

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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, p. 465, n° 379. En sens contraire, Troplong, p. 275, n° 522.

stipulation formelle. De même les parties peuvent restreindre l'effet de la garantie en dérogeant aux dispositions des articles 1630 et suivants (1). Cela n'arrive guère, du moins à en juger par la jurisprudence. Les clauses des contrats de vente relatives à la garantie ne font que reproduire l'obligation que la loi impose au vendeur, clauses banales et inutiles. La seule qui donne lieu à quelques difficultés est celle par laquelle les parties stipulent que le vendeur ne sera pas tenu à la garantie.

**254.** L'article 1628 limite l'étendue de la clause de non-garantie : « Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel ; toute convention contraire est nulle. » Quand l'éviction résulte-t-elle d'un fait personnel au vendeur ? Lorsque l'acheteur est évincé par l'effet d'un droit appartenant au vendeur, ou par lui concédé à un tiers. Les auteurs disent qu'il est rare que le vendeur lui-même évince l'acheteur en vertu d'un droit qui lui est propre ; il ne peut s'agir d'un droit réel antérieur à la vente, puisque le vendeur ne pouvait pas avoir de droit sur sa chose s'il était réellement propriétaire ; et s'il l'était, il a transmis sa propriété à l'acheteur, il n'a donc pas de droit antérieur à la vente en vertu duquel il puisse évincer. On doit supposer qu'il a acquis le droit après le contrat de vente. Est-ce le droit de propriété, il est certain qu'il ne pourra pas évincer l'acheteur, puisque, dans notre opinion, l'acheteur devient propriétaire du moment que le vendeur de la chose d'autrui en acquiert la propriété (n° 121). Il faut donc supposer que le vendeur acquiert un droit réel sur la chose. Le fonds vendu était grevé d'une hypothèque, d'une servitude, d'un usufruit ; il acquiert ces droits : peut-il les exercer contre l'acheteur ? Non ; car devant garantir l'acheteur contre l'éviction, il ne peut pas lui-même l'évincer par son fait.

Il se peut qu'un ayant cause du vendeur veuille évincer l'acheteur en vertu d'un droit que son auteur lui a concédé. Le vendeur d'un fonds le revend à un second ache-

(1) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 396, n° 333, et p. 400, n° 336.

teur, lequel transcrit l'acte de vente avant que le premier ait rempli cette formalité ; il évincera le premier acquéreur en vertu d'un droit qu'il tient du vendeur, donc par le fait personnel de celui-ci, lequel ne pouvant, par son fait, évincer l'acheteur, sera garant, alors même qu'il y aurait une clause de non-garantie. Il en serait de même si le vendeur avait consenti une hypothèque sur le fonds vendu avant que l'acheteur eût transcrit (1).

Tels sont les exemples donnés par la doctrine ; ils justifient la loi qui déclare nulle la clause de non-garantie, en tant que le vendeur prétendrait s'exempter de l'obligation qui lui incombe lorsque l'éviction procède de son propre fait. Ce serait se réserver le droit de tromper l'acheteur, en lui enlevant la propriété qu'il s'était engagé à lui transmettre ; une pareille clause est contraire aux bonnes mœurs (2).

**255.** Nous empruntons quelques applications à la jurisprudence ; elles donneront une idée plus exacte de la loi que les exemples que donnent les auteurs. Vente d'une usine soumise à un certain régime des eaux. Le vendeur provoque de l'administration un changement dans ce régime, au détriment de l'acheteur, ou il requiert l'exécution d'un arrêté administratif qui modifie le régime des eaux. Y a-t-il dans ces actes du vendeur une éviction procédant de son fait ? L'affirmative ne nous paraît pas douteuse, car la vente d'une usine implique que l'acheteur jouira des eaux comme le vendeur en jouissait ; en tant que cela dépend du vendeur, le régime des eaux doit donc rester le même. L'administration, sans doute, peut le changer, mais le vendeur ne peut pas provoquer ce changement, ce serait manquer à son obligation de garantir à l'acheteur la paisible possession de la chose vendue : il l'évincerait donc par son fait. Or, le vendeur répond toujours de son fait, quand même il y aurait stipulation de non-garantie (3).

Une commune vend un bâtiment qui renferme des sour-

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 88, n°s 63 bis I et II.

(2) Faure, *Rapport*, n° 27 (Loché, t. VII, p. 95) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 400, n° 337.

(3) Cassation, 8 janvier 1851 (Dalloz, 1851, 1, 7).

ces et des bains; puis elle transporte ces sources dans un autre établissement dont elle s'était réservé la propriété. Il y a dans cet acte une éviction procédant du fait personnel du vendeur. En effet, l'existence des sources et des bains dans un bâtiment destiné au logement des baigneurs en augmente la valeur à raison de la facilité que les locataires trouvent à faire usage des eaux thermales; il est hors de doute, dit la cour de Pau, que les acquéreurs ont dû compter sur cet avantage en achetant un bâtiment déclaré dans l'acte faire partie de l'établissement thermal et renfermer les sources et bains. Il suit de là que la commune avait manqué à son obligation d'assurer à l'acheteur la paisible possession de la chose, en troublant elle-même l'acheteur et en l'évinçant d'une partie de la chose par son fait (1). Elle était garante, et elle l'aurait été quand même elle aurait stipulé la non-garantie, car elle ne pouvait pas vendre l'usage des eaux et se réserver de les enlever à l'acheteur; il n'y avait qu'un moyen de se réserver la libre disposition des eaux, c'était de les exclure de la vente.

**256.** L'article 1628 dit que toute convention contraire est nulle. Cette disposition est trop absolue, il faut la limiter aux faits personnels du vendeur qui seraient postérieurs à la vente. S'il s'agit d'un fait antérieur, le vendeur peut le déclarer et stipuler qu'il ne garantira pas l'acheteur de l'éviction qui procéderait de ce fait. Cette clause n'a rien de contraire aux bonnes mœurs; elle fait connaître à l'acheteur une cause d'éviction, c'est à lui de voir s'il veut s'y soumettre. Tous les auteurs sont d'accord sur ce point (2).

La jurisprudence va plus loin; il a été jugé que le vendeur n'est pas garant de son fait personnel antérieur à la vente quand l'acheteur le connaissait. En effet, il est inutile de déclarer à l'acheteur, pour le lui faire connaître, un fait dont celui-ci a connaissance; la stipulation de non-garantie résulte, dans ce cas, de la volonté tacite des

(1) Rejet. chambre civile, 21 mars 1853 (Dalloz, 1851, I, 435).

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 382, note 45, § 535.

parties contractantes; or, la loi n'exige pas qu'elle soit expresse. Dans l'espèce jugée par la cour de cassation, cela n'était pas douteux. Le maire d'une commune achète une usine; par suite d'une transaction intervenue antérieurement entre l'administration et le vendeur, l'acheteur est privé de tout droit à une indemnité pour chômage résultant de travaux publics; il agit en garantie contre son vendeur; celui-ci lui oppose que, comme maire de la commune, il a eu nécessairement connaissance de la transaction et de l'ordonnance royale qui l'approuve, puisque le conseil municipal avait été appelé à donner un avis sur le projet de transaction. La cour d'Agen donna gain de cause au vendeur. Sur le pourvoi en cassation, l'acheteur objecta qu'il s'agissait d'un fait personnel du vendeur; la cour répond que, ce fait étant connu de l'acheteur au moment de la vente, il ne pouvait réclamer une indemnité pour un trouble qu'il avait dû prévoir (1).

**257.** Quel est l'effet de la stipulation de non-garantie? L'article 1629 répond que le vendeur est tenu, en cas d'éviction, de la restitution du prix. La raison en est que l'acheteur n'a promis le prix et ne l'a payé que parce que le vendeur s'engageait à lui transférer la propriété de la chose; or, par suite de l'éviction, la propriété ne lui étant pas transmise, il se trouve qu'il a payé le prix sans cause et que le vendeur le retiendrait sans cause. Il suit de là que la clause de non-garantie n'a d'effet que pour les dommages-intérêts que, d'après le droit commun, le vendeur doit payer à l'acheteur (2). Celui-ci, sachant qu'en cas d'éviction il n'aura droit qu'à la répétition du prix, stipulera le prix en conséquence du danger qui le menace; en ce sens, la restitution du prix l'indemniserait complètement.

**258.** Il y a des cas où le vendeur ne doit pas même restituer le prix, c'est quand la vente est aléatoire. Le prix ne représente pas alors la valeur de la chose, il représente une chance; en réalité, l'acheteur n'achète pas

(1) Rejet. 2 mai 1864 (Dalloz, 1865, I, 181).

(2) Pothier, *De la vente*, n° 185.

la chose, il achète une chance, et c'est pour cette chance qu'il paye le prix. S'il est évincé, il ne peut pas dire qu'il a payé le prix sans cause, car la cause n'était pas l'objet dont il se trouve évincé, c'était la chance qui pouvait lui être favorable. Par la même raison, on ne peut pas dire que le vendeur retient le prix sans cause; il y a droit comme compensation de la chance qu'il a vendue, et qui pouvait tourner contre lui.

Reste à savoir quand la vente est aléatoire. L'article 1629 répond à la question, mais la rédaction en est défectueuse et donne lieu à difficulté. Voici les termes de la loi : « Dans le même cas de stipulation de non-garantie, le vendeur, en cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix, à moins que l'acquéreur n'ait connu, lors de la vente, le danger de l'éviction, ou qu'il n'ait acheté à ses périls et risques. » Ainsi la loi prévoit deux cas dans lesquels le vendeur qui a stipulé la clause de non-garantie ne doit pas la restitution du prix : 1° lorsque l'acheteur connaissait au moment de la vente le danger de l'éviction; 2° lorsque l'acquéreur a acheté à ses risques et périls. Dans ces deux cas, la vente est aléatoire. Faut-il, pour qu'elle le soit, qu'il y ait stipulation de non-garantie? ou suffit-il que l'acquéreur ait connu le danger de l'éviction, ou qu'il ait déclaré acheter à ses périls et risques? Si l'on s'en tient aux termes de l'article 1629, il faut dire que cela ne suffit pas, que la loi exige en outre qu'il y ait une stipulation de non-garantie.

Telle n'est pas l'interprétation que l'on donne généralement à l'article 1629. Les auteurs distinguent. Quand l'acheteur déclare qu'il achète à ses risques et périls, il dit par cela même qu'il prend sur lui tout le risque, tout le péril de la vente : n'est-ce pas dire que, quoi qu'il arrive, l'acheteur ne peut avoir aucun recours contre le vendeur? Donc la vente est aléatoire en vertu de la déclaration même de l'acheteur : est-il besoin d'ajouter que le vendeur n'est pas tenu de la garantie alors que l'acheteur le dit? A l'objection tirée du texte on répond que l'article 1629 dit seulement que la clause de non-garantie, sans celle des risques et périls, oblige le vendeur à la restitution du

prix, mais qu'il ne règle pas l'effet de la clause des risques et périls quand il n'y a pas stipulation de non-garantie. On peut ajouter que la question de savoir si une vente est aléatoire dépend de l'intention des parties contractantes; celles-ci ne sont pas liées par les termes de l'article 1629, elles sont libres d'y déroger et, par suite, les tribunaux peuvent décider que la vente faite aux risques et périls de l'acheteur est aléatoire; ce qui dispense le vendeur, en cas d'éviction, de restituer le prix.

Il y a encore vente aléatoire lorsque le vendeur connaissait, lors de la vente, le danger de l'éviction; mais cette circonstance ne suffit point, il faut de plus qu'il y ait stipulation de non-garantie. Pourquoi exige-t-on cette condition pour l'un des cas prévus par l'article 1629, tandis qu'on ne l'exige pas pour l'autre, alors que la loi semble l'exiger pour les deux cas? Si l'on admet que la connaissance seule du danger de l'éviction ne suffit point pour que le vendeur soit dispensé de la restitution du prix, c'est qu'il y a un texte formel, outre l'article 1629, qui le dit; l'article 1599 donne à l'acheteur le droit de demander la nullité de la vente de la chose d'autrui, alors même qu'il savait que la chose n'appartenait pas au vendeur; cette connaissance ne suffit donc pas pour qu'il y ait vente aléatoire. La différence que l'on admet entre les deux cas prévus par l'article 1629 s'explique d'ailleurs. Celui qui achète à ses risques et périls déclare implicitement qu'il achète une chance. On ne peut pas en dire autant de celui qui achète ayant connaissance du danger de l'éviction; il peut espérer que ce danger ne se réalisera pas, et s'il se réalise, il compte sur la garantie dont le vendeur est tenu. Il faut donc que le vendeur dise qu'il ne veut pas être garant; quand ces deux circonstances concourent, il est difficile de ne pas en conclure que la vente est aléatoire, puisque l'acheteur sait qu'il est menacé d'être évincé et que l'éviction ne lui donnera aucun recours (1).

**259.** La connaissance seule que l'acheteur a, lors du contrat, du danger de l'éviction produit cependant un effet

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 91, n° 64 bis II et III.

très-important, c'est qu'il ne pourra pas réclamer de dommages-intérêts en cas d'éviction, il a seulement droit à la restitution du prix. Cela résulte de l'article 1599; c'est, d'ailleurs, un principe traditionnel dont Pothier nous dit la raison. Si l'acheteur est évincé et souffre un préjudice au delà du prix qu'il a payé et que le vendeur lui doit restituer, il doit se l'imputer, puisque c'est une éviction à laquelle il devait s'attendre; ce n'est pas le vendeur qui l'a induit en erreur, ni qui lui a causé ce dommage. En d'autres termes, la connaissance du danger de l'éviction équivaut à une stipulation de non-garantie; elle est tacite au lieu d'être expresse (1). La jurisprudence est en ce sens. Nous ferons seulement une remarque, c'est que le langage des cours, même de la cour de cassation, n'a pas toujours la précision rigoureuse qu'il devrait avoir; ce qui prête facilement à erreur. Ainsi la cour suprême dit que l'acheteur qui est prévenu du danger de l'éviction achète à *ses risques et périls*; d'où elle conclut que sa demande en *dommages-intérêts* contre le vendeur ne saurait être fondée (2). C'est confondre deux cas essentiellement différents, celui où il y a stipulation de non-garantie tacite et celui où il y a vente aléatoire; dans le premier cas, il y a lieu à répétition du prix, mais l'acheteur n'a pas droit à des dommages-intérêts; dans le second cas, l'acheteur ne peut pas même répéter le prix, il ne saurait donc être question de dommages-intérêts.

**260.** Pothier ajoute une restriction au principe que nous venons d'établir : l'acheteur, dit-il, a droit aux dommages-intérêts résultant de l'éviction, quoiqu'il ait connu, lors du contrat, la cause qui a depuis donné lieu à l'éviction, lorsque le vendeur s'est obligé expressément à la garantie par le contrat. La non-garantie est fondée sur la volonté tacite des parties, leur volonté expresse doit l'emporter sur une volonté tacite. Cela est aussi fondé en raison. Si, connaissant le danger de l'éviction, je fais insérer dans le contrat une clause expresse de garantie, c'est pré-

(1) Pothier. *De la vente*, n° 187.

(2) Rejet. 9 février 1852 (Daloz, 1852, 1, 72). Comparez Rejet, 2 mai 1864 (Daloz, 1865, 1, 181), et 21 avril 1874 (Daloz, 1875, 1, 183).

cisément pour me mettre à couvert du danger qui me menace; mon droit contre le vendeur doit donc rester entier. On objecte que la clause expresse de garantie ne fait qu'écrire au contrat une obligation qui existe de droit, et l'on en conclut que cette clause expresse ne peut pas avoir plus d'effet que la clause tacite; ce qui conduit à la conséquence que l'acheteur n'a pas droit à des dommages-intérêts, par cela seul qu'il connaît le danger de l'éviction, et alors même qu'il stipulerait expressément la garantie. C'est mal raisonner. Sans doute le vendeur est garant, quoiqu'il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, mais de là on ne peut pas induire que la stipulation n'a jamais d'effet. Elle doit avoir un effet quand elle a un but; or, elle a un but certain lorsque l'acheteur connaît le danger de l'éviction; cette connaissance implique, en général, qu'il renonce à la garantie en ce qui concerne les dommages et intérêts; or, c'est pour qu'on n'en tire pas cette conséquence que l'acheteur stipule, c'est-à-dire se réserve expressément la garantie et tous les droits qui en résultent (1).

L'acheteur, quoique connaissant le danger de l'éviction, aura donc droit à des dommages-intérêts s'il a stipulé la garantie. Quels seront ces dommages-intérêts? A notre avis, l'acheteur peut invoquer le droit commun, c'est-à-dire les dispositions des articles 1630 et suivants. En effet, le but de la stipulation qu'il a fait insérer au contrat est précisément de se réserver le bénéfice du droit commun. Cependant on enseigne que les tribunaux *paraissent*, dans ce cas, autorisés à modérer les condamnations qu'ils prononcent au profit de l'acheteur; et on cite des arrêts qui l'ont jugé ainsi (2). Cela est très-vague, et les auteurs ne semblent pas très-convaincus du principe qu'ils formulent. En effet, ce serait une exception, et qui autoris<sup>e</sup> le juge à admettre une exception à la règle quand

(1) Voyez un rapport du conseiller Mesnard (Daloz, *Recueil périodique*, 1850, 1, 341). Paris, 23 mai 1849 (Daloz, 1850, 5, 254). Bordeaux, 27 juillet 1854 (Daloz, 1855, 2, 137).

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 382 et note 48, § 355. Duvergier, t. I<sup>er</sup>, p. 378, n° 317.

l'acheteur l'a écrite au contrat? L'équité, les circonstances de la cause peuvent justifier ces décisions en fait; en droit, il ne peut y avoir d'exception à la règle quand les parties ont maintenu la règle.

**261.** S'il n'y a pas de stipulation de garantie, la connaissance que l'acheteur a du danger de l'éviction suffit pour qu'il n'ait pas droit à des dommages-intérêts. Peu importe comment l'acheteur a acquis cette connaissance. Qu'il l'ait obtenue par une déclaration du vendeur ou par toute autre voie, cela est indifférent : le motif donné par Pothier subsiste, et c'est même l'exemple qu'il donne. Dès que l'acheteur connaissait, lors du contrat, la cause par laquelle il a été évincé, il renonce au droit de réclamer la réparation d'un dommage qu'il doit s'imputer à lui-même. Sur ce point, tout le monde est d'accord (1).

Faut-il admettre une exception à cette règle pour les hypothèques, en ce sens que l'acheteur aurait droit aux dommages-intérêts résultant de l'expropriation poursuivie par un créancier hypothécaire, alors que le vendeur n'a pas déclaré les hypothèques, bien que l'acheteur en ait eu connaissance? La plupart des auteurs enseignent que le vendeur n'est affranchi de la garantie des dommages-intérêts que s'il a déclaré lui-même l'existence des hypothèques qui grèvent la chose vendue; mais ils ne s'entendent pas entre eux sur l'étendue et la portée de cette exception, ce qui élève déjà un préjugé contre leur doctrine (2). La tradition est contraire. Pothier met l'action hypothécaire sur la même ligne que la revendication, sans même soupçonner une distinction. Invoquera-t-on la fin de l'article 1626? La loi dit que le vendeur est obligé de garantir l'acheteur des charges prétendues sur l'objet vendu et *non déclarées* lors de la vente. Est-ce à dire que le vendeur est garant des charges hypothécaires dès qu'il ne les *déclare* pas, quand même l'acheteur les connaîtrait? On peut répondre d'abord que cette disposition concerne

(1) Voyez les citations dans Aubry et Rau, t. IV, p. 382 et note 49, § 355. Rejet, 12 avril 1869 (Daloz, 1870, 1, 31).

(2) Voyez ces opinions contradictoires dans Aubry et Rau, t. IV, p. 383, et notes 50 et 51, § 355.

les servitudes et autres droits analogues, et, même pour les servitudes, on admet que la connaissance de l'acheteur équivaut à une déclaration du vendeur. Quant aux hypothèques, ce n'est pas une *charge* que le créancier prétend sur la chose vendue, c'est un droit d'éviction qu'il exerce; sous ce rapport, il n'y a aucune différence entre l'hypothèque et la propriété. Le seul motif que l'on donne nous paraît d'une faiblesse extrême. Par cela même, dit-on, que le vendeur n'a pas expressément déclaré les hypothèques, l'acheteur a pu et dû supposer que ce dernier prendrait des arrangements pour dégrever l'immeuble. Qui ne voit que l'on en pourrait dire autant de toute espèce de charges? En définitive, on fait une exception au droit commun, sans texte et sans convention dérogatoire des parties contractantes; cela est contraire à tout principe (1).

**262.** Il y a encore un cas dans lequel toute garantie cesse : « La garantie pour cause d'éviction cesse lorsque l'acquéreur s'est laissé condamner par un jugement en dernier ressort, ou dont l'appel n'est plus recevable, sans appeler son vendeur, si celui-ci prouve qu'il existait des moyens suffisants pour faire rejeter la demande. » Dans ce cas, l'acheteur est évincé par sa faute, et il en doit supporter la conséquence. De là le grand intérêt qu'a l'acheteur, dès qu'il est troublé, de mettre le vendeur en cause; il évitera par là l'exception dont l'article 1640 le menace.

On demande quels sont les moyens que le vendeur peut opposer et que l'acheteur n'a pas fait valoir? La loi ne distingue pas, et il n'y avait pas lieu de distinguer; que ce soient des moyens de droit ou des moyens tirés des circonstances de la cause, qu'ils concernent le vendeur ou l'acheteur, peu importe (2); dès qu'ils suffiraient pour faire rejeter la demande formée contre l'acheteur, celui-ci est en faute, et il ne peut faire retomber la responsabilité de sa faute sur le vendeur.

(1) Pothier, *De la vente*, n° 187. Merlin, *Répertoire*, au mot *Garantie*, § VII, n° 2. Marcadé, t. VI, p. 259, n° VI de l'article 1629.

(2) Duranton, t. XVI, p. 231, n° 304. Bruxelles, 7 mai 1829 (*Pasicriste*, 1829, p. 169).

La loi dit que *la garantie cesse*. C'est la garantie telle que le code l'a expliquée dans les articles qui précèdent; donc tous les effets qui résultent de la garantie viennent à cesser, l'acheteur n'a pas même droit à la répétition du prix. Car il est toujours vrai de dire que si l'acheteur perd la chose et le prix, c'est par sa faute; il serait injuste de faire retomber sur le vendeur un effet quelconque de la faute de l'acheteur.

**263.** Le même principe reçoit son application dans tous les cas où l'acheteur est évincé par sa faute. Si la vente a pour objet une créance hypothécaire ou privilégiée, et que l'acheteur ne remplisse pas les formalités prescrites pour la conservation de l'hypothèque ou du privilège, il perd sa créance, parce qu'il perd la garantie qui lui en assurait le paiement, mais il la perd par sa faute. Il n'aura aucun recours contre le vendeur (1).

**264.** La garantie cesse encore lorsque l'action en garantie est prescrite; et elle se prescrit, d'après le droit commun, par le laps de trente ans, lesquels commencent à courir du jour de l'éviction (2).

Tout le monde est d'accord sur ce point, et il n'y a aucun doute quant au principe, puisque c'est le droit commun. Mais comment concilier la prescription de trente ans, en matière d'éviction, avec la prescription de dix ans, qui est applicable à l'action en nullité de la vente lorsqu'elle a pour objet la chose d'autrui? Il y a aussi vente de la chose d'autrui quand l'acheteur est évincé. Comment se fait-il que cette action dure trente ans à partir de l'éviction, tandis que l'action de l'article 1599 ne dure que dix ans? Peut-il résulter d'un seul et même fait juridique deux actions, l'une de dix ans, l'autre de trente ans? Si l'acheteur agit en nullité de la vente, il doit se conformer à l'article 1599, cela va sans dire; après dix ans, il ne pourra plus intenter l'action. Mais s'il est évincé après les dix ans, il aura toujours l'action en garantie. Cela ne répond pas à notre remarque, la contradiction subsiste. Cette

(1) Cassation, 26 février 1806 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 807).

(2) Duranton, t. XVI, p. 434, n° 305 et 306. Gand, 10 août 1843 (*Pasicrisie*, 1843, 2, 338).

anomalie ne prouverait-elle pas que la disposition de l'article 1599 n'est pas fondée sur les vrais principes et que la vente déclarée *nulle* par l'article 1599 est, en réalité, une vente sujette à résolution? Nous renvoyons à ce qui a été dit plus haut (n° 102).

### § III. De la garantie des servitudes.

#### N° I. LE PRINCIPE.

**265.** L'article 1626 pose en principe que le vendeur est garant des charges prétendues sur l'objet vendu et non déclarées lors de la vente; l'article 1638 détermine les effets de cette garantie. Pourquoi l'acheteur a-t-il droit à la garantie du chef des servitudes et autres charges qui n'ont pas été déclarées lors de la vente? L'article 1626 met cette garantie sur la même ligne que l'éviction totale ou partielle de l'objet vendu. Il y a, en effet, éviction d'une partie de la chose lorsqu'un tiers prétend avoir sur cette chose une servitude que l'acheteur ne devait point supporter en vertu du contrat de vente; la servitude est un démembrement de la propriété; si l'acheteur doit souffrir l'exercice d'une servitude non déclarée, son fonds se trouve démembré; par conséquent, il est évincé partiellement. Puisqu'il y a éviction partielle, il faut appliquer à cette espèce d'éviction les principes qui régissent l'éviction en général. Il en est ainsi notamment du motif sur lequel est fondée la garantie des servitudes. Le vendeur s'engage à transporter à l'acheteur la propriété entière du fonds vendu; s'il ne lui transporte qu'une propriété démembrée, il manque à son obligation; de là le droit de l'acheteur soit à la résolution de la vente en vertu du principe de l'article 1184, soit à des dommages-intérêts conformément au principe que la loi établit sur l'éviction partielle. Peu importe que le vendeur soit de bonne foi ou de mauvaise foi, ce n'est pas son dol ni sa faute qui sont le principe de la garantie (1); il serait garant quand même il n'y aurait

(1) Comme Troplong le dit, p. 278, n° 524.