

## N° 4. COMMENT S'EXERCE LA GARANTIE.

**231.** L'acheteur peut agir contre le vendeur dès qu'il est troublé par une action en revendication ou une autre action qui compromet tout ou partie de ses droits. Il peut aussi attendre que l'éviction soit consommée et intenter alors une action principale contre le vendeur. Nous avons déjà dit que l'acheteur est intéressé à appeler le vendeur en cause pour qu'il prenne sa défense. On procède, dans ce cas, conformément au code de procédure (1) (art. 175 et suiv.).

**232.** Si la défense réussit, il se présente une difficulté. L'acquéreur troublé obtient des dommages-intérêts contre l'auteur du trouble : peut-il les réclamer contre le vendeur à titre de garant? Non, car le vendeur a rempli son obligation en défendant l'acheteur et en faisant cesser le trouble; or, le vendeur qui a rempli ses obligations ne peut être tenu à des dommages-intérêts. Si le vendeur devait supporter les dommages-intérêts adjugés à l'acheteur, il serait responsable d'un trouble de fait, ce qui est contraire à tout principe. Cela a été jugé ainsi par la cour de cassation (2).

Que faut-il décider quant aux frais et dépens? Le motif que nous venons de donner pour les dommages-intérêts paraît s'appliquer aussi aux frais et dépens : les mettre à la charge du vendeur, c'est le rendre indirectement responsable des voies de fait. Toutefois la cour de cassation a jugé que les frais doivent être remboursés par le vendeur. Les auteurs se prononcent dans le même sens. Il y a une considération qui nous paraît décisive en faveur de cette opinion. Aux termes du code de procédure (art. 182), l'acheteur peut demander à être mis hors de cause; dans ce cas, le procès continue entre le vendeur et l'auteur du trouble, et, par suite, le vendeur sera exposé seul à toutes les chances concernant les frais; il y a même raison de

(1) Duranton, t. XVI, p. 284, nos 267 et suiv. Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 478, n° 383 et suiv.

(2) Rejet, 25 juin 1822 (Daloz, au mot *Vente*, n° 969).

décider si l'acheteur reste en cause. Mais n'y a-t-il pas contradiction à affranchir le vendeur des dommages-intérêts, alors qu'on met les frais à sa charge? Non, il doit prendre la défense de l'acheteur, donc les frais de la défense ne peuvent pas être à charge de celui-ci; mais l'obligation du vendeur s'arrête à la défense et aux frais qu'elle entraîne. Si l'acheteur obtient des dommages-intérêts contre l'auteur du trouble, c'est que celui-ci était sans droit aucun, il y a donc une voie de fait; or, à raison des voies de fait, l'acheteur ne peut jamais recourir contre le vendeur, il n'a d'action que contre l'auteur du trouble (1).

**233.** Si la défense ne réussit pas, le vendeur doit indemniser l'acheteur de l'éviction qu'il souffre. Ses obligations diffèrent suivant que l'éviction est totale ou partielle.

## N° 5. DE L'ÉVICTION TOTALE.

1. *Restitution du prix.*

**234.** « Si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur 1° la restitution du prix. » Le vendeur doit-il restituer le prix à titre de dommages et intérêts? Non; l'acheteur s'oblige à payer le prix pour acquérir la propriété de la chose que le vendeur s'oblige à lui transmettre. Si le vendeur ne lui transfère pas la propriété, l'obligation de l'acheteur de payer le prix n'a plus de cause; donc, s'il l'a payé et qu'il soit évincé, le vendeur n'a plus aucun droit au prix, et il le retiendrait sans cause. C'est donc comme ayant payé le prix sans cause que l'acheteur le répète contre le vendeur; et celui-ci doit le restituer, parce qu'il n'a aucun motif légal pour le retenir. Telle est la doctrine de Dumoulin, que Pothier a suivie et que le code a consacrée dans l'article 1631, comme nous le dirons plus loin. L'équité est d'accord avec le droit : le vendeur doit restituer tout ce qu'il a reçu de l'acheteur,

(1) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 480, n° 386. Rejet, 25 juin 1822 (Daloz, au mot *Vente*, n° 969). En sens contraire, Grenoble, 30 novembre 1834 (Daloz, au mot *Vente*, n° 971).

parce que personne ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui ; cette règle d'équité serait violée si le vendeur, sans cause aucune, conservait le prix ou une partie du prix (1). Il suit de là que l'acheteur peut répéter le prix, alors même qu'il n'aurait pas droit à des dommages et intérêts : tel est l'acheteur qui sait que la chose vendue n'appartient pas au vendeur (art. 1599). De même quand les parties ont stipulé que le vendeur ne sera tenu à aucune garantie, il est néanmoins tenu à la restitution du prix (art. 1629) ; nous reviendrons sur ce point.

Il ne faut donc pas confondre l'obligation de restituer le prix avec l'obligation de garantie. La cour de Douai a très-bien établi la distinction dans une espèce où l'acheteur était déchu de l'action en garantie, parce qu'il était personnellement responsable du fait qui avait donné lieu à l'éviction ; il n'en avait pas moins droit à la restitution du prix ; le vendeur devait restituer le prix, parce qu'il avait vendu une chose qui ne lui appartenait pas ; n'ayant pas droit à la chose, il ne pouvait avoir droit au prix, et, de son côté, l'acheteur, évincé de la chose vendue, ne pouvait avoir le prix. En ne transférant pas la propriété de la chose à l'acheteur, le vendeur manque à l'engagement qu'il contracte de rendre l'acheteur propriétaire ; celui-ci peut donc demander la résolution du contrat. De là la cour de Douai conclut que l'éviction a le même effet que la résolution du contrat ; elle remet les choses au même état que si la vente n'avait pas existé (2). C'est bien là, à notre avis, le vrai principe, mais le code ne l'a pas toujours appliqué dans toutes ses conséquences.

**235.** Le vendeur doit-il restituer les intérêts du prix et l'acheteur les fruits qu'il a perçus ? Aucune disposition de la loi n'oblige les parties à faire cette restitution ; le n° 2 de l'article 1630 implique, au contraire, que l'acheteur, dans ses rapports avec le vendeur, conserve les fruits : il en peut demander la restitution au vendeur quand il doit les rendre au propriétaire qui l'évince ; ce

(1) Pothier, *De la vente*, n° 69. Aubry et Rau, t. IV, p. 377, note 30, § 355. Duranton, t. XVI, p. 303, n° 281.

(2) Douai, 18 avril 1853 (Dalloz, 1856, 2, 147).

qui suppose que s'il ne doit pas les rendre au propriétaire, il n'a aucune action, de ce chef, contre le vendeur : la raison en est qu'il garde les fruits, sans doute parce que le vendeur garde les intérêts. C'est une dérogation au principe de la résolution ; elle s'explique par le système que le code suit en ce qui concerne les intérêts et les fruits : l'acheteur doit les intérêts du prix quand la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus ; les intérêts sont donc censés représenter les fruits, quoique généralement ils soient plus élevés ; par application de ce principe, les intérêts touchés par le vendeur se compensent avec les fruits ou revenus perçus par l'acheteur lorsqu'il y a éviction. Cette compensation a un avantage, c'est de prévenir toute difficulté concernant la quotité des fruits que l'acheteur a perçus et les intérêts qu'il aurait pu percevoir.

Il y a cependant un cas où l'acheteur pourrait réclamer les intérêts. On suppose que la chose vendue ne produit pas de fruits ; la compensation que la loi établit implicitement ne pouvant pas se faire, il en résulte que l'acheteur est en perte : le vendeur a perçu les intérêts d'un prix auquel il n'avait pas droit. Puisque l'éviction replace les choses au même état que s'il n'y avait pas eu de vente, il en faut conclure que le vendeur doit rendre les intérêts qu'il a perçus (1).

**236.** Si le vendeur cède son droit au prix et que l'acheteur le paye au cessionnaire, aura-t-il contre celui-ci l'action en garantie ? Il a été jugé que l'acheteur évincé peut répéter contre le cessionnaire ce qu'il a payé (2). Cela ne nous paraît pas douteux. En effet, l'éviction résout la vente ; donc l'acheteur n'a jamais été débiteur du prix, et le cessionnaire n'a pas été créancier d'un prix qui n'existe point : le paiement ayant été fait par erreur, il y a lieu à la répétition de l'indû. Mais les cours qui l'ont jugé ainsi semblent admettre que l'action de l'acheteur contre

(1) Duranton, t. XVI, p. 300, n° 282. Douai, 10 avril 1840 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1002).

(2) Paris, 5 février 1845 (Dalloz, 1848, 2, 86). Rouen, 14 avril 1853 (Dalloz, 1853, 2, 140).

le cessionnaire est une action en garantie. Cela n'est pas exact. Le vendeur peut bien céder son droit au prix, mais il ne peut pas céder son obligation de garantie; on cède les droits, on ne cède pas les obligations: le vendeur reste donc garant, le cessionnaire ne le devient pas. Par conséquent, l'action en garantie proprement dite n'appartiendra à l'acheteur que contre le vendeur.

**237.** Le dernier acquéreur a une action directe contre le vendeur primitif (n° 229). Quel est le prix qu'il peut réclamer de lui? On suppose que le premier vendeur a vendu pour 10,000 francs, et que le sous-acquéreur évincé a acheté pour 6,000 francs: peut-il réclamer le prix le plus élevé comme cessionnaire du vendeur primitif? Non; l'acheteur évincé ne peut jamais réclamer que le prix qu'il a payé; c'est ce prix qu'il a payé sans cause, c'est donc ce prix qu'il peut répéter. Vainement dirait-il qu'il est cessionnaire des droits du premier acheteur, et qu'à ce titre il peut exercer tous ses droits; il est vrai que l'acheteur qui revend cède au sous-acquéreur son droit à la garantie, mais il ne lui cède pas les effets que la garantie produirait en sa faveur s'il était évincé, car il n'est pas évincé, il ne peut donc pas céder les droits qui naissent de l'éviction; c'est le sous-acquéreur qui est évincé, c'est donc dans sa personne que naissent les droits que donne l'éviction. Il en serait ainsi alors même que le sous-acquéreur se ferait subroger aux droits de son vendeur: cette subrogation ne lui donne pas d'autre droit que la vente, car le vendeur ne peut le subroger qu'aux droits qu'il a, et, au moment où il vend, il n'a qu'un seul droit, celui de l'action en garantie en cas d'éviction. Quant aux effets de la garantie, ils se déterminent par la situation de celui qui est évincé, c'est-à-dire du sous-acquéreur. Cela est de toute évidence quant aux dommages-intérêts qu'il peut réclamer pour dépenses utiles qu'il aurait faites. Cela est tout aussi évident pour le prix qu'il a payé. Si nous insistons sur un point qui nous paraît évident, c'est que Pothier s'y est trompé. Notre opinion est celle des auteurs, et elle est consacrée par la jurisprudence (1).

(1) Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. IV, p. 377, note 28, § 355.

**238.** « Lorsque, à l'époque de l'éviction, la chose vendue se trouve diminuée de valeur, ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par des accidents de force majeure, le vendeur n'en sera pas moins tenu de restituer la totalité du prix. » C'est l'application du principe formulé par Dumoulin et suivi par Pothier, à qui les auteurs du code l'ont emprunté: l'acheteur a droit à la restitution du prix, non à titre de dommages-intérêts, mais parce qu'il l'a payé sans cause en cas d'éviction et que le vendeur le retiendrait sans cause. Peu importe donc la diminution de valeur de la chose vendue, ce fait devrait être pris en considération s'il s'agissait de dommages-intérêts; il est indifférent lorsqu'il s'agit d'une répétition fondée sur l'inexécution des obligations du vendeur. Celui-ci n'a droit au prix qu'à raison de la transmission de la propriété de la chose vendue; l'éviction prouve qu'il n'en était pas propriétaire, donc il n'a pas droit au prix et il n'en peut retenir aucune partie (1).

Pothier, d'après son habitude, ajoute une considération d'équité: « Il est manifestement contre l'équité, dit-il, que mon vendeur, qui est en faute en me vendant une chose qui ne lui appartient pas et qui me trompe, profite de cela pour gagner sur moi une partie du prix. » Cela n'est pas toujours vrai, car cela suppose que le vendeur est de mauvaise foi; or, il peut être de bonne foi, sans qu'il y ait aucune faute à lui reprocher; il n'en sera pas moins tenu de restituer tout le prix; l'équité n'en est pas blessée, car l'équité ne permet pas que le vendeur, fût-il de bonne foi, retienne sans cause une partie du prix. Reste à savoir si la décision de la loi est équitable, en ce qui concerne l'acheteur. Cela n'est pas douteux lorsque la chose a diminué de valeur ou qu'elle s'est détériorée indépendamment de son fait, par un accident de force majeure. Mais la loi ajoute que l'acheteur peut réclamer la totalité de son prix, alors même que la détérioration serait due à sa négligence. La négligence n'est-elle pas une faute? et l'acheteur peut-il se prévaloir de sa faute? On

(1) Pothier, *De la vente*, n° 69. Troplong, p. 267, n° 503. Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 440, n° 358. Mourlon, t. III, p. 238, n° 251.

répond que l'acheteur a pu négliger légitimement la chose vendue et même la dégrader, puisqu'il a dû se croire propriétaire en vertu de la vente, et que le propriétaire peut user et abuser. La réponse est juste quand l'acheteur est de bonne foi ; mais quand il savait que la chose n'appartenait pas au vendeur, il ne peut pas se croire propriétaire, il sait qu'il ne l'est pas ; il dégrade donc une chose qui appartient à un tiers : néanmoins il ne sera pas tenu des suites de cette faute, car c'en est une à l'égard du vendeur. La raison en est que ce n'est pas la chose du vendeur que l'acheteur a détériorée, c'est celle du propriétaire ; aussi sera-t-il traité, dans le procès en revendication, comme possesseur de mauvaise foi ; mais le vendeur ne peut pas se prévaloir de la faute de l'acheteur, puisque ce n'est pas à lui qu'elle porte préjudice. Toutefois le vendeur pourrait y avoir intérêt si le propriétaire, en revendiquant contre l'acheteur, se faisait payer le montant de ces dégradations : l'acheteur aurait-il, en ce cas, un recours, de ce chef, contre son vendeur ? Non, dit Pothier, parce que *malitiis non est indulgendum* (1). C'est une considération d'équité, mais il y a aussi un motif de droit : les dégradations commises par l'acheteur de mauvaise foi sont un fait dommageable, un délit civil ; or, chacun répond du dommage qu'il commet par son fait (art. 1382).

L'article 1632 ajoute que « si l'acheteur a tiré profit des dégradations par lui faites, le vendeur a le droit de retenir sur le prix une somme égale à ce profit. » Cela suppose que le propriétaire revendiquant ne s'est pas fait payer ces dégradations, ce qu'il ne manquera point de faire ; mais il se peut que l'acheteur soit insolvable : dans ce cas, le vendeur sera tenu, à l'égard du propriétaire, des condamnations prononcées contre l'acheteur ; il pourra alors déduire du prix qu'il restitue le montant des dégradations dont l'acheteur a profité. Voici l'exemple donné par Pothier. L'acheteur abat une futaie qui vaut 10,000 fr. : le propriétaire l'évince et le fait condamner à la restitution des 10,000 francs qu'il a reçus pour le prix de la

(1) Pothier, *De la vente*, nos 126 et 127.

futaie. Si le vendeur paye ces 10,000 francs au propriétaire comme garant, il ne devra plus restituer à l'acheteur le prix, que déduction faite des 10,000 francs (1).

**239.** Le code ne prévoit pas le cas où la chose vendue péricule en partie. Sur une prairie de deux hectares, la rivière en emporte un : le vendeur doit-il restituer néanmoins la totalité du prix ? L'affirmative nous paraît certaine, dès que l'on admet le principe de Dumoulin : le vendeur ne peut jamais retenir une partie du prix, parce qu'il le retiendrait toujours sans cause. Cependant nous devons ajouter que Dumoulin ne donne pas cette raison ; il dit que, par suite de la perte partielle, ce qui reste du fonds vendu est le fonds entier ; on peut donc dire que tout le fonds a été évincé. Pothier objecte que cela est plus subtil que vrai ; il est d'avis que l'on doit déduire la valeur de la partie du fonds qui a péri, parce que ce qui a péri n'a pas été évincé. Il nous semble que Pothier n'est pas fidèle à son principe : ce qui résulte de la perte partielle, c'est une diminution de valeur ; le dommage que l'acheteur éprouve est moindre, à la vérité ; mais Dumoulin et Pothier ont très-bien établi que la restitution du prix n'est pas une question de dommages-intérêts ; malgré la perte, l'acheteur a payé son prix sans cause, donc il a droit de le répéter (2).

**240.** Il se peut que le vendeur ne doive pas restituer le prix en entier. L'article 1632 en donne un exemple (n° 238). Il y en a d'autres. Si l'acheteur a reçu du propriétaire qui l'a évincé une indemnité pour améliorations antérieures à la vente, le vendeur peut la déduire du prix, car elle fait partie du prix. Si le vendeur lui-même a payé une indemnité à l'acheteur pour défaut de contenance ou pour des charges qu'il n'avait pas déclarées, il a le droit de déduire ces sommes du prix qu'il restitue, car elles en font partie (3). Dans ces divers cas, l'acheteur a reçu

(1) Pothier, *De la vente*, n° 125.

(2) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 442, n° 359. Marcadé, t. VI, p. 272, n° II de l'article 1635. Comparez Pothier, *De la vente*, n° 155.

(3) Pothier, *De la vente*, nos 120-122, et tous les auteurs (Aubry et Rau, t. IV, p. 378 et note 31, § 355).

d'avance une partie de son prix; il ne lui est dû que le restant.

## II. Dommages-intérêts.

**241.** L'article 1630 n'établit pas nettement la distinction entre la restitution du prix et les dommages-intérêts. Après avoir dit que l'acheteur peut répéter le prix contre le vendeur en vertu de la garantie qui lui est due, il ajoute qu'il a encore le droit de demander la restitution des fruits, des frais et enfin les dommages-intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat. C'est confondre deux ordres d'idées. La distinction est facile et elle est évidente : tout ce que l'acheteur a le droit de réclamer contre le vendeur, ce sont des dommages-intérêts, à l'exception du prix, c'est le prix seul qui est payé sans cause en cas d'éviction; c'est la seule chose dont le vendeur profite, puisque c'est la seule qu'il reçoit pour l'objet dont il doit transférer la propriété à l'acheteur; les fruits et les frais profitent à l'acheteur comme conséquence de la vente, mais ils n'ont rien de commun avec le prix; c'est une perte que l'acheteur éprouve, ou un gain dont il est privé par l'éviction, par conséquent, un dommage qui résulte de l'éviction et que le vendeur doit réparer. Il suit de là que si l'acheteur n'a pas droit à des dommages-intérêts, parce qu'il a acheté sciemment la chose d'autrui, il n'a droit à aucune des prestations dont parle l'article 1630, sauf à la restitution du prix.

**242.** Après avoir énuméré les diverses causes de dommages et intérêts auxquels l'acheteur a droit, le code ajoute une disposition générale : « Les autres questions auxquelles peuvent donner lieu les dommages et intérêts résultant, pour l'acquéreur, de l'inexécution de la vente doivent être décidées suivant les règles générales établies au titre des *Obligations* » (art. 1639). Nous avons exposé ces règles ailleurs (1). Il nous reste à expliquer les dispositions spéciales que le code contient en matière d'éviction.

(1) Il a été jugé, par application de ces principes, que l'acquéreur évincé a droit à une indemnité pour frais de déménagement et pour les sacrifices qu'il est dans le cas de faire, afin de se procurer un logement convenable à sa profession. Bourges, 5 avril 1821 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 992, 1°).

## 1. DE LA RESTITUTION DES FRUITS.

**243.** « L'acheteur a droit de demander contre le vendeur la restitution des fruits lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince » (art. 1630, 2°).

Quand l'acheteur doit-il rendre les fruits qu'il a perçus, au propriétaire revendiquant? Lorsqu'il est possesseur de mauvaise foi, et il est de mauvaise foi lorsqu'il possède en vertu d'un titre dont il connaît les vices (art. 549 et 550). Or, lorsque l'acheteur sait qu'il achète la chose d'autrui, il n'a pas droit à des dommages-intérêts (art. 1599). En lui donnant le droit de demander la restitution des fruits, l'article 1630 n'est-il pas en opposition avec les dispositions que nous venons de rappeler? Non, on peut concilier l'article 1630 avec l'article 1599. L'acheteur, dans le sens de l'article 1599, est de bonne foi quand, au moment de la vente, il croit que la chose appartient au vendeur; il a donc droit aux dommages-intérêts et aux fruits qu'il a perçus jusqu'à l'éviction, quand même, pendant le cours de sa possession, il aurait cessé d'être de bonne foi en apprenant que la chose n'appartient pas à son vendeur. Au propriétaire revendiquant il devra restituer les fruits qu'il a perçus depuis que sa bonne foi a cessé; c'est dans ce cas qu'il peut en demander la restitution contre le vendeur, car, à l'égard du vendeur, il est acquéreur de bonne foi, et cela suffit pour qu'il ait droit aux dommages-intérêts (1).

## 2. DE LA RESTITUTION DES FRAIS.

**244.** Le vendeur doit d'abord restituer à l'acheteur les frais et loyaux coûts du contrat (art. 1630, 4°). Ce sont les frais de timbre, les honoraires du notaire, les droits d'enregistrement et de transcription. Ces frais sont une perte pour l'acheteur quand il est évincé, puisqu'ils n'ont été faits que pour lui assurer la propriété de la chose vendue. Le vendeur doit l'indemniser de cette perte en

(1) Mourlon, *Répétitions*. t. III, p. 238, n° 582.

vertu des principes qui régissent les dommages-intérêts (art. 1149).

**245.** Le vendeur doit encore rembourser à l'acheteur « les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur et ceux faits par le demandeur originaire » (art. 1630, 3<sup>o</sup>). Cette dernière disposition est trop absolue. Elle est exacte quand l'acheteur a mis le vendeur en cause, aussitôt qu'il est troublé; le procès se poursuit, dans ce cas, contre le vendeur. Mais le propriétaire peut demander que l'acheteur reste en cause pour la conservation de ses droits; si, dans ce cas, le garant est insolvable, l'acheteur sera forcé de payer les frais, sauf son recours contre le vendeur.

Si l'acheteur n'a pas appelé le vendeur en garantie et s'il continue le procès, les frais auxquels il sera condamné seront-ils aussi à charge du vendeur? Non, dit Pothier; sinon on pourrait ruiner le vendeur en frais, à son insu; c'est au vendeur de voir s'il peut prendre la défense de l'acheteur; s'il n'a pas de moyen à opposer à la demande, il est inutile de faire des frais frustratoires; l'acheteur devra supporter les frais s'il a poursuivi le procès à ses risques et périls. Il va sans dire qu'il en est de même lorsque le vendeur appelé en cause a déclaré ne pas pouvoir défendre l'acheteur, et si celui-ci a néanmoins continué à plaider. Dans tous ces cas, le vendeur doit seulement les frais de l'exploit introductif d'instance. Il ne supporte les frais faits par l'acheteur que lorsqu'ils ont été utiles à la défense (1).

### 3. DE LA PLUS-VALUE.

**246.** Le fonds vendu a augmenté de valeur depuis la vente; il a été vendu pour 10,000 francs et il en vaut 12,000 lors de l'éviction: l'acheteur peut-il demander la plus-value de 2,000 francs à titre de dommages-intérêts? Il y a diverses distinctions à faire. L'article 1633 suppose

(1) Duranton, t. XVI, p. 312, nos 291 et 292, d'après Pothier, *De la vente*, nos 128 et 129. Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 447, n<sup>o</sup> 364.

que la chose vendue a augmenté de prix à l'époque de l'éviction, indépendamment du fait de l'acquéreur, et il décide que le vendeur est tenu de payer à l'acheteur ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente. Cela ne fait aucune difficulté lorsque la plus-value vient de l'augmentation progressive de la valeur des propriétés immobilières. Il n'y a pas à distinguer si le vendeur est de bonne foi ou de mauvaise foi, car le débiteur de bonne foi est tenu des dommages-intérêts prévus (art. 1150); or, l'augmentation de valeur que reçoivent les immeubles est un fait prévu, puisqu'il est dans l'ordre naturel des choses. Mais que faut-il décider si la plus-value est due à une cause qu'il était impossible de prévoir? Doit-on, dans ce cas, distinguer entre le vendeur de bonne foi et le vendeur de mauvaise foi? La question paraît décidée par le texte de la loi. Quand la loi veut faire cette distinction, elle le dit (art. 1634 et 1635). Si donc la loi ne distingue pas dans le cas de l'article 1633, c'est qu'elle entend mettre le vendeur de bonne foi sur la même ligne que le vendeur de mauvaise foi. Ainsi interprété, l'article 1633 déroge à la disposition de l'article 1150 telle que Pothier l'explique. C'est l'interprétation assez généralement admise; elle paraît confirmée par l'article 1639 qui renvoie aux règles générales sur les dommages-intérêts pour les cas non prévus par les articles qui précèdent; cela implique qu'il y a dans ces articles une dérogation au droit commun, sinon ils eussent été inutiles (1).

Pothier était d'avis contraire. Si, dit-il, par des circonstances que l'on n'a pu prévoir lors du contrat, il était survenu une augmentation immense de prix, le vendeur de bonne foi ne devrait pas être condamné à payer la somme entière que vaut l'héritage lors de l'éviction, mais seulement la somme la plus haute à laquelle les parties, lors du contrat, ont pu s'attendre que les dommages-intérêts pourraient monter (2). On voit que Pothier insiste sur

(1) Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. IV, p. 378, note 34, § 355. Et notre tome XVI, n<sup>o</sup> 249.

(2) Pothier, *De la vente*, n<sup>o</sup> 132, suivi par Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 451, n<sup>o</sup> 369.