

la décision juste; les dommages-intérêts étaient intrinsèques, donc prévus, et partant le vendeur de bonne foi en était tenu, d'après la doctrine de Pothier.

298. « Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages-intérêts envers l'acheteur. » C'est l'application du droit commun (art. 1151).

§ III. De l'action en garantie.

299. « L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où la vente a été faite » (art. 1648). Cette action a toujours été soumise à un bref délai, afin de prévenir les procès qui s'élèveraient sur la question de savoir si les vices existaient au moment de la vente ou s'ils sont postérieurs. Quand l'action est formée après dix ou vingt jours, ce point de fait peut être facilement établi; tandis que si elle était intentée après des mois ou des années, la chose deviendrait de plus en plus difficile, ce qui multiplierait les contestations et en rendrait la décision très-chanceuse.

300. Quel est le *bref délai* dans lequel l'action doit être intentée? La loi s'en rapporte aux usages locaux, elle leur conserve, par conséquent, force légale. Ces usages varient d'un lieu à l'autre. Pourquoi les auteurs du code civil ont-ils maintenu, en cette matière, la diversité infinie des coutumes, alors que le but de la codification était précisément de la remplacer par l'unité du droit? L'orateur du Tribunal répond que le législateur n'a pas voulu heurter d'antiques traditions (1). « Quelquefois la loi, dans son action, doit prendre le caractère de l'administration; la loi, pour vouloir être uniforme, deviendrait souvent injuste en méconnaissant ces différences qui tiennent aux localités. Il faut donc que le législateur respecte des usages invariables qui sont devenus une espèce de loi vivante. »

(1) Grenier, *Discours*, n° 27 (Loché, t. VII, p. 112).

C'est dire que les usages ont force de loi en ce qui concerne les délais. Il est vrai que l'article 1648 ajoute *suivant la nature des vices rédhibitoires*; on a conclu de là qu'il appartenait au juge de régler le délai en consultant les usages locaux et en ayant égard à la nature des vices (1). La loi ne dit pas cela, elle ne parle pas du juge; elle dit qu'à la différence de la prescription ordinaire qui est uniforme, le délai variera pour l'action des vices rédhibitoires, et pour savoir quel est ce délai, elle renvoie aux usages locaux. Quand donc il y a des usages, ils ont force de loi. La jurisprudence est en ce sens (2); pour mieux dire, la question ne paraît pas même avoir été soulevée; le texte du code la décide.

301. L'article 1648 suppose qu'il y a des usages locaux pour chaque vice. Cela n'est pas. Il y a donc une lacune dans la loi : qui la comblera? Le juge, qui doit toujours juger, même quand la loi est muette (art. 4). Telle était aussi la pensée des auteurs du code. Le rapporteur du Tribunal dit qu'à défaut d'usages, la prudence du juge y suppléera (3). Les tribunaux ont donc, en cette matière, un pouvoir discrétionnaire; ils décideront d'après la nature du vice et le laps de temps dans lequel il a pu se manifester, dans quel délai le demandeur a dû agir. Ce délai doit être bref; le juge pourra rejeter l'action, par le motif que, d'après les circonstances de la cause, l'action n'a pas été intentée dans un bref délai. La doctrine et la jurisprudence sont d'accord sur ce point (4). A Paris, aucun usage local ne règle la durée du délai pour les vices rédhibitoires des maisons; la cour de Paris en a conclu qu'il appartient aux tribunaux de le mesurer d'après les circonstances de la cause; dans l'espèce, l'action avait été intentée dans les six mois à partir du moment où l'acheteur avait reconnu le mauvais état de la charpente; il a été jugé que

(1) Zachariæ, combattu par ses éditeurs Aubry et Rau, t. IV, p. 390, note 25. § 355 bis.

(2) Rejet, 7 février 1872 (Dalloz, 1872, 1, 129).

(3) Faure, *Rapport* au Tribunal, n° 28 (Loché, t. VII, p. 197).

(4) Duvergier, t. 1^{er}, p. 503, n° 404, et tous les auteurs. Trois arrêts de rejet, du 16 novembre 1853 (Dalloz, 1853, 1, 322). Liège, 2 février 1856 (*Pasicrisis*, 1856, 2, 376).

c'était un bref délai dans l'esprit de la loi et que, par suite, l'action était recevable (1).

302. Il reste une difficulté : quand le délai commence-t-il à courir? La loi ne le dit point. S'il s'agit d'un délai fixé par un usage local, c'est l'usage qu'il faut consulter, car le point de savoir à partir de quel jour le délai commence à courir se lie intimement à la durée du délai. A défaut d'usage, c'est encore au juge de décider; mais d'après quel principe décidera-t-il? Les auteurs disent que le délai court à partir de la vente, et non à partir du jour où le vice a été connu de l'acheteur. Pourquoi donne-t-on un délai à l'acheteur pour agir? Parce qu'il faut un certain temps pour que le vice se manifeste; une fois le vice connu, il n'y a plus de motif pour accorder un délai à l'acheteur, il n'y a surtout pas de raison pour que, dans ce cas, la durée du délai varie(2). La jurisprudence s'est prononcée pour l'opinion contraire et, à notre avis, cette opinion est plus juste et plus équitable que la doctrine des auteurs. L'article 1648 veut que le délai soit bref; il le sera si le juge, à défaut d'usage, décide que l'action a dû être intentée dans tel délai à partir du jour où l'acheteur a connu le vice. Peu importe quel est le temps qui s'est écoulé depuis la vente jusqu'au moment où le vice s'est manifesté, ce temps peut être très-long; il en est ainsi pour les vices rédhibitoires des maisons. Dans l'affaire jugée par la cour de Paris, vingt-six ans s'étaient écoulés sans qu'aucun vice se fût manifesté; la maison, construite en 1839, présentait tous les caractères extérieurs de la solidité; en 1865 seulement, l'exécution de travaux d'entretien fit connaître l'état de pourriture de tous les bois qui n'étaient pas apparents. De longues années peuvent donc s'écouler avant que l'acheteur soit dans le cas d'agir, le délai ordinaire de la prescription peut être expiré; il est certes conforme à la raison et à l'équité, comme le dit la cour de Paris, de prendre pour point de départ du délai la découverte du vice rédhibitoire. La cour invoque, à

(1) Paris, 30 juillet 1867 (Dalloz, 1867, 2, 227).

(2) Duvergier, t. 1^{er}, p. 504, n°405. Aubry et Rau, t. IV, p. 391, notes 28-30, § 355 bis.

titre d'analogie, la prescription de dix ans, qui, en cas d'erreur, ne commence à courir que du jour de la découverte de l'erreur. Quand il y a un obstacle absolu qui s'oppose, en fait, à ce que le créancier agisse, le législateur en doit tenir compte; c'est le cas d'appliquer l'adage d'après lequel la prescription ne court pas contre celui qui ne peut pas agir (1).

303. A quelles actions s'applique l'article 1648? La loi dit : « L'action résultant des vices rédhibitoires. » Il y a deux actions, celle en diminution du prix et celle en résolution; quelle que soit l'action que l'acheteur choisisse, il doit l'intenter dans un bref délai. Il peut y avoir une autre action, c'est l'action récursoire d'un second ou subséquent vendeur de la chose viciée contre son auteur; cette action est au fond l'action en garantie, elle est donc soumise à l'article 1648 : le délai de l'action est aussi le délai du recours. La cour de cassation l'a jugé ainsi dans les termes suivants : « L'action récursoire aussi bien que l'action principale résultent des vices qui donnent lieu à la garantie. En effet, le dernier contre lequel la demande en garantie est dirigée la retourne contre son garant, lequel peut, à son tour, en faire autant contre le sien, et ainsi l'action remonte jusqu'au vendeur primitif, sans changer d'objet ni de caractère. » La cour en conclut que l'action récursoire, née de l'action en garantie des défauts de la chose vendue, procédant de la même cause et assujettie pour sa justification aux mêmes conditions, est nécessairement soumise aux mêmes règles dans son exercice et ne saurait jouir, pour sa durée, d'un délai plus étendu (2).

304. Les auteurs du code ont témoigné en cette matière un respect excessif pour la tradition, tradition non-

(1) Rejet, 16 novembre 1853 (Dalloz, 1853, 1, 325). Paris, 30 juillet 1867 (Dalloz, 1867, 2, 227). La cour de Gand a jugé de même pour la vente de houblon, Gand, 2 juillet 1858 (*Pasicrisie*, 1859, 2, 176); mais les cours de Belgique sont divisées sur la question de principe. (Voyez les arrêts cités dans la *Pasicrisie*, 1861, 2, 399, note. Ajoutez Bruxelles, 20 janvier 1864, *Pasicrisie*, 1864, 2, 177).

(2) Rejet, 7 février 1872, et le rapport du conseiller Guillemard (Dalloz, 1872, 1, 129).

seulement variable d'un lieu à l'autre, mais encore incomplète. Dans le silence de l'usage, comment l'acheteur saura-t-il dans quel délai il doit agir? est-ce dix jours? est-ce douze? On conçoit que le juge supplée au silence de la loi quand il s'agit d'un point de droit; mais la fixation d'un délai est plus ou moins arbitraire, le législateur seul est compétent pour le déterminer. C'est ce qu'ont fait les lois nouvelles portées en France et en Belgique sur les vices rédhibitoires des animaux domestiques. La loi française fixe elle-même le délai dans lequel l'action doit être intentée et celui dans lequel l'acheteur doit faire constater le vice; il est, en général, de neuf jours, et court depuis et non compris le jour fixé pour la livraison. La loi belge porte (art. 2): « Le gouvernement déterminera le délai dans lequel l'action sera intentée, à peine de déchéance; ce délai n'excédera pas trente jours, non compris le jour fixé pour la livraison. » Le délai pouvant varier d'après les localités et variant nécessairement d'après la nature du vice, la question devient une affaire d'administration, comme le disait le tribun Faure; voilà pourquoi le législateur s'en est rapporté au gouvernement. L'arrêté royal du 10 novembre 1869, pris en exécution de la loi de 1850, détermine le délai: il est de *trente jours* pour certains vices; ce qui revient à dire que c'est le délai le plus long, qui, par conséquent, ne peut pas excéder trente jours, comme le dit l'article 2 de la loi. On demande ce que la loi entend par un délai qui n'excède pas trente jours. La question a été décidée par la cour de cassation, en ce sens que le délai expire le trentième jour. Cela résulte de l'Exposé des motifs et des applications qu'il fait de la règle (1).

§ IV. Quand la garantie cesse-t-elle?

305. La loi permet au vendeur de stipuler qu'il ne sera obligé à aucune garantie. C'est le droit commun; les contractants peuvent faire telles conventions qu'ils jugent

(1) Rejet, 15 juillet 1875 (*Pasicrisie*, 1875, 1, 365).

convenables, pourvu qu'elles ne soient pas contraires aux bonnes mœurs ni à l'ordre public. Il résulte de l'article 1643 que la stipulation de non-garantie serait nulle comme contraire aux bonnes mœurs si le vendeur la faisait alors qu'il connaît les vices. Celui qui, connaissant le vice caché d'une chose, stipule qu'il ne sera pas garant, trompe l'acheteur; celui-ci ne soupçonne pas l'importance d'une clause générale de non-garantie, parce qu'elle ne lui donne aucune connaissance du vice. Si le vendeur qui connaît le vice veut s'affranchir de la garantie, il n'a qu'un moyen honnête de le faire, c'est de déclarer le vice; dans ce cas, l'acheteur contractera en connaissance de cause et le prix sera convenu à raison de la chance de perte; ce sera, en réalité, une vente aléatoire.

306. Si la chose viciée périt par cas fortuit, l'acheteur n'a droit à aucune garantie; la perte est pour son compte, aux termes de l'article 1647. C'est une dérogation au droit romain et aux vrais principes: Le vendeur a manqué à ses obligations en vendant une chose infectée d'un vice rédhibitoire; par suite, il est responsable: peut-il être déchargé de cette responsabilité par un cas fortuit? Non, car le cas fortuit n'est pas un motif juridique pour qu'il s'enrichisse aux dépens de l'acheteur (1). On a essayé de justifier la disposition de l'article 1647 par les principes qui régissent la perte dans les obligations conditionnelles. L'acheteur, dit-on, peut demander la résolution de la vente pour cause d'inexécution des obligations du vendeur, il est donc propriétaire sous condition résolutoire; or, les risques sont pour l'acheteur, débiteur de la chose, sous la condition suspensive qui se trouve dans toute condition résolutoire (2). Cela est très-vrai quand le vendeur n'a contracté aucune obligation spéciale à l'égard de l'acheteur; mais, dans l'espèce, il est garant; c'est donc au point de vue de la garantie qu'il faut se placer pour décider la difficulté. En définitive, on ne trouve d'autres raisons pour expliquer la loi que des considérations d'utilité pratique. Le vendeur

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 390, note 22, § 355 bis.

(2) Colmet de Santerre, t. VII, p. 112, n° 84 bis I.

est garant, à la condition que le vice ait existé lors du contrat; quand la chose périt, en supposant qu'elle fût viciée, il est difficile de savoir si le vice est antérieur ou postérieur à la vente; la disposition du code prévient ces difficultés. Nous répondons qu'il est bon de prévenir les contestations, mais on ne doit pas le faire aux dépens d'un droit. Or, l'article 1647 dépouille l'acheteur d'un droit qu'il tient de son contrat; donc la disposition est injuste, et la justice va avant tout.

Si l'acheteur supporte la perte fortuite, à plus forte raison doit-il supporter celle qui est due à sa faute. C'est l'avis de tout le monde, sauf de Troplong, dont le dissentiment est inexplicable.

Si la chose périt par suite du vice, il va sans dire que le vendeur est tenu de la garantie; c'est ce que dit le premier alinéa de l'article 1647: « Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu, envers l'acheteur, à la restitution du prix et aux autres dédommagements expliqués dans les deux articles précédents. » C'est naturellement à l'acheteur de prouver que la chose a péri par le vice qui l'infestait. Cette preuve constate l'inexécution des obligations du vendeur; il est tenu, par conséquent, de la garantie, d'après la distinction faite par les articles 1645 et 1646, suivant qu'il connaissait les vices ou qu'il les ignorait.

307. L'application de l'article 1647 a donné lieu à une difficulté qui a été portée devant la cour de cassation de Belgique. Un bœuf est atteint d'un vice rédhibitoire; l'acheteur demande la résiliation de la vente. Après l'introduction de l'instance, l'animal meurt d'une maladie autre que ledit vice. Il a été jugé que la perte par cas fortuit étant pour le vendeur en vertu de l'article 1647, l'action venait à tomber. Cette décision a été cassée, et elle devait l'être. En effet, il est de principe que l'action judiciaire donne au demandeur un droit à la chose qu'il réclame à partir de l'introduction de l'instance, droit qui ne peut pas s'éteindre par un cas fortuit survenu pendant le cours du procès, car le créancier doit obtenir, dès le jour

où il agit en justice, ce qu'il aurait obtenu si le jugement avait été rendu de suite; il ne faut pas que les lenteurs inévitables de la procédure nuisent à celui qui est obligé, par la résistance de la partie adverse, à réclamer son droit en justice. Donc la demande doit être jugée comme si la décision était intervenue le jour où elle a été formée; si le droit du demandeur était constant, il doit obtenir gain de cause; le jugement ne crée pas le droit, il ne fait qu'en reconnaître l'existence. Cela est décisif (1).

CHAPITRE III.

DES OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR.

308. L'article 1650 porte: « La principale obligation de l'acheteur est de payer le prix. » Cela suppose qu'il a encore d'autres obligations. Aux termes de l'article 1593, les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur. C'est une application du principe que les frais doivent être supportés par celui dans l'intérêt duquel ils se font. Les frais d'actes sont ceux qui sont dus au rédacteur de l'acte; les frais accessoires sont les frais d'enregistrement et de transcription (2). Que faut-il décider des frais de purge? La question est controversée; nous y reviendrons au titre des *Hypothèques*.

La loi ne parle pas d'une autre obligation de l'acheteur, celle de prendre livraison de la chose vendue (3). C'est aussi un droit, puisque c'est une obligation principale du

(1) Cassation, 19 octobre 1863 (*Pasicriste*, 1864, 1, 134). Nous approuvons la décision sans approuver les motifs sur lesquels elle est fondée. Ces motifs nous paraissent très-contestables. Le procureur général, M. Leclercq, a très-bien exposé la véritable raison de décider.

(2) Aubry et Rau. t. IV. p. 360, notes 1 et 2, § 353.

(3) Pothier, *De la vente*, n° 290.