

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.

moins considérable; la loi fait cette distinction quand il s'agit de savoir si l'acheteur peut demander la résiliation du contrat (art. 1636), mais elle ne la fait pas en ce qui concerne l'obligation de garantie; dès que l'acheteur est évincé d'une partie quelconque de la chose vendue, quelque petite qu'elle soit, il a droit à la garantie. La cour de Lyon a jugé le contraire en appliquant à l'éviction ce que l'article 1619 dit de l'action de l'acheteur fondée sur un déficit de contenance; lorsque la vente n'est point faite à raison de tant la mesure, l'acheteur ne peut demander une diminution de prix pour défaut de contenance, que lorsqu'il y a une différence d'un vingtième entre la contenance réelle et celle qui a été indiquée au contrat. Cette disposition n'est pas applicable à l'action en garantie. Au fond, l'erreur de la cour de Lyon est celle de Pothier; elle croyait, comme lui, que la principale obligation du vendeur est celle de tradition, que si l'acheteur n'a pas d'action contre le vendeur du chef de la délivrance, il ne peut pas avoir d'action pour garantir. L'arrêt a été cassé. Dans le cas de l'article 1619, la totalité de l'immeuble vendu a été délivrée à l'acquéreur, il ne peut être question d'éviction; mais si cet immeuble n'a pas la contenance déclarée par le vendeur, il y a lieu à diminution du prix pour le déficit quand le déficit est d'un vingtième. Dans le cas d'éviction, l'acquéreur n'est pas mis en possession de toute la chose vendue ou il en est dépossédé; le vendeur ne remplit pas l'obligation qu'il a contractée de rendre l'acheteur propriétaire de toute la chose vendue, donc il doit garantir. Cela prouve que l'obligation de garantie diffère de l'obligation de tradition, quoi qu'en aient dit Dumoulin et Pothier (1).

**218.** Faut-il que l'éviction soit consommée pour que l'acheteur puisse agir contre le vendeur? L'article 1626 semble le dire en obligeant le vendeur à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre. Cela est vrai, en ce sens que

(1) Cassation, 14 janvier 1851 (Dalloz, 1851, 1, 91). Gand, 10 août 1843 (*Pasicrisie*, 1843, 2, 338); Bruxelles, 2 juin 1852 (*Pasicrisie*, 1853, 2, 168). Comparez Colmar, 19 avril 1837, et Rejet, 16 juin 1840 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 802, et la critique de Dalloz, n° 847).

le vendeur ne peut pas être tenu des effets de l'éviction avant qu'il y ait éviction. Mais de là il faut se garder de conclure que l'acheteur ne peut agir contre le vendeur, tant qu'il n'est pas évincé. L'article 1640 dit implicitement le contraire en reconnaissant à l'acheteur le droit de mettre le vendeur en cause, et le code de procédure règle l'exercice de ce droit (art. 175-185). Il suffit donc qu'il y ait un trouble de droit pour que l'acheteur puisse agir. Cela résulte de l'essence même de la garantie. Le vendeur doit garantir à l'acheteur la *possession paisible* de la chose vendue; or, la possession n'est plus paisible dès qu'une action dirigée contre l'acheteur menace de l'évincer de tout ou partie de la chose vendue; l'acheteur troublé a donc le droit d'exiger que le vendeur fasse cesser le trouble. C'est là la défense que Pothier dit être l'obligation principale du vendeur. Si le code n'en parle pas, c'est qu'il se place au point de vue pratique; il suppose que le vendeur ne peut pas défendre et que, par suite, l'acheteur est évincé (1).

Quand y a-t-il trouble de droit? Il ne suffit pas qu'un tiers ait des prétentions sur la chose vendue, il faut qu'il les fasse valoir en justice. En effet, l'obligation du vendeur consiste à défendre l'acheteur; or, il n'y a pas lieu de défendre celui qui n'est pas attaqué. La jurisprudence est en ce sens (2). Nous supposons, bien entendu, que l'acheteur a seulement des craintes d'éviction. Si l'a en main la preuve que les prétentions du tiers sont fondées, il peut demander la nullité de la vente; le tiers est le véritable propriétaire, quoiqu'il n'agisse point; il y a donc, dans ce cas, vente de la chose d'autrui, et partant l'acheteur a le droit de demander la nullité de la vente. Mais si la prétention du tiers n'est fondée que sur un droit réel qu'il a dans la chose vendue, l'acheteur ne peut pas agir en vertu de l'article 1599; il ne le peut pas pour cause d'éviction, ni pour cause de trouble, puisqu'il n'est ni évincé ni

(1) Troplong, p. 233, n° 431.

(2) Voyez un arrêt très-bien motivé de la cour de Pau, 5 décembre 1837 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 852, 1°), et les autres arrêts rapportés dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, n° 852).

troublé. Le seul droit que la loi lui donne, c'est de suspendre le paiement du prix, parce qu'il a juste sujet de craindre d'être troublé (art. 1653).

**219.** Le trouble de fait ne donne pas lieu à garantie; il faut appliquer, par analogie, au vendeur ce que l'article 1725 dit du bailleur : lorsque l'acheteur a été troublé dans sa jouissance par des voies de fait sans que les tiers prétendent aucun droit sur la chose vendue, le vendeur n'est pas tenu de le garantir, sauf à l'acheteur à poursuivre les auteurs du trouble en son nom personnel. Il en serait ainsi, quand même le trouble irait jusqu'à la dépossession. Les habitants d'une commune s'emparent de force d'un immeuble en soutenant qu'ils en ont été dépouillés par abus de la puissance féodale; l'acheteur n'a aucune action de ce chef contre le vendeur, parce qu'en supposant même que les habitants fussent dans leur droit, ils ne pouvaient se faire justice à eux-mêmes : cette prétendue justice est une voie de fait (1).

**220.** Il ne suffit point que l'acheteur soit dépossédé légalement pour qu'il ait droit à la garantie, il faut que l'éviction procède d'une cause antérieure à la vente. Le code ne le dit pas, mais cette condition résulte de la nature même de la garantie. Si, lors de la vente, il n'existait aucune cause d'éviction, il en résulte que le vendeur a satisfait à son obligation de rendre l'acheteur propriétaire; il ne peut pas être responsable de ce qui arrive après la perfection de la vente, parce qu'il n'y a plus aucun lien d'obligation entre lui et l'acheteur (2).

Cela suppose que la dépossession de l'acheteur est étrangère au vendeur. De là suit que si l'acheteur est évincé par une cause postérieure à la vente, mais qui procède du fait du vendeur, il y a lieu à la garantie, parce que le vendeur manque à la plus essentielle de ses obligations, celle de ne pas troubler lui-même l'acheteur qu'il doit garantir contre tout trouble. Je vends aujourd'hui un immeuble à Pierre qui ne transcrit pas immédiatement

(1) Rejet, 7 février 1822 (Daloz, au mot *Vente*, n° 796).

(2) Pothier, *De la vente*, n° 92.

l'acte de vente. Demain, je vends le même immeuble à Paul, lequel fait la transcription; il est propriétaire à l'égard des tiers et peut revendiquer l'immeuble contre le premier acquéreur. Celui-ci sera évincé par le fait du vendeur qui s'est obligé à lui transférer la propriété et qui manque à cette obligation. L'éviction procède d'une cause postérieure à la vente, mais imputable au vendeur; donc il doit la garantie (1).

**221.** Quand la cause est-elle antérieure à la vente? Pothier dit que le vendeur est tenu des évictions dont il y avait une cause ou, du moins, un *germe* existant dès le temps de la vente. Un de nos bons auteurs critique, et avec raison, cette espèce de définition (2). Qu'est-ce qu'un *germe*, en droit? C'est une expression métaphorique étrangère au langage rigoureux de notre science, et rien n'est plus dangereux que ces mots vagues qui ne présentent aucun sens précis, ils sont faits pour induire en erreur. Les exemples que Pothier donne prouvent qu'il faut plus qu'un germe, il faut que le droit ait préexisté à la vente. Il y a lieu à garantie quand le vendeur vend une chose qui ne lui appartient pas, qui est hypothéquée ou affectée à quelque droit que ce soit, quand même il ne serait pas encore ouvert, s'il peut donner un jour à quelqu'un une action pour se faire délaisser la chose vendue.

**222.** D'après ce principe, il faut décider qu'une prescription commencée au moment où la vente se fait et accomplie postérieurement ne donne pas lieu à garantie. La raison en est qu'une prescription commencée n'est pas un droit, c'est une simple espérance qui peut s'évanouir d'un instant à l'autre par l'interruption. Donc le vendeur transmet la pleine propriété à l'acheteur; c'est à celui-ci, après cela, à veiller à ses droits (3). Il ne faut pas trop insister sur ce dernier motif, c'est une considération de fait ou d'équité; quand même elle n'existerait pas, c'est-à-dire quand même la prescription serait presque accomplie, de sorte que l'acquéreur, en fait, n'aurait pu l'int interrompre, le

(1) Pothier, *Vente*, n° 91. Aubry et Rau, t. IV, p. 374, note 15, § 355.

(2) Pothier, *Vente*, n° 86. Duvergier, t. I<sup>er</sup>, p. 374, n° 314.

(3) Troplong, *De la vente*, p. 230, n° 425.

vendeur ne serait néanmoins pas tenu de la garantie ; en droit, cela est incontestable, ce qui est décisif, car l'interprète ne peut pas admettre une exception fondée sur l'équité : le législateur seul a ce droit (1).

La jurisprudence est divisée. Il a été jugé que la prescription commencée lors de la vente donne lieu à garantie ; nous citons la décision, parce que la cour de Bordeaux s'est laissé tromper par le langage inexact de Pothier. Dans l'espèce, on objectait qu'il restait huit ans à courir pour l'accomplissement de la prescription, ce qui permettait à l'acheteur de l'interrompre. La cour répond que le vendeur est tenu des évictions dont il y avait une cause ou, au moins, un *germe*, suivant l'expression de Pothier, existant dès le temps du contrat de vente ; l'arrêt ajoute que l'on peut même dire que la cause procédait du fait du vendeur, puisqu'il vendait une chose dont il ne jouissait plus depuis vingt-quatre ans (2). Les personnes étrangères au droit raisonnent ainsi : un *germe* n'est pas une *cause*, et le fait de ne pas jouir d'une chose n'enlève pas au propriétaire son droit, puisqu'il peut immédiatement le faire valoir en la revendiquant ; l'acheteur avait le même droit, donc il était propriétaire en vertu de la vente, ce qui exclut la garantie.

**223.** En cas de purge, tout créancier hypothécaire inscrit peut demander la mise aux enchères de l'immeuble que l'acheteur veut purger, ce qui conduira à l'éviction (art. 2185 ; loi hyp., art. 115). On demande si, de ce chef, l'acheteur aura une action en garantie contre le vendeur. L'affirmative n'est pas douteuse, car pour surenchérir le créancier doit avoir un titre antérieur à la transcription de la vente, et ce titre lui donne le droit de surenchérir comme il lui donne le droit de poursuivre l'expropriation de l'immeuble. L'éviction a donc lieu en vertu d'une cause antérieure.

La doctrine est en ce sens ; la jurisprudence est divisée. Troplong reproche assez amèrement à la cour de cassa-

(1) En sens contraire, Aubry et Rau, t. IV, p. 375, note 18, § 355.

(2) Bordeaux, 4 février 1831 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 933, 2°). En sens contraire, Bourges, 4 février 1823 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 826).

tion d'avoir décidé, par un arrêt de 1808 et sans motiver sa décision, que la surenchère donne ouverture à la garantie : c'est, dit-il, décider la question par la question. La cour a tort, sans doute, mais quand on accuse la cour de cassation de ne pas motiver, on devrait, au moins, donner de bons motifs. Or, Troplong se trompe en disant que la surenchère provient d'un fait personnel au vendeur, qui peut, en désintéressant le créancier, empêcher l'éviction. Ne pas payer ses dettes n'est pas un fait, et surtout ce n'est pas un fait personnel, car ne paye pas ses dettes qui veut, mais qui peut. Un fait personnel est un acte entièrement libre, dont le vendeur pouvait et devait s'abstenir. Il y a un motif plus simple et qui est décisif, c'est que le droit du créancier est antérieur à la vente, ce que Troplong semble ne pas admettre, et en cela il se trompe encore (1).

**224.** La déposssession résultant du fait du prince donne-t-elle lieu à la garantie ? On entend par fait du prince un acte du pouvoir souverain par lequel un propriétaire est dépossédé de la chose qui lui appartient. Quand cet acte est un abus de la souveraineté, il constitue une voie de fait, alors même qu'il émanerait de celui qui est investi de la puissance souveraine. C'est d'ordinaire en ce mauvais sens que l'on prend l'expression *fait du prince*. Il est d'évidence qu'une pareille déposssession ne donne aucun droit à l'acheteur, car il était propriétaire en vertu de la vente, et s'il est dépossédé, c'est par un acte de violence contre lequel, à la vérité, il n'a aucun recours, mais il ne peut s'en prendre au vendeur ; la cause en est dans l'absence de garanties contre l'abus du pouvoir souverain. On entend encore par fait du prince un changement de législation qui modifie ou détruit certains droits de propriété. Il y en a un exemple célèbre dans les lois de la révolution qui ont aboli la féodalité. Les droits féodaux étaient-ils une propriété ? En 1790, on les considérait comme ayant leur origine dans l'abus de la force ; en les

(1) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 383, n° 321. Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire de Dalloz*, nos 828 et 829. Comparez Troplong, p. 230, n° 426.

abolissant, l'Assemblée constituante crut revenir au vrai droit que la puissance féodale avait foulé aux pieds. La loi des 15-28 mars (tit. II, art. 36) décida que ceux qui avaient acquis, par vente ou autre titre, des droits féodaux abolis n'auraient aucun recours contre leurs vendeurs; mais la loi respecta le principe que le vendeur est tenu de ses faits personnels en statuant que les acquéreurs de biens féodaux auraient une action contre l'Etat vendeur, l'Etat ne pouvant pas conserver le prix des choses dont lui-même dépouillait les acheteurs. Duvergier dit, à ce sujet : « Ainsi, malgré l'exaltation de l'époque, *malgré la prépondérance justement accordée au droit politique*, en de pareilles circonstances, les principes du droit civil furent respectés (1). » Si par *la prépondérance du droit politique*, l'auteur entend que l'Assemblée constituante avait le pouvoir d'abolir les droits féodaux, quoique ce fût une propriété, nous ne sommes pas de son avis; la propriété est inviolable, et s'il y avait lieu d'abolir la propriété féodale à raison de ses abus, il fallait exproprier les propriétaires; la puissance souveraine n'a pas le droit de les dépouiller : il n'y a pas de droit contre le droit.

La jurisprudence refuse aussi toute action en garantie à ceux dont la propriété est abolie par un changement de législation (2). Quand c'est le prince qui, en vertu de son pouvoir absolu, abolit un droit, l'acte a un caractère odieux; de là vient que l'on prend en mauvaise part l'expression *fait du prince*. Toutefois, on ne peut condamner *a priori*, comme un abus de la souveraineté, tout acte émanant d'un prince qui jouit du pouvoir absolu. Il se peut que la décision soit juste, et si elle est fondée sur un droit préexistant, il faut appliquer le principe de la garantie. C'est la doctrine des auteurs, et la cour de cassation l'a appliquée dans une espèce remarquable. Jérôme Napoléon, roi de Westphalie pendant la domination de son frère, concéda un fief à un de ses ministres en le créant comte de Fürstenstein; plus tard, il statua que tous

(1) Duvergier, t. I<sup>er</sup>, p. 378, n° 315.

(2) Rejet, section civile, 27 pluviôse an XI (Daloz, au mot *Vente*, n° 812, 1<sup>o</sup>). Comparez Rejet, 24 juillet 1866 (Daloz, 1866, 1, 429).

les fiefs étaient convertis en francs-alleux, de manière que les possesseurs pouvaient les aliéner librement. Le comte de Fürstenstein vendit, en conséquence, au baron de Boucheporn la terre d'Immichenhain comprise dans la dotation qu'il avait reçue du roi. Après la chute de l'empire, l'électeur de Hesse, rentré dans ses Etats, rendit une ordonnance qui déclarait nulles et comme non avenues toutes les aliénations et allodifications de fiefs appartenant à la maison électorale, faites par le ci-devant roi de Westphalie. De là une action en garantie des enfants Boucheporn contre les enfants Fürstenstein. Le tribunal de la Seine accueillit la demande; mais, en appel, la cour de Paris décida que l'éviction éprouvée par l'acquéreur était un fait de force majeure, postérieur au contrat de vente, et auquel ne pouvait s'appliquer la garantie ordinaire de droit. Cet arrêt fut cassé pour défaut de motifs; la cour d'Orléans, à laquelle l'affaire fut renvoyée, confirma le jugement du tribunal de première instance. Nouveau pourvoi. La cour de cassation prononça un arrêt de rejet; l'ordonnance de l'électeur n'était pas un abus de pouvoir, elle était fondée sur le droit préexistant, que le roi de Westphalie n'avait pas le pouvoir de modifier ni d'abolir, puisqu'il s'agissait d'une propriété. Il fallait donc appliquer la règle d'après laquelle le vendeur est garant quand la cause de la dépossession est antérieure à la vente (1).

N° 2. QUI EST TENU DE LA GARANTIE.

**225.** Aux termes de l'article 1626, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acheteur de l'éviction qu'il souffre. Donc l'obligation de garantie incombe à tout vendeur. La loi n'exige pas qu'il y ait mauvaise foi ou faute : les conséquences de la garantie diffèrent, comme nous le dirons plus loin, suivant que le vendeur est de bonne ou de mauvaise foi (art. 1635 et 1636); mais cela même prouve que le vendeur doit la garantie, quoiqu'il soit de bonne

(1) Rejet, 14 avril 1830 (Daloz, au mot *Vente*, n° 813).

foi et quoiqu'il n'y ait aucune faute à lui reprocher (1). La raison en est simple : le vendeur doit la garantie parce que l'éviction prouve qu'il n'a pas rempli l'obligation qui lui incombe de transférer la propriété de la chose vendue ; légalement il est en faute par cela seul qu'il vend sans être propriétaire. Cela est décisif. Nous allons voir une application de ce principe dans une question très-controversée.

**226.** Y a-t-il lieu à la garantie dans les ventes sur expropriation forcée ? Et qui est garant ? La question est controversée et elle est douteuse. Dans l'ancien droit, on admettait que le saisi n'était pas tenu à garantie. Pothier ne donne pas de motif à l'appui de cette opinion, et la raison que Troplong allègue n'est point faite pour lui donner crédit. Le saisi n'est pas vendeur, dit-il, il est dépouillé malgré lui de sa propriété. A vrai dire, c'est la justice qui vend (2). Nous avons déjà rencontré plus d'une fois cette étrange idée que c'est la justice qui vend les biens saisis et expropriés. Il y a vente, on ne peut pas le nier, puisque la loi le dit au titre de l'*Expropriation* (art. 2205, 2206, 2209-2211, 2213). L'article 1597 considère l'adjudicataire comme un acheteur, donc il doit y avoir un vendeur ; et qui serait le vendeur, sinon le saisi, lequel est considéré comme propriétaire ? S'il y a vente, elle doit être régie par les principes qui régissent la vente, à moins qu'il n'y ait une dérogation dans la loi. Quand le code veut faire une exception au droit commun pour les ventes judiciaires, il le dit ; ainsi l'article 1649 porte que la garantie des vices rédhibitoires n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice, et, d'après l'article 1684, la rescision pour cause de lésion n'a pas lieu en toutes ventes qui ne peuvent être faites que d'autorité de justice. Les exceptions confirment la règle ; la règle est donc que les ventes judiciaires sont régies par le droit commun. L'opinion contraire admet une exception sans texte, c'est dire qu'elle fait la loi (3). La jurisprudence est en ce sens (4).

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 377, § 355.

(2) Troplong, p. 234, n° 342. Il dit que l'opinion contraire est irréfutable.

(3) Duvergier, t. I<sup>er</sup>, p. 415, n° 345.

(4) Voyez les arrêts cités par Aubry et Rau, t. IV, p. 376, note 22, § 355. Il

Il y a cependant un motif de douter, dans la nature spéciale de la vente sur expropriation forcée. Le vendeur est tenu, en cas d'éviction, de restituer le prix, et il doit de plus des dommages-intérêts. On conçoit que le saisi doit restituer le prix, car les deniers ont été distribués à ses créanciers ; c'est comme s'ils avaient été payés entre ses mains ; il en a profité, et il ne peut pas s'enrichir sans cause au préjudice de l'adjudicataire. Il en est autrement des dommages-intérêts ; ils supposent une faute quelconque ; or, le saisi ne joue aucun rôle dans l'expropriation, il est passif, il ne promet rien, il ne consent à rien ; donc la base des dommages-intérêts fait défaut. On en conclut que l'adjudicataire ne peut pas, en règle générale, réclamer des dommages-intérêts contre le saisi, à moins que celui-ci n'ait demandé, conformément au code de procédure (art. 743, suiv.), que l'expropriation soit convertie en vente judiciaire volontaire ; dans ce cas, il est vendeur et tenu des obligations de celui qui vend ce qui ne lui appartient pas. On admet encore un autre cas dans lequel le saisi serait tenu de la garantie, c'est quand, sur la sommation qui lui est faite de prendre communication du cahier des charges et de fournir ses dires et observations, le saisi garde le silence ; son devoir était de déclarer que l'immeuble saisi ne lui appartient pas, ou qu'il est grevé de quelque charge ; en ne protestant pas, il adhère tacitement à la vente, et il doit, par conséquent, garantie à l'acheteur (1). Ces distinctions sont ingénieuses, mais appartient-il à l'interprète de les faire ? Nous en doutons. Elles constituent une exception à la règle de l'article 1626, exception modifiée par certaines restrictions ; à notre avis, le législateur seul a ce droit. La théorie tout entière nous paraît extra-légale ; elle repose sur un principe qui est étranger au code, car elle suppose que le vendeur n'est tenu aux dommages-intérêts, que parce qu'il y a une faute à lui reprocher. Or, tel n'est pas le principe du

en est de même de la vente sur licitation faite en justice entre majeurs et mineurs. Rejet, chambre civile, 8 juin 1853 (Dalloz, 1853, 1, 209).

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 104, n° 76 bis V et VI. Comparez Duranton, t. XVI, p. 282, n° 265.

code civil (n° 225). Cette doctrine se met encore en dehors de la loi sous un autre rapport ; elle admet la garantie pour la restitution du prix, elle la rejette pour les dommages-intérêts ; c'est scinder la loi et, par conséquent, la modifier. Il faut s'en tenir à la règle de l'article 1626, parce que la loi n'y déroge point.

**227.** L'adjudicataire évincé a-t-il une action contre le créancier qui poursuit la saisie ? La négative est si évidente, que l'on ne conçoit pas que le contraire ait été jugé. Est-ce que le créancier est vendeur ? Comment le serait-il alors qu'il agit comme créancier, c'est-à-dire en vertu du droit de gage que tout créancier a sur les biens du débiteur, ou en vertu de son droit hypothécaire ? Le propriétaire seul peut vendre, parce que lui seul peut transférer la propriété. Cela suffit pour décider la question en faveur du créancier saisissant. C'est l'opinion des auteurs, et la jurisprudence a fini par se prononcer en ce sens (1). Toutefois il y a beaucoup d'arrêts qui condamnent le créancier poursuivant à des dommages-intérêts au profit de l'adjudicataire ; le saisissant peut avoir commis une faute ; s'il en résulte un préjudice pour l'adjudicataire, il pourra certainement agir contre le créancier : mais est-ce en vertu de la garantie ? Il y a des arrêts qui se servent de cette expression, elle est inexacte, car elle fait croire que le créancier qui poursuit la saisie est garant de l'éviction. Il faut dire, comme le fait la cour de cassation, qu'il est responsable en vertu de l'article 1382, aux termes duquel tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. Quand y a-t-il faute ? Nous avons exposé les principes au titre des *Obligations* ; il est inutile de citer des arrêts, puisque ce sont des décisions d'espèces ; la matière, d'ailleurs, sort du cadre de notre travail (2).

**228.** Une autre difficulté se présente en cette matière. Le recours que l'adjudicataire a contre le saisi sera le

(1) Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, nos 832 et 833, et les autorités citées par Aubry et Rau, t. IV, p. 376, note 22, § 355.

(2) Voyez les arrêts dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, nos 839-841.

plus souvent inefficace, à raison de l'insolvabilité de celui dont les biens sont vendus par expropriation. On demande s'il peut répéter contre les créanciers le prix qu'il a payé entre leurs mains ? L'affirmative nous paraît certaine : quand l'adjudicataire est évincé, il n'est plus acheteur, il n'est plus débiteur du prix ; il a donc payé aux créanciers ce qu'il ne leur devait pas ; il a payé par erreur, puisqu'il se croyait débiteur ; il s'ensuit qu'il a l'action en répétition de l'indû. On objecte que les créanciers reçoivent ce qui leur est dû. Sans doute, mais cela n'empêche pas qu'il y ait paiement indû de la part de l'adjudicataire ; c'est le cas prévu par l'article 1377 : « Lorsqu'une personne qui, par erreur, se croyait débitrice, a acquitté une dette, elle a le droit de répétition contre le créancier. » De leur côté, les créanciers peuvent se prévaloir contre l'adjudicataire de l'exception que l'article 1377 accorde au créancier qui reçoit ce qui lui est dû d'une personne qui n'est pas débitrice ; s'ils ont supprimé leur titre par suite du paiement, ils ne sont pas tenus de restituer ce qui leur a été payé. La doctrine et la jurisprudence sont d'accord sur ces points (1).

### N° 3. QUI A L'ACTION EN GARANTIE ?

**229.** Le vendeur doit garantir l'acquéreur de l'éviction ; c'est donc l'acquéreur qui a le droit d'agir en garantie ; et comme on stipule non-seulement pour soi, mais encore pour ses héritiers, l'action en garantie passe aux successeurs universels de l'acheteur (art. 1122) ; sur ce point, il n'y a aucun doute. Aux termes de l'article 1122, on est aussi censé avoir stipulé pour ses ayants cause, ce qui comprend les successeurs à titre particulier. Ce principe reçoit son application à l'espèce, quoique le droit à la garantie soit un droit de créance, mais ce droit se transmet par voie de cession ; donc l'acheteur peut le céder à un sous-acquéreur. Il n'est pas même néces-

(1) Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. IV, p. 376, note 24, § 355. Colmet de Santerre, t. VII, p. 107, n° 76 bis VIII ; et la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, nos 835-837.