

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).