

l'immensité de la somme à laquelle pourraient s'élever les dommages-intérêts; cela prouve qu'il s'est déterminé par une considération d'équité plutôt que par un motif de droit. Les auteurs du code avaient sa décision sous les yeux; au lieu de la reproduire, ils ont formulé la règle dans des termes qui excluent toute distinction.

247. L'acheteur qui a droit à une indemnité pour la plus-value peut-il, en outre, demander la restitution de tous les frais? On suppose que le fonds acheté pour 100,000 francs en vaut 120,000 lors de l'éviction; les frais s'élèvent à 10,000 francs: peut-il demander tout ensemble les 10,000 francs de frais et les 20,000 francs de plus-value? A notre avis, oui; car les dommages-intérêts comprennent la perte que l'acheteur a faite, c'est-à-dire les frais et le gain dont il a été privé, donc la plus-value. Le continuateur de Demante enseigne le contraire; Colmet de Santerre veut que l'on établisse une proportion en mettant à charge de l'acheteur une part proportionnelle à l'indemnité qu'il reçoit pour plus-value; dans l'espèce, cette proportion serait d'un sixième; le vendeur ne supporterait donc les frais que pour cinq sixièmes (1). C'est un sentiment d'équité qui a inspiré cette opinion, mais nous la croyons contraire au texte et à l'esprit de la loi. L'article 1630, 4^o, donne à l'acheteur le droit de réclamer les dommages-intérêts, c'est-à-dire la plus-value, et il lui donne aussi droit à la restitution des frais; le texte décide donc la question. Quant à l'esprit de la loi, il ne laisse guère de doute; les frais n'ont rien de commun avec la plus-value: pourquoi donc la plus-value serait-elle réduite à raison des frais?

248. Les articles 1634 et 1635 supposent que l'acheteur a fait, sur la chose vendue, des travaux qui en ont ou n'en ont pas augmenté la valeur. Pour déterminer les droits de l'acheteur de ce chef, la loi distingue quelle est la nature des travaux et si le vendeur est de bonne ou de mauvaise foi. Il y a encore une circonstance dont il faut tenir compte; celui qui évince l'acheteur a des droits et

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 95, n^o 69 bis II.

des obligations que nous avons expliqués au titre *De la propriété* (art. 555), quand il s'agit d'un propriétaire qui revendique sa chose, et que nous exposerons au titre des *Hypothèques*, quand il s'agit de créanciers hypothécaires qui poursuivent l'expropriation contre le tiers détenteur (art. 2175; loi hyp., art. 103). Si l'acheteur a reçu des indemnités de celui qui l'évince, il ne peut naturellement les répéter contre son vendeur; celui-ci n'est donc tenu que des dommages-intérêts que l'acheteur n'a pas pu obtenir contre le demandeur.

C'est en ce sens que l'article 1634 dit que « le vendeur est tenu de *rembourser* ou de *faire rembourser* à l'acquéreur, par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites au fonds. » Il résulte de la combinaison de l'article 1634 et de l'article 1635 que la première de ces dispositions suppose que le vendeur est de bonne foi. Celui-ci est donc tenu de rembourser à l'acheteur deux espèces de dépenses, ou de les lui faire rembourser par le demandeur en éviction, les réparations et les améliorations utiles. Les réparations peuvent être des dépenses nécessaires; dans ce cas, le vendeur n'est pas tenu à l'égard de l'acheteur, celui-ci, fût-il de mauvaise foi, ayant toujours le droit de réclamer les dépenses nécessaires contre celui qui l'évince. Si les réparations ne sont pas nécessaires, elles se confondent avec les travaux utiles qui procurent une amélioration à la chose vendue. Ici il faut distinguer si c'est un créancier hypothécaire qui exproprie la chose, ou si c'est le propriétaire qui la revendique. Le tiers détenteur peut réclamer contre les créanciers hypothécaires ses impenses et améliorations jusqu'à concurrence de la plus-value qui en résulte (art. 2175; loi hyp., art. 103). C'est le même principe que celui de l'article 1634; nous verrons ailleurs les difficultés sur lesquelles il y a controverse. On appliquera donc à la lettre l'article 1634; le vendeur remboursera ou fera rembourser par les créanciers hypothécaires la plus-value résultant des dépenses. L'article 1634 dit, en effet, les améliorations *utiles*, c'est-à-dire les dépenses en tant qu'elles sont utiles, en d'autres termes, la plus-value. D'ordinaire

la dépense excède l'augmentation de valeur qu'elle produit; pourquoi, dans ce cas, le vendeur ne doit-il pas rembourser la dépense? C'est que l'acheteur ne peut réclamer que la perte qu'il souffre; or, si, ayant dépensé 1,500 francs, la plus-value est de 1,200, il ne perd que 1,200 francs; l'excédant était perdu pour lui avant l'éviction; ce n'est donc pas là une perte que l'éviction lui fait éprouver. Pothier en fait la remarque : « Ce n'est ni l'éviction qui est la cause de cette perte que l'acheteur a soufferte, ni même le contrat de vente, qui en a été seulement l'occasion, cette perte n'a d'autre cause que la propre faute de l'acheteur; qui a fait une folle dépense que rien ne l'obligeait de faire, c'est lui seul qui la doit souffrir (1). » Par contre, si la plus-value était plus grande que la dépense, celle-ci étant de 1,200 francs, tandis que l'autre est de 1,500, le vendeur devrait rembourser à l'acheteur ou lui faire rembourser la plus-value, car c'est là la perte que fait l'acheteur par suite de l'éviction.

Il y a, sous ce rapport, une différence entre la situation du propriétaire qui revendique et celle du vendeur. Le propriétaire qui revendique sa chose n'est tenu par aucun lien d'obligation à l'égard du possesseur; la loi règle les remboursements dont il est tenu, selon la bonne ou la mauvaise foi du possesseur qui a fait des travaux sur une chose qui ne lui appartient pas et suivant l'utilité qu'ils procurent au propriétaire. Si le possesseur est de bonne foi, le propriétaire a le choix de rembourser ou la dépense ou la plus-value; comme d'ordinaire la dépense est plus forte, le propriétaire se contentera de rembourser la plus-value; dans ce cas, l'acheteur évincé n'a aucune réclamation à faire contre le vendeur, puisque celui-ci ne lui doit que l'augmentation de valeur. Si la dépense était moindre que la plus-value, le propriétaire choisirait la dépense; dans ce cas, le vendeur, qui est tenu plus étroitement, devrait à l'acheteur la différence entre la plus-value et la dépense.

Si le possesseur est de mauvaise foi, le propriétaire

(1) Pothier. *De la vente*, n° 135.

peut demander la suppression des travaux. L'acheteur évincé a-t-il, dans ce cas, un recours contre le vendeur? Non, quand il a acheté sciemment la chose d'autrui; car, aux termes de l'article 1599, l'acheteur n'a droit à des dommages-intérêts que lorsqu'il a ignoré que la chose fût à autrui. Toutefois il se peut qu'il ait droit à la garantie, quoiqu'il ait su que la chose n'appartenait pas au vendeur: tel serait le cas où le vendeur se serait obligé à la garantie. Il y a d'autres cas où la vente est valable et oblige le vendeur à garantir l'acheteur et, par conséquent, à lui payer les dommages-intérêts résultant de l'éviction. Nous renvoyons aux explications que nous avons données sur l'article 1599 (1).

L'article 1634 ne parle pas des travaux d'agrément, qui ne produisent aucune plus-value; cette dépense n'est pas, pour l'acheteur, une perte résultant de l'éviction; on peut dire des dépenses voluptuaires, et à plus juste titre, ce que Pothier dit des dépenses qui excèdent l'amélioration qu'elles procurent: l'acheteur les a faites pour son plaisir, c'est à lui de les supporter. Quant au vendeur de bonne foi, il n'est tenu que d'indemniser le créancier de la perte qu'il souffre par l'éviction; or, les dépenses voluptuaires étaient perdues avant que l'acheteur fût évincé.

249. « Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi le fonds d'autrui, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur *toutes les dépenses*, même voluptuaires ou d'agrément, que celui-ci aura faites au fonds » (art. 1635). Quand le débiteur est de mauvaise foi, il doit tous les dommages-intérêts qui sont une suite immédiate et directe de l'inexécution de la convention (art. 1151). L'article 1635 consacre une conséquence de ce principe. Le vendeur s'est obligé à transférer la propriété à l'acheteur; celui-ci, que l'on suppose de bonne foi, doit donc se croire propriétaire; comme tel, il a le droit de faire sur le fonds vendu toute espèce de travaux, même de simple agrément, parce qu'ils augmentent sa jouissance; ces dépenses sont perdues pour lui en cas d'éviction; la perte est une conséquence directe de

(1) Duranton, t. XVI, p. 315, nos 297 et 298. et tous les auteurs.

l'inexécution de l'obligation que le vendeur avait contractée de rendre l'acheteur propriétaire ; donc il en doit réparation. Que si les travaux sont utiles, mais que la dépense soit plus grande que la plus-value, on ne peut plus dire, avec Pothier, que l'acheteur a fait une folie, il a dû se croire propriétaire, et il a agi comme tel ; or, légalement le propriétaire ne fait pas de folie, car il a le droit de faire ce qu'il fait pour augmenter sa jouissance. C'est en ce sens que l'article 1635 dit que le vendeur est tenu de rembourser à l'acheteur *toutes les dépenses* : la loi ne parle plus d'améliorations utiles, comme dans le cas de l'article 1634.

N° 6. DE L'ÉVICTION PARTIELLE.

250. L'éviction partielle est-elle une cause de résolution de la vente ? Quand l'éviction est totale, la vente est résolue, par la raison que, la chose vendue étant évincée, il ne reste plus d'objet au contrat. Mais si l'acheteur n'est évincé que d'une partie de la chose, il reste une chose qui peut faire l'objet de la vente ; à la rigueur, le contrat pourrait donc subsister. Reste à savoir si l'intention des parties contractantes permet de le maintenir. La loi résout la difficulté par une distinction : « Si l'acquéreur n'est évincé que d'une partie de la chose, et qu'elle soit de telle conséquence, relativement au tout, que l'acquéreur n'eût point acheté sans la partie dont il a été évincé, il peut faire résilier la vente. » Cette distinction concilie les droits de l'acheteur avec l'intérêt général. La résolution des contrats jette d'ordinaire quelque trouble dans les relations civiles, parce qu'elle réagit contre les tiers. Il importe donc de l'éviter. Voilà pourquoi la loi déroge à la rigueur de l'article 1184 ; le vendeur manque à son obligation en vendant une chose dont il n'est propriétaire que pour une partie ; l'acheteur devrait donc avoir le droit de demander la résolution de la vente. Il a ce droit si l'importance de la partie dont il est évincé prouve qu'il n'aurait pas acheté la chose ainsi mutilée ou amoindrie : l'équité et l'intérêt de l'acheteur sont, dans ce cas, d'accord avec le droit

pour donner à l'acheteur le droit d'agir en résolution. Mais si l'acheteur eût acheté, quand même, lors de la vente, la chose aurait été telle que l'éviction la fait, il est sans intérêt ; la loi sacrifie son droit strict à l'intérêt général, qui exige la stabilité des contrats (1). C'est un des cas dans lesquels la loi met l'équité au-dessus du droit.

Qui jugera s'il y a lieu ou non à résiliation ? C'est naturellement au juge de décider si la partie de la chose dont l'acheteur est évincé est d'une telle conséquence, relativement au tout, que l'acheteur n'eût point acheté. Il y a un cas qui présente une analogie apparente avec l'article 1636, c'est celui où la chose vendue était périe en partie lors du contrat ; dans ce cas, il s'agit de savoir si le contrat se forme ou non ; la loi, dans notre opinion, abandonne la décision à l'acheteur. Nous avons dit, en expliquant l'article 1601, quelle est la raison de la différence que la loi fait entre les deux hypothèses.

251. L'éviction partielle n'entraîne pas nécessairement la résiliation de la vente ; il se peut que l'acheteur n'ait pas le droit de la demander, il se peut aussi qu'il ne la demande pas. Si la vente est maintenue, il reste à savoir comment on réglera l'indemnité à laquelle l'acheteur aura droit à raison de la partie de la chose dont il est évincé. L'article 1637 décide que la valeur de cette chose lui est remboursée « suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur. » C'est cette valeur qui représente la perte éprouvée par l'acheteur. Si la chose a augmenté de valeur sans le fait de l'acheteur, ce que la loi suppose, la décision de l'article 1637 est la même que celle de l'article 1633 en cas d'éviction totale. Mais si la chose a diminué de valeur, la solution est différente : quand l'éviction est totale, l'acheteur a droit à la restitution de la totalité du prix, quoique la chose se trouve diminuée de valeur ; ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit

(1) Colmet de Santerre, t. VII, n° 71 bis I et II. Voyez un cas d'application dans un arrêt de rejet, 26 mai 1868 (Daloz, 1869, 1, 365).