

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).

par des accidents de force majeure; tandis que, dans la même hypothèse, l'acheteur évincé d'une partie de la chose n'a pas droit à une partie proportionnelle du prix, il peut seulement réclamer la valeur de la chose dont il est évincé, valeur qui sera moindre que le prix qu'il a payé pour cette partie de la chose. Quelle est la raison de cette différence? On l'a critiquée comme une inconséquence. La distinction peut se justifier en droit strict. Lorsque l'éviction est totale, le vendeur ne peut retenir aucune partie du prix, parce qu'il la retiendrait sans cause; si l'éviction est partielle, il reste une cause, puisqu'il reste un objet; on ne peut donc pas dire que le vendeur retient le prix sans cause, et, par conséquent, il n'y a pas lieu de restituer une partie proportionnelle du prix. Sur quoi est donc fondée l'action de l'acheteur? Sur le préjudice qu'il éprouve; c'est une action en dommages-intérêts; or, les dommages-intérêts se proportionnent à la perte que l'acheteur éprouve (1).

On a proposé une distinction. La décision de la loi est juste, dit-on, lorsque l'éviction porte sur une partie déterminée de la chose, telle qu'une prairie comprise dans la vente d'une ferme. Mais si l'acheteur est évincé d'une quotité, comme d'un tiers ou d'un quart, il faut appliquer le principe de l'article 1631, car ce qui est vrai de la totalité est vrai aussi d'une fraction de la totalité (2). Cette distinction nous paraît inadmissible. La généralité des termes de l'article 1637 la repousse, ainsi que la tradition, car Pothier n'admettait pas non plus la distinction, quoiqu'il se prononçât en faveur de l'acheteur. D'ailleurs, en droit strict, il n'y a pas lieu de distinguer; dès qu'il reste une quotité de la chose, on ne peut plus dire que l'obligation de payer le prix soit sans cause; ce qui est décisif.

252. La disposition de l'article 1637 s'applique-t-elle à la vente forcée? Dans l'opinion que nous avons enseignée

(1) Duvergier, t. 1^{er}, p. 400, n° 374. Colmet de Santerre, t. VII, p. 98, n° 72 bis I.

(2) Duranton, t. XVI, p. 322, n° 300. En sens contraire, Colmet de Santerre, t. VII, p. 99, n° 72 bis II, et la plupart des auteurs.

(n° 226), l'affirmative n'est pas douteuse. Si le saisi est garant de l'éviction totale, il doit l'être aussi de l'éviction partielle. La jurisprudence est en ce sens (1). Les auteurs sont divisés sur la question d'application comme sur le principe. Nous croyons inutile de renouveler le débat. Quant à l'indemnité à laquelle l'adjudicataire a droit, elle doit se régler naturellement d'après l'article 1637, qui établit une règle générale pour l'éviction partielle (2).

N° 7. QUAND CESSE L'OBLIGATION DE GARANTIE.

253. On peut soutenir que la garantie est de l'essence de la vente (n° 209). L'opinion générale est que la garantie est seulement de la nature de la vente; et le code paraît la consacrer en disant que le vendeur est obligé, de droit, à garantir l'acheteur de l'éviction qu'il souffre (article 1626), mais que les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit ou en diminuer l'effet, et qu'elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie (art. 1627). Si cette dernière convention avait un effet absolu, en ce sens que l'acheteur n'aurait aucun droit contre le vendeur, il serait vrai de dire que la garantie n'est point de l'essence de la vente. En réalité, la stipulation de non-garantie ne porte que sur les dommages et intérêts; le vendeur reste tenu de restituer le prix à l'acheteur évincé. Il est donc garant dans une certaine mesure, et il l'est toujours, à moins que le contrat ne change de nature et ne devienne un contrat aléatoire, comme nous le dirons plus loin.

Que les parties puissent étendre ou restreindre les effets de la garantie, cela ne fait aucune difficulté. Ainsi elles peuvent convenir que le vendeur répondra du cas fortuit et du fait du prince. Toute convention qui n'est pas contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public et qui est compatible avec l'essence des choses est valable. Mais comme c'est une exception au droit commun, il faudra une

(1) Toulouse, 24 janvier 1826 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1043).

(2) Duranton, t. XVI, p. 322, n° 301. Duvergier, t. 1^{er}, p. 465, n° 379. En sens contraire, Troplong, p. 275, n° 522.