

clare que les contrats aléatoires ne peuvent être rescindés pour cause de lésion ; ils restent donc soumis à la rescision, à moins qu'il ne soit impossible de constater la lésion à raison de l'incertitude absolue qui règne sur la valeur de la chose vendue et sur le prix. Il en résulte que la rescision d'un contrat aléatoire peut rarement être prononcée ; mais de là on ne doit pas conclure que, par cela seul que la vente est aléatoire, l'action n'est pas recevable ; en effet, il peut se présenter des circonstances où, en admettant les chances les plus favorables au vendeur, la lésion des sept douzièmes soit établie avec une certitude évidente, soit à raison de l'âge ou de l'état de santé du vendeur, soit à raison de la vileté du prix. Dans l'espèce, une veuve avait vendu la nue propriété de tous ses droits successifs immobiliers dans la succession de sa fille moyennant une rente viagère de 300 francs. La nue propriété était certaine et connue ; la déclaration de succession faite par l'acheteur l'évaluait à 11,400 francs. La venderesse était âgée de plus de quatre-vingt-huit ans ; la vente offrait donc de grandes chances de gain pour l'acheteur et de perte pour le vendeur. Néanmoins la cour ne prononça pas la rescision, parce qu'il n'était pas établi que la perte fût des sept douzièmes. Vainement les demandeurs alléguèrent-ils les probabilités de vie calculées par les tables de mortalité et les calculs des sociétés d'assurance sur la vie ; la cour répond que ce n'est pas sur des probabilités que l'on peut fonder la rescision ; qu'il faut la preuve de la lésion de sept douzièmes, et que, cette preuve n'étant pas faite, l'action ne saurait être admise (1).

Le tribunal de Gand a prononcé la rescision de la vente d'une nue propriété, moyennant une rente viagère, en calculant la valeur de la chose vendue eu égard à l'âge avancé des usufruitiers (2). Y a-t-il contradiction entre cette décision et celle de la cour de Bruxelles ? Non, car les principes sont identiques ; seulement, dans une espèce, la cour décide que le calcul de la lésion est impossible ; tandis

(1) Bruxelles, 9 mai 1866 (*Pasicrisie*, 1866, 2, 233).

(2) Jugement du 21 mai 1873 (*Pasicrisie*, 1873, 3, 315).

que, dans l'autre, le tribunal établit la lésion en se fondant sur les circonstances de la cause. Et notons que le tribunal ne dit pas, comme l'avait fait l'arrêt cassé par la cour de cassation (p. 421, note 2), que la vie des usufruitiers ne pouvait pas dépasser tel terme : ce serait ériger en certitude ce qui n'est qu'une probabilité ; le tribunal a jugé d'après l'ensemble des circonstances de la cause.

Il y a un arrêt de la cour de Montpellier qui rejette la demande en rescision, en principe, parce que la vente d'une nue propriété est nécessairement aléatoire (1). Cela est trop absolu et c'est, en réalité, faire la loi, car aucune loi ne dispose que les contrats aléatoires ne sont pas sujets à rescision.

429. Les mêmes difficultés se rencontrent dans la vente d'un usufruit. Il a été jugé que cette vente n'est pas rescindable pour cause de lésion, parce que le bénéfice et la perte, dépendant du hasard, échappent à toute appréciation positive (2). Cela est vrai en général, mais cela est trop absolu. Le juge doit décider en fait, et non en droit. C'est ce qu'a fait la cour de Bordeaux ; elle a jugé qu'il n'y avait pas lieu à rescision, parce que la lésion n'atteignait pas les sept douzièmes. Le pourvoi en cassation proposa d'autres bases de calcul, d'après lesquelles il y aurait eu lésion ; la cour écarta ces difficultés de fait comme étant de la compétence exclusive des cours d'appel (3).

430. L'article 1674, après avoir dit que le vendeur, lésé de plus de sept douzièmes, peut demander la rescision, ajoute : « Quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision. » Portalis en donne la raison : « Un tel pacte serait contraire aux bonnes mœurs. Il ne serait souvent que le fruit du dol et des pratiques d'un acquéreur injuste, qui arracherait cette sorte de désistement prématuré à l'infortune et à la misère. De plus, autoriser, dans les contrats de vente, la renonciation à l'action rescisoire, c'eût été détruire cette action. Tout acquéreur eût exigé cette clause.

(1) Montpellier, 6 mai 1831 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1573).

(2) Bourges, 11 février 1840 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1573).

(3) Rejet, 9 juillet 1855 (Daloz, 1855, 1, 385).

et la loi n'eût prêté qu'un secours impuissant et illusoire au malheureux et à l'opprimé (1). »

La loi annule la renonciation qui se ferait dans le contrat. Cela implique que la renonciation qui intervient après le contrat est valable, mais il faut voir sous quelles conditions. Renoncer à une action en nullité ou en rescision, c'est confirmer la convention; or, toute nullité peut se couvrir par la confirmation, pourvu que la confirmation soit de telle nature qu'elle efface le vice qui entache l'acte et qui le rend nul. Nous avons exposé, au titre des *Obligations*, les conditions requises pour qu'il y ait confirmation; ces conditions s'appliquent à la rescision pour cause de lésion.

Il se présente une difficulté spéciale pour le vice de lésion. Il est de principe que la confirmation est nulle quand elle est viciée par la même cause qui vicie le contrat. Si c'est le dol ou l'erreur qui vicie la convention, il ne peut y avoir de confirmation que lorsque le dol et l'erreur ont été reconnus; si c'est la violence, il faut que la violence ait cessé (art. 1338 et 1304). Quand peut-on dire que le vice de lésion a cessé? Dans la théorie du code, la lésion est une espèce de violence morale; le vendeur ne consent à vendre avec une lésion énorme que parce qu'il éprouve un besoin pressant d'argent. Voilà le vice. Donc tant que le prix n'est pas payé, le vice de lésion subsiste; vainement le vendeur non payé confirmerait-il, sa confirmation serait également viciée par la lésion, car il ne consent à confirmer que pour recevoir le prix. La confirmation ne peut donc intervenir qu'après le paiement du prix. Une fois le prix payé, le vendeur jouit de sa pleine liberté; par conséquent, il peut renoncer à l'action en rescision (2).

C'est d'après ce principe qu'il faut décider la question de savoir si la confirmation tacite est admise en matière de vente. L'article 1338 porte que l'*exécution volontaire* emporte renonciation à l'action en nullité. Faut-il conclure de là que le vendeur qui exécute le contrat en délivrant

(1) Portalis. *Exposé des motifs*, n° 44 (Loché, t. VII, p. 85).

(2) Colmet de Santerre, t. VII, p. 164, n° 120 bis VI.

la chose et en recevant le prix confirme la vente et renonce à l'action en rescision? Non, car l'exécution, de sa part, n'est pas *volontaire*, dans le sens de l'article 1338. Pour qu'elle soit volontaire, il faut que le vendeur ait eu l'intention de renoncer au droit qu'il a de demander la nullité de la vente; or, s'il délivre la chose, c'est qu'il doit le faire pour toucher le prix; et s'il reçoit le prix, c'est qu'il y est contraint par le besoin qui l'a forcé à vendre avec une lésion de sept douzièmes. Donc l'exécution de la part du vendeur lésé n'est jamais volontaire et, partant, elle ne peut pas être considérée comme une confirmation (1).

La jurisprudence semble se contenter de la connaissance du vice lors de l'exécution. Il est certain que le vendeur qui exécute la vente, alors qu'il ne connaît pas le vice de lésion, ne confirme pas le contrat; c'est le droit commun (2). Mais, en supposant qu'il connaisse le vice au moment où il exécute la vente, cette exécution ne vaudrait pas confirmation, car elle n'est pas volontaire dans le sens de l'article 1338; le vendeur fait la délivrance et il reçoit le prix, non dans l'intention de renoncer à son droit de rescision, mais parce que la contrainte morale qui l'a poussé à vendre le force aussi à exécuter le contrat.

431. L'article 1674 prévoit encore une autre espèce de renonciation. Il est dit dans le contrat que le vendeur donne la plus-value : est-ce que cette déclaration doit être prise au sérieux? La loi dit que le vendeur pourra néanmoins demander la rescision de la vente; elle suppose que la déclaration de donner les sept douzièmes est une renonciation sous une autre forme. Il est certain que si le vendeur se trouve dans la situation que le législateur a supposée, s'il a un besoin pressant d'argent, il n'aura pas la moindre envie de faire une libéralité; déclarer qu'il entend donner à celui qui abuse de son état de gêne, pour acheter la chose à un prix lésionnaire, c'est faire une mauvaise plaisanterie. Toutefois la loi présume seulement

(1) Duranton, t. XVI, p. 453, n° 417. Aubry et Rau, t. IV, p. 414, note 3, § 358.

(2) Cassation, 19 décembre 1853 (Daloz, 1854, 1, 31). Bruxelles, 22 avril 1850 (*Pasicrisie*, 1850, 2, 346).

qu'il en est ainsi. Il se peut qu'une vente faite entre proches parents, pour un prix très-bas, contienne réellement une libéralité; la loi ne veut ni ne peut priver le vendeur du droit de donner tout ou partie de sa chose. Mais ce sera à l'acheteur de prouver que la donation est sérieuse, car il demande que le juge valide une clause que la loi présume n'être qu'une renonciation déguisée; il demande donc à prouver contre la présomption de la loi, c'est à lui que la preuve incombe. Le cas s'est présenté devant la cour de Bruxelles pour une vente faite par un oncle à son neveu; la cour a rejeté la demande en rescision, parce qu'il résultait des circonstances de la cause que le vendeur avait voulu gratifier l'acheteur (1).

432. Le droit d'agir en rescision cesse quand la chose périt par cas fortuit. Dans l'ancien droit, la question était controversée. On soutenait que l'acheteur était tenu d'une obligation alternative de restituer la chose ou de payer le supplément du juste prix; or, la perte de l'une des choses comprises dans l'obligation alternative n'éteint pas l'obligation, elle la réduit à celle qui subsiste (art. 1193). Pothier répond très-bien que l'obligation de l'acheteur consiste uniquement à restituer la chose; quant au droit de la garder en payant un supplément du juste prix, c'est une faculté que la loi lui accorde; son obligation est donc facultative; par suite, la perte de la seule chose qui soit due éteint l'obligation. Pothier, qui aime à prouver que le droit est en harmonie avec l'équité, ajoute: « Quelque désavantageux que soit le contrat en lui-même, le vendeur, par l'événement, n'a pas le droit de s'en plaindre, mais plutôt de s'en féliciter, puisque, s'il n'eût pas fait cette vente, il aurait perdu la chose qu'il a vendue et n'aurait pas eu le prix qu'il a reçu. » Il va sans dire que telle est l'opinion des auteurs modernes (2).

(1) Bruxelles. 1^{er} mai 1833, et rejet, 14 juillet 1834 (*Pasicrisie*, 1834, 1, 286). La doctrine est dans le même sens (Duranton, t. XVI, p. 450, n^o 434).

(2) Pothier, *De la vente*, n^o 348. Duvergier, t. II, p. 147, n^o 102.

§ II. Quand y a-t-il lésion?

433. Dans la longue discussion qui eut lieu au conseil d'Etat sur la rescision pour cause de lésion, les adversaires de la rescision soutinrent qu'il était très-difficile, pour ne pas dire impossible, de prouver l'existence de la lésion. C'est pour répondre à ces objections que les auteurs du code ont traité avec détail une matière qui appartient plutôt à la procédure. L'article 1675 commence par établir un principe sur lequel il ne saurait y avoir de contestation: « Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur *au moment de la vente*. » C'est la lésion que le vendeur éprouve lors de la vente qui lui donne le droit d'agir, parce que c'est à ce moment qu'il subit la violence morale qui le contraint de vendre à perte pour se procurer l'argent dont il a un besoin pressant (1). L'estimation se fait par des experts (art. 1678). Ceux-ci doivent, par conséquent, estimer l'immeuble, non d'après ce qu'il vaut quand ils font leur expertise, mais d'après ce qu'il valait lors de la vente, en prenant en considération l'état de la chose à cette époque et sa valeur. Par *état*, la loi entend la situation matérielle de l'immeuble; il peut être en bon état ou en mauvais état; cet état peut changer après la vente; l'immeuble peut être détérioré ou amélioré; il peut aussi recevoir des accroissements par des événements naturels, tels que l'alluvion; les experts ne tiendront aucun compte des faits postérieurs à la vente qui auront modifié l'état de la chose. Quant à la valeur, elle se détermine non-seulement d'après l'état de l'immeuble au moment de la vente, mais aussi d'après le prix courant des immeubles de même nature à cette époque. La loi économique de la propriété immobilière est qu'elle augmente de valeur, mais parfois elle baisse, comme en temps de révolution et de guerre. Celui qui vend quand la valeur des immeubles avait baissé ne

(1) Rejet, 24 juillet 1855 (Dalloz, 1855, 1, 418).