

dans le premier cas, le prix est exactement en proportion du nombre des mesures, tandis que, dans le second, on ne tient compte de la différence entre la mesure réelle et la mesure indiquée au contrat que si elle excède un vingtième. Il importe donc beaucoup de savoir si la vente est faite ou non à raison de tant la mesure. Les parties ne sont pas obligées de se servir des expressions de la loi, puisqu'il n'y a pas de termes sacramentels. Si elles se servent d'autres expressions, il peut y avoir doute sur leur intention. Le juge appréciera : c'est une question de fait, comme toutes les questions d'intention ; l'appréciation des juges du fait est donc souveraine. Ainsi jugé par la cour de cassation de Belgique (1).

**197.** Il n'y a pas de différence entre la vente de l'article 1618 et celle de l'article 1619, en ce qui concerne le droit qui appartient à l'acheteur de demander la résolution de la vente. Que le contrat porte ou non la clause à raison de tant la mesure, l'acheteur n'a l'action en résolution que lorsque l'excédant est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée ; il ne l'a pas, en principe, en cas de déficit, sauf l'exception que la doctrine admet pour le cas où les fonds achetés ont une destination spéciale (n° 191) ; cette exception doit aussi être admise dans la vente de l'article 1619, parce qu'il y a même raison de décider.

L'article 1621 contient une disposition générale applicable à tous les cas où l'acheteur a le droit de se désister du contrat : s'il demande la résolution, le vendeur est tenu de lui restituer, outre le prix, s'il l'a reçu, les frais du contrat. Il serait plus exact de dire que les parties sont remises dans la situation où elles étaient avant d'avoir contracté. C'est là l'effet de la condition résolutoire (article 1183) ; or, le désistement de l'acheteur n'est autre chose que la condition résolutoire tacite de l'article 1184. Dans cette opinion, l'acheteur doit restituer les fruits qu'il a perçus et le vendeur doit restituer le prix et les intérêts. Dans l'opinion contraire, on dit que les fruits se compen-

(1) Rejet, 4 août 1870 (*Pasicrisie*, 1870, 1, 445).

sent avec les intérêts (1) ; il en résulte une inégalité entre les parties ; l'action devant être intentée dans l'année, il se peut que l'acheteur n'ait pas perçu de fruits, il se peut aussi qu'il ait perçu les fruits d'un fonds ayant une contenance plus grande que celle pour laquelle le prix a été stipulé ; dans l'une et l'autre hypothèse, il y aurait inégalité, sans qu'on puisse la justifier par un principe de droit. On invoque le texte de l'article 1621, qui ne parle pas de la restitution des fruits et des intérêts ; l'argument a peu de valeur, puisqu'il est fondé sur le silence de la loi, et le silence de la loi ne suffit pas pour que l'on en induise une dérogation aux principes.

### III. Dispositions générales.

**198.** Les règles sur la contenance s'appliquent-elles aux ventes forcées ? La jurisprudence s'est prononcée pour l'affirmative, et nous n'y voyons aucun motif sérieux de doute. En effet, ces règles découlent de la nature de la vente ; l'acheteur a droit à la contenance indiquée au contrat, mais il n'a droit qu'à cette contenance. En cas de déficit ou d'excédant, il doit donc y avoir diminution ou augmentation de prix, à moins que l'intention des parties n'ait pas été de proportionner le prix à la contenance déclarée au contrat. Le code établit, à cet égard, des règles qui sont générales de leur nature. Il faudrait une exception écrite dans la loi pour admettre une dérogation quand la vente se fait par expropriation. Troplong objecte que, dans ces sortes de ventes, ce n'est pas le propriétaire qui vend, que l'autorité de la justice tient lieu du vendeur. L'idée est singulière : la vente n'est-elle pas une translation de propriété ? et qui peut transférer la propriété sinon le vendeur ? Il n'est pas exact de dire que la justice tient lieu du vendeur, elle tient lieu du notaire par le ministère duquel la vente se fait, et qui certainement ne vend point. Nous croyons inutile d'insister (2).

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 80, n° 54 bis,

(2) Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. IV, p. 367 et note 31, § 354. Comparez les arrêts cités p. 200. note 1

**199.** Les parties peuvent-elles déroger aux règles sur la contenance? Cela n'est pas douteux; l'article 1619 dit à la fin : « s'il n'y a stipulation contraire ». Il en est de même dans les cas prévus par les articles 1617, 1618 et 1623. C'est le droit commun en matière de contrats. Quelle est la portée de ces dérogations? Tout dépend de l'intention des parties contractantes; il est impossible de décider *a priori* que telle formule employée par le rédacteur de l'acte aura tels effets. Les auteurs l'ont cependant essayé, mais ils n'ont abouti qu'à des opinions contradictoires; la jurisprudence aussi consacre des décisions qui semblent se contredire; nous n'entendons pas lui reprocher ces inconséquences apparentes; le juge décide d'après les circonstances de la cause, et ces circonstances varient d'une espèce à l'autre. Nous croyons inutile de discuter la doctrine et la jurisprudence; quelques exemples que nous empruntons aux arrêts et aux auteurs prouveront combien ces débats sont oiseux.

Quel est l'effet de la clause que « les parties se feront raison du plus ou moins de contenance »? On suppose que la clause est insérée dans une vente à la mesure. La cour de Bordeaux a jugé que l'acquéreur renonçait par là au droit que la loi lui donne de se désister du contrat quand il y a excédant d'un vingtième. La même cour a jugé que l'acheteur pourrait se désister si la différence était du double (1). Ce sont deux décisions contraires. Sont-elles contradictoires? Non, dit Duvergier, parce que le consentement d'exécuter la vente malgré un excédant d'un vingtième n'emporte pas l'engagement d'acheter deux fois plus de terrain que le contrat n'en indique. Oui, dit Troplong; les considérants du second arrêt sont faibles et obscurs; on y voit l'embarras de la cour pour lutter contre une stipulation précise, mais onéreuse à l'acheteur, la position de celui-ci était favorable et intéressante; une telle décision n'est pas un précédent (2). Nous disons que les contrats doivent être interprétés d'après l'intention des

(1) Bordeaux, 19 mars 1811 et 7 mars 1812 (Dalloz, au mot *Vente*, nos 727 et 728).

(2) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 360. n° 299; Troplong, p. 194, n° 337

parties; il peut donc y avoir contrariété apparente de décisions sans qu'il y ait contradiction.

Quel est l'effet de la formule *ou environ*, ajoutée à l'indication de la contenance? Les auteurs sont en désaccord complet. Aubry et Rau s'expriment dans les termes les plus vagues, et qui reviennent à dire que les tribunaux décideront d'après l'intention des parties contractantes. Duranton dit que la formule déroge à l'article 1619, en ce sens qu'il n'y aurait pas lieu à une augmentation ou à une diminution du prix pour déficit ou excédant de contenance, quand même la différence serait d'un vingtième; mais il ajoute, à moins que la différence ne soit considérable. Et qui décidera que la différence est considérable? Naturellement le juge. Troplong est d'avis que l'article 1619 doit être appliqué, malgré la clause d'*environ*; c'est l'effacer; il faut cependant que les parties aient eu une intention en la stipulant; et qui est juge de cette intention? Les tribunaux. Marcadé se range à cette opinion contre Duvergier, qui adopte la décision de Duranton (1). Voilà une doctrine qui ressemble à la tour de Babel. Pourquoi les auteurs ont-ils la prétention de décider *a priori* des questions qui ne peuvent être jugées que d'après les faits et les circonstances?

Il en est de même de la clause de *non-garantie de contenance*. Quel en est l'effet? On distingue entre la vente de l'article 1617 et la vente de l'article 1619. Dans le premier cas, on ne lui donne aucun effet, ou à peu près, car on décide que l'article 1617 recevra son application malgré la clause; quant à l'article 1618, les tribunaux pourront, d'après les circonstances, voir une dérogation au droit de résolution dans la clause de non-garantie. Les cours de Paris et de Bourges ont jugé aussi que ladite clause ne déroge pas à l'article 1619. Troplong dit que l'on ne saurait plus mal juger. Aubry et Rau admettent également la dérogation (2). Si les parties peuvent déroger

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 367, notes 33 et 35, § 354. Duranton, t. XVI, p. 243, n° 229; Troplong, p. 196, n° 340; Marcadé, t. VI, p. 242, n° III de l'article 1619.

(2) Paris, 16 juin 1807, et Bourges, 22 juillet 1808 (Dalloz, au mot

à l'article 1619, pourquoi ne pourraient-elles pas déroger à l'article 1617? Est-ce parce qu'elles ont ajouté: à tant la mesure? Si les parties ou ceux qui rédigent les actes étaient des jurisconsultes, l'interprétation serait admissible; mais quand les jurisconsultes ne s'entendent pas et s'accusent réciproquement de graves erreurs, comment veut-on que les parties comprennent la portée des expressions que l'acte emploie? Dans les questions de fait et d'intention, il faut laisser là la théorie et s'en rapporter au bon sens du juge (1).

**200.** Une clause de non-garantie a donné lieu à une difficulté de droit. Le contrat portait que l'acquéreur prendrait les immeubles dans l'état où ils se trouvaient, sans garantie des contenances indiquées, dont le plus ou le moins, s'il y en avait, serait au profit ou à la perte de l'acquéreur, quand même la différence serait de plus d'un vingtième. Il se trouva que le vendeur avait aliéné quelques parcelles du corps de ferme à une société de chemin de fer, sans faire connaître ce fait à l'acheteur. Celui-ci agit en garantie en se fondant sur l'article 1628, d'après lequel le vendeur demeure tenu de la garantie de ses faits personnels, quand même il aurait stipulé qu'il ne serait soumis à aucune garantie. De là la question de savoir si l'article 1628 est applicable en matière de délivrance. La cour de Liège s'est prononcée pour l'affirmative (2). La décision nous paraît douteuse. Pour qu'il puisse être question de garantie proprement dite et, par conséquent, de l'application de l'article 1628, il faut que l'acheteur soit évincé d'une chose qui est comprise dans la vente; or, dans l'espèce, les parcelles que le vendeur avait aliénées n'y étaient pas comprises, puisque la clause de non-garantie de la contenance était absolue; l'acheteur n'ayant pas d'action pour réclamer les parcelles ne pouvait pas dire

*Vente*, n° 740). Troplong, n° 341. Aubry et Rau, t. IV, p. 367, note 33 et 34, § 354.

(1) Cassation, 7 novembre 1853 (Dalloz, 1854, 1, 7). Rejet, 2 mars 1868 (Dalloz, 1868, 1, 485). La clause de non-garantie est usuelle dans les ventes faites par autorité de justice. Voyez Bruxelles, 17 octobre 1816 (*Pasicrisie*, 1816, p. 203); Liège, 25 février 1815 et 16 novembre 1843 (*Pasicrisie*, 1815, p. 317, et 1844, 2, 219).

(2) Liège, 18 mai 1867 (*Pasicrisie*, 1867, 2, 341).

qu'il en était évincé. Il le pouvait d'autant moins que la clause avait un caractère aléatoire; s'il y avait eu un excédant de contenance, il en aurait profité; dès lors il était difficile d'admettre un recours pour déficit.

#### IV. De la durée des actions.

**201.** « L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance » (art. 1622). « Ce temps, dit Portalis, est suffisant pour reconnaître une erreur dont la vérification est possible à chaque instant. Un terme plus long jetterait trop d'incertitude dans les affaires de la vie. » Il y a incertitude sur la propriété quand, à raison de l'excédant de contenance, l'acheteur a le droit de demander la résolution de la vente; il y a incertitude sur les obligations des parties lorsqu'il y a lieu à une augmentation ou à une diminution du prix. Cette incertitude existe dans tous les cas où il naît du contrat une action qui tend à résoudre la convention ou à en modifier les effets; néanmoins l'action en résolution dure d'ordinaire trente ans; pourquoi, dans l'espèce, est-elle limitée au court espace d'une année? Portalis et Faure en disent la raison; c'est que la vérification de l'erreur est facile (1). Le motif n'est pas concluant; l'acheteur peut vérifier l'erreur, en supposant qu'il possède et exploite lui-même le fonds; mais le vendeur, qui cesse de posséder, peut difficilement s'assurer s'il y a erreur.

**202.** La prescription d'un an court-elle contre les mineurs et les interdits? On admet l'affirmative (2); il y a cependant un motif de douter, c'est que, d'après l'article 2252, la prescription ne court pas contre les mineurs et les interdits, sauf dans les cas déterminés par la loi. Or, il n'y a pas de loi qui fasse courir contre les mineurs toutes les courtes prescriptions, le code le dit dans les

(1) Portalis, *Exposé des motifs*, n° 22 (Loché, t. VII, p. 74). Faure, *Rapport*, n° 26 (Loché, t. VII, p. 95).

(2) Duranton, t. XVI, p. 253, n° 237. Troplong, p. 199, n° 349.

articles 1663 et 1676 : peut-on faire de ces exceptions une règle générale? Nous reviendrons sur la question au titre de la *Prescription*.

**203.** D'après l'article 1622, le délai d'un an court à partir du jour du contrat. Cela suppose un contrat parfait, qui donne ouverture immédiate aux actions des parties contractantes. Mais si le contrat doit être ratifié par un copropriétaire, ou s'il doit être approuvé par le gouvernement, comme cela se fait en matière d'expropriation, la vente est imparfaite, l'acheteur ne pourrait pas exiger la délivrance; dès lors il ne peut être question de prescription pour les actions qui naissent de l'obligation de délivrer la contenance vendue : le délai ne courra qu'après la ratification et l'approbation (1).

La prescription court-elle si l'acheteur n'a pas été mis en possession après que la vente a reçu sa perfection? Il faut distinguer. Si l'acheteur avait le droit de demander sa mise en possession, le délai courra contre lui, quoique de fait il y ait eu un long intervalle entre la vente et l'entrée en jouissance : l'obstacle de fait qui s'oppose à l'action ne suspend point le cours de la prescription (2). Nous reviendrons sur ce point au titre qui est le siège de la matière. Mais lorsque la prise de possession est subordonnée à l'événement d'une condition, l'acheteur n'a pas le droit d'agir; partant, la prescription ne peut pas courir contre lui. La cour de cassation l'a décidé ainsi, par application de l'article 2257 (3), sur lequel nous reviendrons également.

**204.** La prescription d'un an est-elle applicable lorsque les parties ont apporté des dérogations aux règles du code sur la contenance de la chose vendue? A notre avis, l'affirmative est certaine; en effet, malgré ces dérogations, la nature des actions reste la même, et les motifs pour lesquels la loi les a limitées à un délai très-court subsistent; donc la loi doit recevoir son application. La jurisprudence est cependant divisée. On objecte que dans le

(1) Rejet, chambre civile, 10 février 1869.

(2) Paris, 18 décembre 1840 (Daloz, au mot *Vente*, n° 762).

(3) Rejet, 27 avril 1840 (Daloz, au mot *Vente*, n° 763, 2°).

cas où les parties ont dérogé à la loi, les actions ne naissent plus de la loi, mais de la convention; or, les actions qui résultent de la vente durent trente ans. C'est mal raisonner. Les actions auxquelles donnent lieu le déficit ou l'excédant de contenance naissent toujours de la vente, la loi n'ayant fait que prévoir ce que les parties ont voulu faire; donc il n'y a rien de changé quant au principe de l'action quand les parties dérogent à la loi, et partant la prescription doit rester la même (1).

**205.** Les parties intéressées pourraient-elles étendre le délai d'un an établi par l'article 1623? Non, certes; toute prescription est d'ordre public, et il n'appartient pas aux particuliers d'en modifier les conditions. En ce sens, l'article 2220 dit que l'on ne peut renoncer d'avance à la prescription, mais la loi permet de renoncer à la prescription acquise. Les parties contractantes, dans l'espèce, peuvent donc renoncer au bénéfice de la déchéance établie par l'article 1623 quand elle est encourue, mais elles ne peuvent d'avance prolonger le délai. C'est l'opinion générale, sauf le dissentiment de Zachariæ, qui, en ce point, a été critiqué par ses éditeurs (2).

**206.** L'article 1623 consacre une dérogation au droit commun; il est donc de stricte interprétation. Comme la loi ne parle que de la contenance des immeubles (art. 1617, 1619), il en faut conclure qu'elle ne s'applique pas aux ventes mobilières. Par application de ce principe, la cour de cassation a jugé que la prescription d'un an n'était pas applicable à la vente d'une coupe de bois (3). Est-ce une anomalie aussi étrange que Duvergier paraît le croire? L'intérêt des tiers est le principal motif qui a fait porter la disposition exceptionnelle de l'article 1623; or, les tiers acquéreurs ne sont guère intéressés à ce que la prescription soit plus ou moins longue, puisqu'ils peuvent opposer leur possession contre l'action en revendication s'ils sont de bonne foi (art. 2279).

(1) Troplong, p. 199, n° 350. Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 363, n° 300.

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 368, note 38, § 354.

(3) Rejet, 24 mai 1815 (Daloz, au mot *Vente*, n° 774, 1°). Duvergier, t. I, p. 363, n° 304.

**207.** Il suit du même principe que l'article 1623 n'est pas applicable à l'action par laquelle l'acheteur réclame la délivrance d'une partie de l'immeuble qu'il prétend comprise dans la vente. Cette action ne rentre pas dans les termes de l'article 1623; et dès que l'on est hors de l'exception, il faut appliquer la règle de l'article 2262 (1). La cour de cassation a jugé, par application de ce principe, que l'action de l'acheteur contre le vendeur qui avait vendu une chose dont il n'était propriétaire que pour partie ne se prescrivait que par trente ans; en effet, il s'agissait d'une demande en délivrance d'une chose comprise dans la vente (2).

Par identité de raison, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 1623 lorsque le vendeur réclame la restitution d'une partie de l'immeuble qu'il prétend n'avoir pas été comprise dans la vente.

Il en est de même de toute action qui n'a pas pour objet une augmentation ou une diminution de prix à raison d'une erreur de contenance. Une vente est faite à tant la mesure avec cette clause que le prix, approximativement calculé à une certaine somme payable comptant, sera définitivement réglé par un mesurage ultérieur; l'action qui a pour objet de faire fixer le prix par ce mesurage ne rentre pas dans les termes de l'article 1623, donc il y avait lieu à la prescription de trente ans (3).

### SECTION III. — De la garantie.

**208.** « La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur a deux objets : le premier est la possession paisible de la chose vendue; le second, les défauts cachés de cette chose ou les vices rédhibitoires » (art. 1625).

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 368 et note 40, § 354, et les autorités qu'ils citent.

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

(3) Rejet, 31 mai 1853 (Dalloz, 1853, 1, 189).

### ARTICLE 1<sup>er</sup>. De la garantie en cas d'éviction.

#### § 1<sup>er</sup>. Objet et nature de la garantie.

**209.** Le vendeur doit garantir à l'acheteur la paisible possession de la chose vendue. Quel est l'objet de cette garantie? Elle a son principe dans l'obligation du vendeur de transférer à l'acheteur la propriété de la chose. La propriété est le droit de jouir des choses de la manière la plus absolue (art. 544); ce qui implique que personne n'a un droit sur ces choses et ne peut troubler le maître dans sa jouissance. Il est vrai que, dans l'ancien droit, le vendeur ne s'obligeait pas à transférer la propriété, et qu'il était tenu néanmoins de la garantie. Son obligation est plus étroite sous l'empire des nouveaux principes. Jadis on disait que la garantie était seulement de la nature de la vente, qu'elle n'était pas de son essence. Le code semble reproduire la doctrine traditionnelle (art. 1626 et 1627). Il eût été plus exact de dire qu'il n'y a plus de vente lorsque le vendeur n'est pas tenu de garantir à l'acheteur la possession paisible de la chose vendue, parce qu'il n'y a pas de vente valable quand le vendeur ne rend pas l'acheteur propriétaire. Aussi l'acheteur a-t-il, dans la législation moderne, un droit qu'il n'avait pas dans l'ancienne jurisprudence: le droit d'agir en nullité de la vente dès qu'il peut prouver que le vendeur lui a vendu la chose d'autrui, quand même il ne serait ni évincé ni troublé (1).

**210.** Du principe que le vendeur doit transmettre à l'acheteur la propriété de la chose vendue et lui en garantir la paisible possession, suit que le vendeur ne peut pas lui-même troubler l'acheteur ni l'évincer: il ne le pourrait qu'en vertu d'un droit qu'il aurait sur la chose; or, il a transmis à l'acheteur tous ses droits sur la chose, non-seulement ses droits actuels, mais encore ceux qu'il pourrait acquérir, car la propriété est un droit absolu et exclusif; par cela seul que le vendeur s'est obligé à trans-

(1) Duvergier, *De la vente*, t. 1<sup>er</sup>, p. 394, n° 331.