

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^{er}, 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^{er}. *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^{er}, 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.

cachés de la chose vendue ou les vices rédhibitoires. Le code a suivi la théorie de Pothier, lequel rapporte les deux garanties à un seul et même principe, à l'obligation que le vendeur contracte de faire avoir la chose à l'acheteur. S'obliger à faire avoir la chose, dit-il, c'est s'obliger à la faire avoir utilement, puisque en vain l'acheteur aurait-il la chose si elle ne pouvait lui être d'aucun usage; or, tel est le caractère de certains vices appelés rédhibitoires; c'est « qu'ils rendent la chose vendue impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les eût connus. » C'est la définition que l'article 1641 donne des vices rédhibitoires; on les nomme ainsi parce que l'acheteur a le droit de demander que le vendeur reprenne la chose vendue et lui rende le prix : *redhibere est reddere* (1).

D'après les vrais principes, l'obligation qui incombe au vendeur à raison des vices cachés de la chose n'est pas l'obligation de garantie. Pothier dit lui-même que la garantie consiste essentiellement à prendre la défense de l'acheteur quand les droits de celui-ci sont attaqués par un tiers, et il va sans dire qu'il n'est pas question de défense quand la chose est infectée d'un vice rédhibitoire(2). L'acheteur demande la résolution du contrat, ou la restitution d'une partie du prix; cela suppose que le vendeur n'a point rempli son obligation; et, en effet, il ne la remplit pas quand il livre à l'acheteur une chose viciée dans le sens de l'article 1641. Sous ce rapport, il y a analogie entre l'éviction et les vices rédhibitoires; dans les deux cas, le droit de l'acheteur est fondé sur la condition résolutoire tacite que la loi sous-entend dans les contrats synallagmatiques, mais les effets diffèrent considérablement.

278. Il y a une analogie apparente entre les vices rédhibitoires et l'erreur sur la substance de la chose. Quand

§ 355. Il faut ajouter Bruxelles, 12 mars 1838 (*Pasicrisie*, 1838, 2, 73); Liège, 1^{er} février 1862 (*Pasicrisie*, 1863, 2, 242).

(1) Pothier, *De la vente*, n^o 202.

(2) Aubry et Rau, d'après Zachariæ, t. IV, p. 386, note 1, § 355 bis.

la chose est infectée d'un vice rédhibitoire, l'acheteur est aussi dans l'erreur sur une qualité de la chose, et il est possible que le vendeur partage cette erreur. La différence est cependant grande entre les deux hypothèses. L'erreur vicie le consentement, parce que la chose manque d'une qualité que les parties ont eue principalement en vue; la conséquence est que le contrat est nul. Quand la chose vendue est infectée d'un vice rédhibitoire, il n'y a pas erreur sur une qualité substantielle, la chose a un défaut qui empêche de s'en servir (1), ou qui diminue l'utilité de l'usage que l'on en peut tirer; le consentement n'est donc pas vicié, le contrat est valable. Mais, en livrant une chose viciée dans le sens de l'article 1641, le vendeur manque à son obligation de faire avoir à l'acheteur une chose propre à l'usage auquel l'acheteur la destine; de là le droit pour celui-ci de demander la résolution du contrat. Les effets de cette résolution diffèrent grandement des effets de la nullité, comme on le verra par les détails dans lesquels nous allons entrer.

279. Les dispositions du code civil sur les vices rédhibitoires ont été modifiées, en France et en Belgique, pour les animaux domestiques (loi française du 20 mai 1838, et loi belge du 28 janvier 1850) (2). Le code civil n'avait guère fait que consacrer la tradition, on craignait de heurter des habitudes enracinées; mais ces usages variant à l'infini et étant parfois incomplets, il en résultait une grande incertitude dans une matière usuelle qui intéresse à un haut degré le commerce et l'industrie, et qui est d'une application journalière.

La loi belge, intitulée *Loi sur les vices rédhibitoires*, n'est pas aussi générale qu'on pourrait le croire d'après le titre qu'elle porte; elle déroge au code civil, elle ne l'abroge pas. L'article 1^{er} porte : « Sont réputés vices rédhibitoires et donneront seuls ouverture à l'action ré-

(1) C'est la doctrine traditionnelle; mais l'erreur qui a pour résultat que l'acheteur ne peut pas se servir de la chose, n'est-elle pas la plus substantielle des erreurs?

(2) La loi belge reproduit les dispositions de la loi française, avec quelques changements. Voyez en outre l'arrêté royal du 18 février 1862.

sultant de l'article 1641 du code civil, dans les ventes ou échanges des chevaux, ânes, mulets et autres animaux domestiques appartenant à l'espèce ovine, bovine ou porcine, les maladies ou défauts qui seront désignés par le gouvernement, avec les restrictions et conditions qu'il jugera convenables. » Ainsi la loi est spéciale, elle ne concerne pas même tous les animaux domestiques, elle n'est relative qu'aux espèces énumérées dans l'article 1^{er}. Quant aux autres animaux, ou choses mobilières et immobilières, le code civil reste en vigueur (1). C'est surtout pour les animaux domestiques que la législation sur les vices rédhibitoires est d'une application fréquente; le législateur s'est borné à pourvoir à un besoin pratique. Nous exposerons les principes généraux, d'après le code civil, en notant seulement les dérogations que la loi nouvelle y a apportées.

N^o 2. DE QUELS VICES LE VENDEUR RÉPOND-IL ?

280. Le vendeur n'est pas tenu de la garantie à raison de tous les défauts de la chose vendue; il n'est garant que des vices rédhibitoires, tels que l'article 1641 les définit. Quels sont ces vices? Le code civil ne les énumère point, et il ne maintient pas non plus les usages locaux sur cette matière; l'article 1648 renvoie seulement à ces usages pour ce qui concerne le délai dans lequel l'action résultant des vices doit être intentée. De droit, les anciens usages sont donc abrogés, mais de fait ils ont conservé une grande autorité; ce n'est guère que d'après les usages que le juge peut décider si un vice est rédhibitoire; et en maintenant le délai fixé par l'usage pour former les actions, le code conserve implicitement une certaine autorité aux usages anciens, car le délai dépend de la nature du vice (2). On voit par là combien la règle du code est vague; en droit, il abroge les usages; en fait, on continue à les

(1) Comparez, pour ce qui concerne la loi française, Colmet de Sauter, t. VII, p. 114, n^o 87 bis.

(2) Duvergier, t. 1^{er}, p. 491, n^o 395; Caen, 22 novembre 1826, qui y est rapporté.

suivre. Cette incertitude a disparu pour les vices rédhibitoires des animaux domestiques auxquels se rapporte la loi nouvelle; l'arrêté royal pris en exécution de la loi a comblé la lacune que présentait le code civil.

Quand il s'agit de vices rédhibitoires non prévus par la loi de 1850, le juge, n'étant pas lié par les usages, jouit d'un pouvoir à peu près discrétionnaire. Bien entendu que le vice doit rentrer dans la définition que l'article 1641 donne des vices rédhibitoires; c'est au juge de décider en fait si le défaut rend la chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou s'il en diminue tellement l'usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il l'avait connu. Ainsi toute diminution d'usage ne rend pas le vice rédhibitoire, il faut que la diminution ait exercé une influence sur le contrat. Il a été jugé qu'un défaut n'est pas rédhibitoire lorsqu'il en résulte seulement un désagrément pour l'acheteur (1). Nous ne voudrions pas ériger cette décision en règle de droit; car il est certain que, pour peu que le désagrément soit notable, l'acheteur n'aurait pas contracté ou aurait payé un moindre prix.

Une autre cour a posé en principe que les vices doivent être tellement inhérents à la chose et tellement irremédiables par leur nature, que la chose vendue soit *pour toujours* impropre, en tout ou en partie, à l'usage auquel on la destine (2). Il nous semble que c'est ajouter à la loi, car elle n'exige pas ce caractère de perpétuité. La tradition que la cour de Montpellier invoque témoigne contre elle; l'édit des édiles admet l'action rédhibitoire, alors même que la maladie dont un animal est infecté ne serait que temporaire; ce qui est fondé en raison, car l'acheteur acquiert pour se servir immédiatement de la chose; donc l'objet du contrat n'est pas rempli quand, pendant un temps plus ou moins long, il ne peut pas s'en servir.

281. Il ne faut pas confondre les vices rédhibitoires

(1) Caen, 22 novembre 1826 (Daloz, au mot *Vices rédhibitoires*, n^o 219). Aubry et Rau, t. IV, p. 387, n^o 355 bis.

(2) Montpellier, 23 février 1807 (Daloz, au mot *Vices rédhibitoires*, n^o 67).