainsi que du moulin attestait que les eaux servaient à l'irrigation plutôt qu'elles ne contribuaient à la force motrice du moulin, dont elles ne pouvaient, par suite, être réputées l'accessoire (3).

La cour de Dijon, au contraire, a jugé que la vente

(1) Voyez les arrêts cités par Aubry et Rau, t. IV, p. 364, note 19, § 354.

(2) Duvergier, t. I^{er}, p. 324 et suiv., n° 275, et les arrêts qu'il cite.

(3) Grenoble, 29 novembre 1843 (Dalloz, 1845, 2, 10).

d'un moulin comprend nécessairement celle du cours d'eau qui met ses roues en mouvement et qui en est une partie intégrante, puisque, sans le cours d'eau, l'usine cesserait de marcher. Elle a appliqué ce principe même aux sources alimentaires du cours d'eau. La décision a l'air d'un arrêt de principe; en réalité, elle est fondée sur les circonstances de la cause; le vendeur, dans l'espèce, n'avait nul besoin des eaux et il trouva bon d'en disposer au profit d'un tiers, alors qu'elles étaient nécessaires à l'acheteur (1).

185. La vente d'un établissement commercial ou industriel comprend-elle la clientèle ou l'achalandage, en ce sens que le vendeur s'interdit le droit de faire concurrence à l'acheteur en fondant un nouvel établissement qui enlèvera à l'acheteur une partie au moins de la clientèle sur laquelle il comptait? L'équité semble plaider pour l'acheteur; aussi les tribunaux de commerce, qui s'inspirent surtout de l'équité, se prononcent-ils presque toujours contre le vendeur. Les cours d'appel sont divisées, sans que l'on puisse dire que leurs décisions soient contradictoires; elles jugent d'après les circonstances du fait. On demande s'il faut appliquer au vendeur le principe que l'on suit en général pour les associés. En fait et en équité, la différence est grande entre le commerçant qui cède son établissement, et l'associé qui se sépare de ses coassociés et fonde une nouvelle maison; le dernier jouit, en général, d'une plus grande liberté d'action que le premier. C'est dans l'espèce d'une société qu'est intervenu l'arrêt de la cour de cassation qui semble décider la question en faveur du vendeur; mais quand on y regarde de près, on voit que le fait a exercé une influence sur la décision de la cour. La cour de Paris avait jugé, en fait, que l'acte intervenu entre les associés était une liquidation pure et simple à forfait et à titre de transaction; qu'il ne contenait aucune clause d'où l'on pût induire que l'associé qui se séparait de la société entendit s'interdire la faculté de fonder une nouvelle brasserie. La cour en conclut que

(1) Dijon, 31 juillet 1868 (Daloz, 1868, 2, 105).

l'associé reprenait la plénitude de ses droits, sauf les obligations que lui imposait la bonne foi à l'égard de ses anciens coassociés; or, on n'alléguait aucun fait de concurrence déloyale dans le but de détourner la clientèle ou d'établir une confusion entre des établissements exploitant la même industrie. La cour de cassation n'a fait que reproduire ces considérations de fait; on aurait tort d'en induire un principe, c'est un arrêt d'espèce (1).

Il serait tout à fait inutile d'analyser les nombreux arrêts qui ont été rendus en cette matière (2). Le principe de droit n'est contesté par personne; il a été nettement formulé par la cour d'Angers; la liberté commerciale est de droit public, il ne peut y être apporté d'autres restrictions que celles résultant de la loi ou des conventions. Encore la restriction ne doit-elle pas être une interdiction absolue, comme nous l'avons dit au titre des *Obligations*. La difficulté se réduit donc à ceci: y a-t-il une convention qui interdise au vendeur de fonder un établissement analogue à celui qu'il vend? Nous citerons, comme application, un arrêt de la cour de Lyon très-bien motivé. En thèse générale, dit la cour, l'associé qui vend le fonds de commerce commun, à son coassocié avec l'achalandage et la clientèle et moyennant un prix attribué à cet achalandage et à cette clientèle est tenu de garantir à son acheteur la jouissance du fonds vendu; il ne peut donc pas établir dans le voisinage de l'établissement vendu un établissement rival. La cour constate que, dans l'espèce, telle était la commune intention des parties contractantes. Ceci est le point essentiel: il est abandonné à l'appréciation des juges du fait (3).

186. La vente comprend non-seulement les accessoires proprement dits, tels qu'ils sont énumérés au titre *De la distinction des biens*; le vendeur cède à l'acheteur tous ses droits relatifs à la chose vendue. Nous verrons une application de ce principe en traitant de la garantie. Si

(1) Rejet, 5 février 1855 (Daloz, 1855, 1, 440).

(2) Voyez les citations dans le *Recueil* de Daloz, 1850, 2, 51, note, et 1867, 2, 217, note 2. Il faut ajouter Bordeaux, 6 juin 1873 (Daloz, 1874, 2, 80).

(3) Lyon, 25 mai 1872 (Daloz, 1872, 2, 211).

le vendeur a un recours en garantie contre l'architecte en vertu de l'article 1792, il transmet ce droit à l'acheteur. Cela a été contesté dans une espèce où le contrat de vente interdisait à l'acheteur toute action en garantie contre le vendeur. Cette clause ne concernait que la garantie ordinaire pour cause d'éviction ou de vices rédhibitoires; elle était étrangère aux droits que le vendeur a contre des tiers relativement à la chose vendue; ces droits sont compris dans la vente par cela seul qu'ils n'en sont pas exclus (1).

N° 3. DE LA DÉLIVRANCE DE LA CONTENANCE.

187. « Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées » (art. 1616). Quand le contrat indique la contenance, il va de soi que le vendeur doit la fournir, puisque le prix sera calculé d'après la contenance; le vendeur n'a donc droit au prix qu'à condition de délivrer toute la contenance. Mais il se peut que la contenance ne soit pas portée à l'acte; les fonds sont souvent vendus sans indication de leur contenance; on les désigne par le lieu de leur situation et par les confins. Dans ce cas, il ne peut pas s'agir d'une obligation concernant la contenance; le fonds est vendu en bloc, les parties sont censées en avoir une exacte connaissance; quand même la contenance serait plus grande ou moindre que les parties ou l'une d'elles ne le croyaient, cette différence ne donnerait lieu à aucune action, puisque les parties n'y ont eu aucun égard en contractant (2).

188. Les modifications dont parle l'article 1616 ne concernent que la vente des immeubles. Quant aux effets mobiliers, le principe s'applique sans modification aucune lorsque la vente se fait au compte, au poids ou à la mesure; le vendeur doit prêter exactement ce qu'il promet, et le prix sera en proportion mathématique de ce qui a été vendu. Il ne peut donc se présenter aucune difficulté de

(1) Rennes, 9 avril 1870 (Dalloz, 1872, 2, 110).

(2) Duranton, t. XVI, p. 238, n° 220. Duvergier, t. 1^{er}, p. 341, n° 281.

droit; tout dépend du comptage, du pesage et du mesurage (1).

Il n'en est pas de même des ventes immobilières. On ne peut pas mesurer les immeubles avec la précision mathématique que présente le mesurage des meubles. De là suit que l'on ne peut pas attacher à l'expression de la contenance des immeubles la même importance que dans les ventes mobilières; c'est un à-peu-près, une indication approximative, dont les parties ne tiennent pas compte dans la fixation du prix. Leur intention peut cependant être de proportionner exactement le prix à la contenance. C'est sur cette question d'intention que se présentent des difficultés; le code les a tranchées d'après la volonté probable des parties contractantes, sauf à elles à manifester une volonté différente; c'est le droit commun en matière de contrats. Le code distingue si la vente a été faite avec indication de la contenance en ajoutant à *raison de tant la mesure*, ou si, tout en indiquant la contenance, les parties n'ont pas ajouté que la vente se faisait à *tant la mesure*.

I. Première hypothèse : vente à tant la mesure.

189. « Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à *raison de tant la mesure*, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat » (art. 1617). L'hypothèse prévue par la loi est celle-ci. Il faut d'abord que la vente ait pour objet un immeuble déterminé; si le vendeur promet 100 hectares à prendre dans tel fonds, on ne se trouve pas dans le cas de l'article 1617; il ne peut pas y avoir d'erreur dans la contenance d'un fonds, alors que ce n'est pas un fonds que l'on vend; la vente porte sur une quantité, comme dans la vente de tant d'hectolitres de froment; il n'y a qu'un mesurage à faire; autant il y aura de mesures, autant il y aura de prix, puisque l'on suppose que le prix est fixé par mesure. Il faut, en second lieu, l'indi-

(1) Troplong, p. 185, n° 325.