

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.

aucun reproche à lui faire, sa bonne ou sa mauvaise foi ne sont prises en considération que lorsqu'il s'agit de déterminer le montant des dommages-intérêts dont il est tenu.

**266.** L'article 1638 ne parle que des *servitudes* dont il n'a pas été fait déclaration; l'article 1626 est conçu en termes plus généraux, il impose au vendeur l'obligation de garantir l'acheteur de toutes les *charges* prétendues sur l'objet vendu. C'est à l'article 1626, qui établit le principe, qu'il faut s'en tenir. Par *charges*, la loi entend les droits réels qui démembrement la propriété et dont l'acheteur est tenu, quoiqu'elles n'aient pas été déclarées; quant aux obligations personnelles que le vendeur peut avoir contractées, elles ne passent point à l'acheteur, à moins qu'il ne s'y soit engagé par le contrat; il ne peut donc s'agir de garantie que pour les charges réelles. Toute charge pareille donne lieu à garantie, quand même elle ne constituerait pas une servitude dans le langage de la loi. Ainsi le vendeur est garant quand on prétend contre l'acheteur un droit d'usage dans un bois vendu (1); de même que si un tiers a sur le fonds un droit d'emphytéose (2).

**267.** L'article 1626 porte que le vendeur est garant des charges *non déclarées* lors de la vente; l'article 1638 dit aussi que l'acheteur a droit à la garantie si l'héritage vendu se trouve grevé de servitudes, sans qu'il en ait été fait de *déclaration*. La loi suppose que le vendeur connaît les charges qui grevent l'objet vendu; dans ce cas, la bonne foi l'oblige à les déclarer, sinon; en vendant comme entière une propriété qui est démembrée, il se rend coupable de dol. Comment la déclaration doit-elle se faire? C'est la charge prétendue par le tiers sur la chose vendue qui doit être déclarée, pour que le vendeur satisfasse à l'obligation que la bonne foi lui impose. Il ne suffit donc pas d'insérer dans l'acte de vente une de ces clauses banales qui sont de style, clauses qui n'apprennent rien à

(1) Rejet, 17 janvier 1842 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1062).

(2) Colmar, 26 décembre 1821 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1063).

l'acheteur et qui ne frappent pas même son attention, précisément parce que, comme le dit Troplong, c'est du verbiage. Telle est la clause usuelle : *ainsi que l'immeuble se poursuit et comporte*. Qu'est-ce que ces mots apprennent à l'acheteur, en ce qui concerne les servitudes occultes qui grevent le fonds? Absolument rien. Elles n'empêchent donc pas le vendeur d'être garant (1). Pour qu'il cesse de l'être, il faut que l'acheteur connaisse la servitude par la déclaration qu'en fait le vendeur, qu'il puisse apprécier l'étendue de la charge, et voir si, malgré la charge, il lui convient d'acheter; et s'il achète, qu'il puisse tenir compte de la servitude dans la fixation du prix, car on ne paye pas pour une propriété démembrée le prix que l'on donne pour une propriété entière. Quand la déclaration sera-t-elle suffisante? C'est là une question de fait que la doctrine essaierait en vain de résoudre, on doit l'abandonner à l'appréciation du juge (2).

**268.** De ce que la loi rend le vendeur garant des charges *non déclarées*, faut-il conclure qu'il l'est toujours, par cela seul qu'il n'a pas fait la déclaration et alors même que l'acheteur en avait connaissance lors de la vente? Non, certes. C'est un principe traditionnel que l'acheteur n'a plus droit à la garantie quand il a eu, lors de la vente, pleine connaissance de la charge prétendue sur l'objet vendu, quoique le vendeur n'en ait pas fait la déclaration. La raison est très-simple : il est inutile, dit une loi romaine, d'instruire celui qui est déjà instruit. De quoi l'acheteur se plaindrait-il? Dira-t-il qu'il n'aurait pas acheté si la servitude avait été déclarée? On lui répondra qu'il a acheté connaissant la charge. Dira-t-il qu'il aurait acheté à un prix moindre? On lui répondra qu'il a pu tenir compte de la charge en débattant le prix, et que s'il ne l'a pas fait, il doit se l'imputer à lui-même. Le code, loin de déroger à cette doctrine, l'a sanctionnée. Il ne faut pas isoler les articles 1626 et 1638 des autres dispositions qui concernent la garantie, puisque la garantie

(1) Voyez le rapport du conseiller Lasagni sur l'arrêt du 20 juin 1843 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1061). Duranton, t. XVI, p. 326, n° 302.

(2) Voyez les arrêts cités par Aubry et Rau, t. IV, p. 384, note 54, § 355.

des servitudes n'est qu'une espèce d'éviction soumise, comme telle, aux principes généraux qui régissent toute garantie. Or, l'article 1629 décide que l'acheteur n'a pas de dommages-intérêts à réclamer quand il connaissait, lors de la vente, le danger de l'éviction; et il ne peut pas user du droit de résiliation que lui donne l'article 1638, puisqu'il ne peut pas dire qu'il n'aurait pas acheté s'il avait été instruit de la charge, car il a acheté, quoiqu'il en fût instruit. La jurisprudence est en ce sens (1).

**269.** Faut-il que l'acheteur ait connu les charges, ou suffit-il qu'il ait pu les connaître pour qu'il n'ait pas droit à la garantie? La question est très-importante depuis les lois nouvelles qui ont été portées en France et en Belgique sur la transcription. Les servitudes se constituent régulièrement par acte entre-vifs, et tous actes entre-vifs, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, doivent être transcrits pour qu'ils puissent être opposés aux tiers. Si la transcription n'a pas eu lieu, la servitude n'existera pas à l'égard de l'acheteur, et, par suite, il ne peut être question de garantie. Que si la transcription a eu lieu, l'acheteur sera tenu de la charge, mais il a pu la connaître en demandant au conservateur un certificat des transcriptions. Naît alors la question de savoir s'il suffit que l'acheteur ait pu connaître les charges, ou faut-il qu'il les ait réellement connues?

La loi exige, en principe, que le vendeur donne lui-même connaissance des charges en les déclarant; donc elle veut que l'acheteur ait acquis une connaissance réelle des charges qui grèvent le fonds vendu (art. 1626 et 1638). Cette déclaration n'est cependant pas de rigueur; l'article 1629 met sur la même ligne le fait que l'acheteur connaissait la charge lors de la vente; mais il faut que l'acheteur l'ait connue, il ne suffit pas qu'il ait pu la connaître. Ces textes nous paraissent décisifs. L'acheteur aurait pu connaître la servitude, puisque l'acte qui la constitue est public; mais il se peut qu'il ne l'ait pas connue,

(1) Rejet, 20 juin 1843, au rapport de Lasagni (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1061), et Rejet, 7 février 1832 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1078). Comparez Aubry et Rau, t. IV, p. 384, note 54, § 355.

qu'il n'ait pas consulté le registre aux transcriptions. Rendra-t-on l'acheteur responsable de cette négligence? Légalement il n'y a pas de négligence à lui reprocher, puisque la loi ne l'oblige pas de demander un certificat au conservateur des hypothèques; dans la théorie du code, ce n'est pas l'acheteur qui doit s'informer s'il y a ou non des charges qui grèvent le fonds vendu, c'est au vendeur de les déclarer. Il serait contraire à tout principe que le vendeur pût opposer à l'acheteur que celui-ci a négligé de faire ce que la loi ne lui commande point de faire, alors que lui, vendeur, n'a pas fait la déclaration que, d'après la loi, il aurait dû faire. Ce qui confirme notre opinion, c'est que l'on a toujours admis que le vendeur est garant des charges hypothécaires qui grèvent l'immeuble, quoique les hypothèques soient inscrites et qu'il eût été facile à l'acquéreur de les connaître (1).

Il y a cependant une objection, et elle est très-spécieuse. D'après l'article 1638, le vendeur n'est pas garant des servitudes apparentes. Pourquoi? Ce n'est pas parce que l'acheteur les a connues, car il se peut qu'il n'ait pas connu la servitude, quoiqu'elle fût apparente, c'est donc parce qu'il a pu la connaître. N'en doit-on pas conclure que, dans l'esprit de la loi, il suffit que l'acheteur ait pu connaître la charge, et que cette possibilité équivaut à la connaissance de la charge? Non, le principe est nettement formulé par les articles 1626 et 1629: il faut que l'acheteur ait connu la charge, soit par la déclaration du vendeur, soit par une autre voie. Si la loi décide que le vendeur n'est pas garant des servitudes apparentes, c'est qu'elle présume qu'à raison de leur nature ces charges sont connues de l'acheteur (2); or, les présomptions sont de la plus stricte interprétation; elles ne s'étendent pas d'un cas à un autre, quand même il y aurait analogie. Et il n'y a pas même analogie. On n'achète guère un fonds sans le visiter, et il suffit de le voir pour connaître les servitudes apparentes;

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 384, note 55, § 355. En sens contraire, Mourlon, *De la transcription*, t. I<sup>er</sup>, nos 166-168. Flandin, *De la transcription*, t. I<sup>er</sup>, n° 426. Colmet de Santerre, t. VII, p. 102, n° 73 bis 11.

(2) Durantou, t. XVI, p. 328, n° 302.

tandis qu'il y a bien des acheteurs qui ne consultent pas le registre aux transcriptions.

**270.** L'article 1626 parle des charges en général; l'article 1638 applique le principe aux servitudes en ajoutant *non apparentes*; nous venons de dire le motif pour lequel le vendeur n'est pas garant des servitudes apparentes (n° 269). Quand les servitudes sont-elles apparentes? La loi les définit (art. 689). C'est une question de fait; en cas de contestation, le juge décidera d'après l'examen des lieux (1). On a prétendu que les servitudes discontinues, quoique apparentes, n'étaient pas comprises dans l'article 1638, par la raison qu'elles ne peuvent s'établir que par titre. Cela n'est pas sérieux; il ne s'agit pas de savoir comment les servitudes s'établissent, il s'agit de décider si l'acheteur a pu les connaître; or, il a pu connaître l'existence d'une servitude de passage par des marques extérieures, bien qu'il faille un titre pour l'établissement de cette servitude (2). A plus forte raison l'article 1638 est-il applicable à la servitude de passage en cas d'enclave; l'acheteur a deux voies pour la connaître, la loi qui l'établit et les signes qui l'annoncent (3).

**271.** Que faut-il dire des servitudes que le code appelle légales? Doivent-elles être déclarées? ou faut-il les assimiler aux servitudes apparentes pour lesquelles aucune déclaration n'est exigée? Si l'on s'en tient au texte de l'article 1638, il y a un doute; la loi présume que l'acheteur a connu les servitudes apparentes, elle ne présume pas que l'acheteur a connu les servitudes dites légales. Vainement invoquerait-on la présomption générale, d'après laquelle personne n'est censé ignorer la loi; cette présomption n'est pas établie par le code, et on ne peut l'admettre que lorsqu'il y a un intérêt général en cause; et, dans l'espèce, il ne s'agit que d'intérêts privés. Il y a une autre raison de décider qui nous semble péremptoire. Les servitudes légales ne sont pas de vraies servitudes, c'est une modification du droit absolu de propriété; or, c'est la pro-

(1) Bruxelles, 16 février 1820 (*Pasicrisie*, 1820, p. 62).

(2) Rejet, 8 novembre 1854 (*Dalloz*, 1854, 1, 426).

(3) Bastia, 2 août 1854 (*Dalloz*, 1856, 2, 181).

priété telle qu'elle existe dans nos lois, modifiée par les exigences sociales, que le vendeur transmet à l'acheteur; il ne peut pas s'obliger à lui transmettre une propriété absolue qui n'existe point. De là suit que l'acheteur ne peut pas se plaindre d'être évincé par l'existence d'une servitude légale, car cette servitude ne diminue pas ses droits. La jurisprudence est en ce sens, mais elle n'est pas motivée sur le principe que nous venons de rappeler et que nous avons exposé au titre des *Servitudes*; aussi les arrêts ont-ils assez de peine à établir que l'acheteur n'a pas droit à la garantie (1). Nous croyons inutile d'insister, les principes étant certains.

#### N° 2. CONSÉQUENCES DE LA GARANTIE.

**272.** Dans l'ancien droit, on assimilait la garantie due pour les servitudes à la garantie des vices rédhibitoires. Tel n'est plus le principe du code civil, il distingue nettement les vices rédhibitoires et les servitudes, en traitant de celles-ci dans le paragraphe consacré à l'éviction totale ou partielle de la chose vendue, tandis qu'il traite de la garantie pour vices rédhibitoires dans le paragraphe suivant. Il distingue encore les deux espèces de garanties par les effets différents qu'il leur attribue; à la garantie des servitudes il applique le principe qui régit l'éviction partielle; voilà pourquoi l'article 1638, relatif à la garantie des servitudes, est placé immédiatement après les articles 1636 et 1637, qui concernent l'éviction partielle. Nous faisons cette remarque parce que la tradition a laissé des traces dans la doctrine des auteurs modernes; il ne faut pas comparer les servitudes à des vices rédhibitoires, comme le fait Duranton, ni appliquer à la garantie des servitudes, comme le fait Troplong, les principes qui régissent les vices rédhibitoires. Quand la loi abandonne un principe traditionnel, on doit le rejeter avec toutes ses conséquences, et le code a eu raison de rejeter la théorie

(1) Rejet, 20 février 1865 (*Dalloz*, 1865, 1, 297).

de l'ancien droit. Autre chose est une servitude, autre chose est un vice rédhibitoire ; la servitude démembre la propriété, tandis que le vice rédhibitoire la laisse entière. Donc, quand un tiers prétend une servitude sur la chose achetée, il faut appliquer les principes de l'éviction partielle, par la raison très-simple qu'il y a éviction d'une partie de la chose (1).

**273.** La loi applique le principe que nous venons d'établir à la question de savoir si l'acheteur contre lequel un tiers prétend une servitude peut demander la résolution du contrat. Oui, dit l'article 1638, si la servitude est de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit. C'est la répétition de ce que l'article 1636 dit de l'éviction partielle. Il appartient naturellement au juge de décider si, en fait, la servitude a l'importance que l'acheteur allègue, et son appréciation est souveraine (2).

**274.** L'article 1638 ajoute que l'acheteur qui a le droit de demander la résiliation de la vente, peut aussi ne pas la demander et se contenter d'une indemnité. Que faut-il décider dans le cas où l'acheteur n'a pas le droit d'agir en résiliation ? Pourra-t-il réclamer une indemnité à raison de la moins-value de la chose vendue ? La loi ne le dit pas, mais l'affirmative n'est pas douteuse ; elle résulte du principe établi par l'article 1626 : Le vendeur doit garantie à l'acheteur pour les charges non déclarées. En quoi consiste cette garantie ? A défendre l'acheteur contre la prétention de celui qui réclame la charge, et s'il ne parvient pas à le défendre, il doit l'indemniser du préjudice qu'il souffre. L'indemnité est donc la conséquence directe de l'obligation de garantie. Si la loi n'en parle pas, c'est que cela était inutile.

Reste à déterminer le montant de l'indemnité. Faut-il appliquer la disposition de l'article 1637 ? L'affirmative nous paraît certaine, puisque, dans le cas où un tiers prétend une servitude sur l'objet vendu, il y a éviction par-

(1) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 472, n° 381. Comparez Duranton, t. XVI, p. 325, n° 302.

(2) Rejet, 2 mai 1816 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1084).

tielle ; c'est donc le principe de l'éviction partielle qu'il faut appliquer, et non le principe de l'éviction totale.

**275.** L'acheteur pourra-t-il réclamer des dommages-intérêts contre le vendeur de bonne foi ? Si l'on appliquait à la garantie des servitudes les principes qui régissent les vices rédhibitoires, il faudrait décider, dans l'opinion commune, que le vendeur de bonne foi ne doit point les dommages-intérêts (art. 1646). Nous avons repoussé la doctrine traditionnelle qui assimile la servitude à un vice, nous repoussons aussi la conséquence que l'on en déduit. L'article 1639, qui suit immédiatement l'article qui traite de la garantie des servitudes, dit formellement que l'on applique les principes généraux sur les dommages-intérêts en matière de garantie ; or, d'après le droit commun, le débiteur, quoique de bonne foi, est tenu des dommages-intérêts prévus (art. 1150) ; il faut appliquer cette règle au vendeur (1).

**276.** Les parties contractantes peuvent déroger aux règles que nous venons d'établir sur la garantie des servitudes. Cela n'est point douteux. Il se rencontre souvent des clauses dérogatoires dans les actes de vente, et elles donnent aussi très-souvent lieu à des procès. C'est à ce sujet que Troplong se plaint du verbiage des notaires (2). Nous croyons inutile d'examiner les clauses usuelles que Troplong discute ; les auteurs mêmes qui traitent d'ordinaire ces questions avouent ici l'impuissance de la théorie. Il ne reste donc qu'à s'en rapporter à l'appréciation des juges et à recommander aux notaires une rédaction précise qui prévendrait toute contestation.

ARTICLE 2. De la garantie des défauts de la chose vendue.

§ 1<sup>er</sup>. *Quand y a-t-il lieu à cette garantie ?*

N° 1. NOTIONS GÉNÉRALES.

**277.** Aux termes de l'article 1626, la garantie que le vendeur doit à l'acheteur a un second objet, les défauts

(1) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 472, n° 331. En sens contraire, Troplong, p. 282, n° 533.

(2) Troplong, p. 280, nos 529-531. Aubry et Rau, t. IV, p. 385 et note 60.