

férer la propriété. Il y a une autre réponse à faire à Pothier. L'obligation de garantir est une obligation de faire : est-ce que le débiteur se décharge de l'obligation de faire en offrant des dommages-intérêts au créancier ? Non, certes ; il s'est obligé à faire, et il doit remplir cette obligation si la chose est possible ; or, elle est possible, dans l'espèce, puisque l'héritier du vendeur peut faire ce que son auteur s'est obligé à faire ; donc il ne peut être question de dommages-intérêts. C'est encore un texte du code qui le dit : Si le débiteur s'est obligé à ne pas faire et s'il contrevient à son obligation, le créancier peut demander et le juge ordonnera que ce qui a été fait soit détruit (article 1143) ; vainement le débiteur offrirait-il des dommages-intérêts, on lui répondrait qu'il n'est pas débiteur de dommages-intérêts, qu'il est débiteur d'un fait. De même si l'héritier du vendeur, obligé de défendre l'acheteur, offrait sa part des dommages-intérêts résultant de l'inexécution de l'obligation de transférer la propriété, le juge ne l'écouterait pas ; il le condamnerait à défendre, puisque c'est là son obligation, et cette obligation, il peut, dans l'espèce, la remplir pour le tout, donc il le doit (1).

## § II. De l'éviction.

### N° 1. QUAND Y A-T-IL ÉVICTION ?

**216.** L'éviction proprement dite suppose une sentence judiciaire qui condamne l'acheteur à délaisser la chose vendue. Cela arrive quand un tiers revendique la chose comme sienne, ou quand l'acheteur revendique la chose contre un tiers possesseur et qu'il est débouté de sa demande. Dans ces deux cas, l'acheteur est évincé par le vrai propriétaire. Il peut encore l'être par un créancier hypothécaire qui agit contre lui comme détenteur de l'immeuble hypothéqué ; l'action tend à la vente forcée de l'immeuble, c'est donc encore en vertu d'un jugement que

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 372, note 12. § 355. Colmet de Santerre, t. VII, p. 87, n° 61 bis VII. En sens contraire, Duranton, Troplong, Rodière et Larombière.

l'acheteur sera évincé. Il y aurait encore éviction si, sur la poursuite du créancier hypothécaire, l'acheteur délaisseait l'immeuble, car le délaissement conduit également à l'expropriation. L'acheteur a aussi la faculté de payer la dette pour laquelle l'immeuble est hypothéqué ; dans ce cas, il n'est pas évincé en vertu d'une sentence judiciaire ; il est néanmoins évincé, car c'est pour empêcher l'expropriation qu'il paye.

Il peut donc y avoir éviction sans qu'il y ait un jugement qui condamne l'acheteur à délaisser. L'acheteur peut délaisser l'héritage au vrai propriétaire sans qu'il y ait une sentence du juge ; si le droit de celui qui revendique le fonds est évident, il est inutile de soutenir le procès, puisque ce serait faire des frais frustratoires. Mais, comme, en droit, il y a peu de prétentions dont on peut dire qu'elles sont évidentes, l'acheteur agirait très-imprudemment en faisant le délaissement volontaire ; le vendeur pourrait soutenir que la réclamation du tiers n'était pas fondée ; pour prévenir toute contestation à cet égard, l'acheteur doit mettre le vendeur en cause.

Il y a un dernier cas d'éviction qui, au premier abord, paraît très-singulier. La chose vendue n'appartient pas au propriétaire ; l'acheteur en acquiert la propriété n'importe à quel titre ; dès ce moment, il est évincé, quoiqu'il soit désormais à l'abri de toute éviction. Ainsi, au moment où sa propriété se consolide, il est évincé. C'est que le fait même qu'il est devenu propriétaire prouve que le vendeur n'a pas rempli l'obligation qui lui incombe de transférer la propriété ; il est donc évincé, parce qu'il devient propriétaire en vertu d'un autre titre que le contrat de vente (1).

**217.** Aux termes de l'article 1626, le vendeur doit garantir à l'acheteur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou *partie* de l'objet vendu. L'éviction partielle est une inexécution de l'obligation contractée par le vendeur aussi bien que l'éviction totale. Il n'y a pas à distinguer, quant à l'obligation de garantie, si l'éviction partielle est plus ou

(1) Pothier, *De la vente*, nos 33, 84, 95 et 96, et tous les auteurs.