

(art. 503 et 504), ainsi que les mineurs (art. 1304); si la vente avait été faite en justice, la rescision ne serait pas admise (art. 1684) (1). Il y a un cas que la loi ne prévoit point. L'un des époux peut avoir le droit d'agir en rescision contre son conjoint; l'article 2253 suspend la prescription entre époux : appliquera-t-on cette disposition à l'action en rescision? L'affirmative nous paraît certaine. En effet, la règle de l'article 2253 est générale, et elle est fondée sur des motifs d'ordre public; elle doit donc recevoir son application, puisqu'il n'y est pas dérogé par l'article 1676 (2).

Enfin, l'article 1676 statue que le délai n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte de rachat. Cela résulte également des principes généraux et n'avait pas besoin d'être dit. La faculté de rachat est une condition résolutoire; or, la vente faite sous condition résolutoire est une vente pure et simple : la vente existant et produisant tous ses effets, il va sans dire que le vendeur doit intenter, dans le délai légal, les actions en nullité qu'il peut avoir, et que la prescription court contre lui, d'après le droit commun, à partir de la vente.

**445.** La prescription de deux ans est-elle applicable quand le vendeur fait valoir son droit par voie d'exception? Il y a un vieil adage qui dit : *Quæ temporalia sunt ad agendum, perpetua sunt ad excipiendum*. Nous n'admettons pas cette maxime (t. XIX, nos 57-60). En supposant qu'elle existe encore dans notre droit moderne, il faudrait encore la rejeter en ce qui concerne la rescision pour cause de lésion. C'est ce que la cour de Gand a établi dans un excellent arrêt. Elle prend d'abord appui sur le texte; l'article 1676, en limitant la durée de l'action à deux ans, s'exprime en termes généraux et absolus, sans distinguer entre l'action et l'exception. Dira-t-on que l'article 1304 est aussi général, ce qui n'empêche pas la jurisprudence de consacrer le principe de la perpétuité de l'exception? La cour répond que la prescription spéciale

(1) Duranton, t. XVI, p. 471, n° 456.

(2) Colmet de Santerre, t. VII, p. 166, n° 122 bis II. Toulouse, 24 juin 1839 (Daloz, au mot *Prescription civile*, n° 709).

de l'article 1676 a eu précisément pour objet d'abrégier la durée trop longue de dix ans, afin de mettre fin à l'incertitude de la propriété et pour consolider les contrats; ce serait donc aller contre le but de la loi que de perpétuer l'exercice d'un droit que le législateur a voulu restreindre dans le plus bref délai. Quant à la maxime que l'on invoque, la cour rappelle ce qui a été dit, au conseil d'Etat, lors de la discussion sur le principe de rescision : « Le droit ne naît pas des règles, mais les règles naissent du droit. » Les anciens brocards, continue la cour, quelque respectables qu'ils soient, ne sauraient ni constituer, ni remplacer la loi; on ne peut les appliquer que s'ils dérivent des dispositions légales auxquelles ils servent d'appui. Or, l'adage qu'on nous oppose, loin d'être fondé sur le texte et l'esprit de la loi, dans l'espèce, est contraire à l'un et à l'autre (1). Cela est décisif.

#### § IV. Droits et obligations de l'acheteur et du vendeur.

**446.** « Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total » (art. 1681). Le droit que la loi accorde à l'acheteur d'arrêter l'annulation de la vente, en payant le supplément du juste prix, est, à notre avis, l'application d'un principe général; la rescision est fondée sur la lésion, c'est-à-dire sur un préjudice que souffre le demandeur; si le défendeur l'indemnise, le fondement de l'action tombe. La loi accorde le même droit au défendeur à la demande en rescision d'un partage; il peut arrêter le cours de l'action en fournissant au demandeur le supplément de sa part héréditaire (art. 891). Il y a cependant une différence notable entre les deux cas : en matière de partage, le défendeur doit le supplément exact, de sorte que la lésion est complètement réparée; tandis que l'acheteur peut déduire et garder le dixième du prix total. La

(1) Gand, 11 août 1837 (*Pasicrisie*, 1837, 2, 215). Comparez Liège, 21 novembre 1857 (*Pasicrisie*, 1858, 2, 238).

différence s'explique par la nature différente des deux contrats : on ne partage pas pour faire un profit, mais on achète pour faire un bon marché; le dixième du prix total, c'est-à-dire du juste prix, représente le bénéfice légitime que l'acheteur peut faire, et sans lequel il n'aurait point contracté. Ce bénéfice l'engagera le plus souvent à garder le fonds, ce qui favorise la stabilité des propriétés. C'est donc une justification du principe de la rescision, en ce sens du moins qu'il dépend de l'acheteur d'assurer sa propriété et de la rendre certaine, s'il consent à indemniser le vendeur, tout en faisant lui-même un bénéfice.

**447.** L'article 1676 dit que l'acheteur a l'option de rendre la chose ou de la garder, lorsque l'action en rescision est admise. Cela suppose que le tribunal a prononcé la rescision. Mais l'acheteur n'est pas obligé d'attendre que la vente soit rescindée; dès que l'action est intentée et pendant tout le cours du procès, il peut l'arrêter en indemnisant le vendeur; l'article 891 le dit du copartageant, et il y a même raison de décider en cas de vente. La loi ne dit pas non plus jusqu'à quel moment l'acheteur peut exercer son choix; il le peut donc aussi longtemps que le vendeur ne poursuit pas l'exécution du jugement qui a annulé la vente; si, sur cette poursuite, l'acheteur rend la chose, son choix est consommé et le contrat est définitivement anéanti. Le vendeur a donc un moyen légal de forcer l'acheteur à se prononcer, c'est d'exécuter le jugement (1).

**448.** Quelles sont les obligations de l'acheteur quand il opte pour le maintien de la vente? L'article 1682 répond qu'il doit fournir le supplément du juste prix, déduction faite du dixième, et l'intérêt de ce supplément du jour de la demande en rescision. Pourquoi l'acheteur ne doit-il l'intérêt qu'à partir de la demande? On dit que jusque-là l'acheteur doit être considéré comme possesseur de bonne foi, et qu'à ce titre il gagne les fruits (2). C'est une très-mauvaise raison. L'acheteur n'est jamais un possesseur de bonne foi, dans le sens des articles 549 et 550, car il n'est

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 172, n° 125 bis III.

(2) Duranton, t. XVI, p. 475, n° 462.

pas un tiers possesseur contre lequel le propriétaire revendique; le vendeur demande la nullité d'un contrat, ce qui est une situation toute différente. On permet à l'acheteur d'empêcher l'annulation; sous quelle condition? Il doit indemniser le vendeur. Est-ce l'indemniser que de lui payer l'intérêt du supplément légal du prix à partir de la demande, alors que l'acheteur a joui de la chose jusqu'à la demande pour un prix reconnu lésionnaire? Il jouit donc d'une chose dont il n'a payé le prix qu'en partie; pour les sept douzièmes, il a la jouissance, sans que le vendeur ait les intérêts. Cela est injuste. Cujas en avait fait l'observation dans l'ancien droit; les auteurs du code ont eu tort de n'en pas tenir compte (1).

Toutefois le législateur a décidé, et il faut s'en tenir à sa décision. La cour de Limoges a eu tort de condamner l'acheteur à payer les intérêts à partir de la vente, par la raison qu'il était de mauvaise foi. Ce n'est pas une question de bonne ou de mauvaise foi; d'ailleurs la loi est formelle, elle est générale, absolue, et ne permet aucune distinction. L'arrêt a été cassé : la cour de cassation cite des lois romaines et les articles 549 et 1682 : le possesseur de bonne foi fait les fruits siens, et la bonne foi est toujours présumée en matière de lésion (2). Nous n'aimons pas ces motifs : car on pourrait répondre que si la loi présume la bonne foi, la preuve contraire à la présomption légale est de droit (art. 1352), ce qui justifierait la condamnation de l'acheteur, si la cour jugeait de fait qu'il a été de mauvaise foi. Mieux vaut s'en tenir au texte, en laissant de côté les motifs plus ou moins contestables que l'on allègue pour le justifier.

**449.** « Si l'acheteur préfère rendre la chose, et recevoir le prix, il rend les fruits du jour de la demande » (art. 1682). Pourquoi pas du jour de la vente? On allègue de nouveau la bonne foi de l'acheteur; nous répétons que la question n'est pas une question de bonne foi, parce que

(1) Duvergier, t. II, p. 163, n° 117. Demante, t. VII, p. 172, n° 126. Mourlon, t. III, p. 267, n° 665.

(2) Cassation, 15 décembre 1830, après délibéré en chambre du conseil (Daloz, au mot Vente, n° 1645).

l'acheteur n'est pas un *possesseur* dans le sens des articles 549 et 550 ; c'est un propriétaire dont les droits sont anéantis par une action en nullité. Or, quel est l'effet de l'annulation d'un acte ? L'effet est le même que lorsqu'un contrat est résolu : l'acheteur est censé n'avoir jamais été propriétaire, tandis que le vendeur l'a toujours été. Et à qui appartiennent les fruits ? Au propriétaire (art. 547). La conséquence est évidente, l'acheteur n'a aucun titre pour conserver les fruits qu'il a perçus depuis la vente, car il n'est ni propriétaire ni possesseur. On donne encore un autre motif pour justifier la loi : elle a voulu écarter, dit-on, les difficultés que présenterait la liquidation de ce que l'acheteur doit restituer pour des fruits perçus et consommés. C'est oublier que l'action doit être intentée dans les deux ans ; ce qui rend les preuves très-faciles (1).

**450.** « L'intérêt du prix que l'acheteur a payé lui est aussi compté du jour de la demande, ou du jour du payement, s'il n'a touché aucuns fruits » (art. 1682). Généralement les immeubles sont productifs de fruits ; dans ce cas les restitutions réciproques se font, des fruits et des intérêts du prix, à partir de la demande. La loi n'établit pas de compensation entre les fruits et les intérêts ; elle veut que l'acheteur *rende* les fruits et que l'intérêt du prix lui soit compté. La compensation serait contraire au principe de l'annulation, et elle blesserait l'égalité qui doit régner entre les parties, puisqu'elles doivent être remises dans le même état que si le contrat n'avait pas existé. Comme l'immeuble a été vendu pour les cinq douzièmes de sa valeur, les fruits auront généralement une valeur plus considérable que les intérêts du prix lésionnaire que le vendeur a reçu. Mieux vaut donc que chacune des parties restitue ce qu'elle a perçu ou reçu en vertu du contrat. Seulement pour être justes et juridiques, ces restitutions auraient dû se faire dès le jour du contrat.

On a encore adressé un autre reproche à la loi. Elle suppose que l'acheteur n'a perçu aucuns fruits ; dans ce cas les intérêts lui sont restitués du jour du payement.

(1) Comparez Duranton, t. XVI, p. 476, n° 463. Duvergier, t. II, p. 164, n° 119.

Cela se justifie quand l'immeuble produit des fruits, mais que de fait, à raison de la brièveté du délai, l'acheteur n'en a pas perçu. Mais s'il s'agissait d'une propriété d'agrément qui n'est pas destinée à produire des fruits, l'acheteur aurait joui de la chose, et il aurait de plus droit aux intérêts du prix qu'il a payé. Cela n'est pas juste (1).

**450 bis.** D'après l'article 1673, le vendeur qui exerce le rachat doit rembourser à l'acheteur les frais et loyaux coûts de la vente. La loi n'impose pas cette obligation au vendeur qui agit en rescision pour cause de lésion, et les auteurs s'accordent à dire qu'il n'en est pas tenu (2). Il y a une raison de cette différence. Le rachat se fait dans l'intérêt du vendeur, c'est lui qui stipule cette condition résolutoire, et la résolution anéantit le contrat primitif, dont les frais sont perdus, et doivent, par conséquent, être supportés par celle des parties qui profite de la résolution. La rescision pour cause de lésion est aussi établie dans l'intérêt du vendeur, mais c'est contre l'acheteur, qui a abusé de la détresse du vendeur pour acheter à vil prix ; les frais de la vente étant perdus, il est juste qu'ils restent à la charge de celle des deux parties qui est en faute.

**451.** La loi ne parle pas des dégradations que l'acheteur aurait faites. Pothier distingue : si l'acheteur a profité des dégradations, il va sans dire qu'il doit une indemnité du bénéfice qu'il en a retiré. Quant aux dégradations dont il n'a pas profité, Pothier dit qu'il n'en doit aucun compte s'il est de bonne foi, car il a pu négliger un héritage dont il se croyait propriétaire ; il n'en serait donc tenu que s'il savait que son contrat était sujet à rescision. Cette distinction nous paraît peu juridique. Il est vrai que la loi présume, en général, que l'acheteur était de bonne foi ; mais qu'importe ? Quand la vente est annulée, c'est pour un vice de consentement du vendeur ; le vendeur doit donc être complètement indemnisé. Tel est d'ailleurs l'effet de l'annulation : l'acheteur est censé n'avoir jamais

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 173, n° 126 II.

(2) Voyez les citations dans Aubry et Rau, t. IV, p. 417, note 21, § 358.

été propriétaire, il doit par conséquent rendre la chose telle qu'il l'a reçue (1).

**452.** Le code ne dit rien des impenses que l'acheteur aurait faites; sans doute parce qu'il arrivera rarement que l'acheteur en fasse pendant le court espace de temps qu'il reste en possession. Pothier prévoit la difficulté qui pouvait se présenter dans l'ancien droit, l'action durant dix ans. Il applique la distinction habituelle des impenses nécessaires, utiles et voluptuaires. Si l'acheteur a fait des dépenses nécessaires, elles ont conservé la chose, il est donc juste que le vendeur en tienne compte à l'acheteur. Quant aux dépenses voluptuaires, l'acheteur a eu tort de les faire, s'il s'attendait à la rescision; en tous cas, elles ne profitent pas au vendeur, et celui-ci n'est tenu, à l'égard de l'acheteur, qu'à raison du profit qu'il retire des travaux. Ce principe d'équité décide la question; quant aux dépenses utiles, le vendeur n'en est tenu que jusqu'à concurrence de la plus-value qui en résulte. Encore Pothier fait-il en faveur du vendeur la restriction que l'on admet pour le pacte de rachat; si l'acheteur fait des travaux trop considérables, dont les frais mettraient le vendeur dans l'impossibilité d'agir, le juge peut décider que l'acheteur aura seulement le droit d'enlever les constructions et les plantations (2). Nous avons dit, en traitant de la faculté de rachat, que ce dernier point est douteux (n° 404).

Ces distinctions sont généralement admises par les auteurs modernes (3). Toutefois, le dernier qui a écrit sur la matière, M. Colmet, dit que l'acheteur est possesseur de mauvaise foi, et qu'on doit lui appliquer en conséquence l'article 555, qui permet au propriétaire d'exiger que le possesseur de mauvaise foi détruise les travaux. Cela nous paraît inadmissible. La loi traite l'acheteur comme s'il était possesseur de bonne foi, puisqu'elle ne l'oblige pas à resti-

(1) Les auteurs sont divisés. Voyez Aubry et Rau, t. IV, p. 417, note 20. Il faut ajouter Colmet de Santerre, t. VII, p. 175, n° 126 bis V, qui répute l'acquéreur de mauvaise foi.

(2) Pothier. *De la vente*, nos 363-365.

(3) Comparez cassation, 13 février 1844 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1659).

tuer les fruits qu'il a perçus avant la demande; peut-on tout ensemble considérer l'acheteur comme possesseur de bonne foi, en ce qui concerne les fruits, et comme possesseur de mauvaise foi, en ce qui concerne les impenses? A vrai dire, l'article 555 n'est pas applicable à l'espèce: l'acheteur n'est pas un possesseur, c'est un propriétaire, dont le droit est sujet à annulation. Chose singulière, M. Colmet avoue que l'article 555 ne peut recevoir d'application à l'acheteur qui invoquerait sa bonne foi (1); mais s'il n'est pas un possesseur quand il est de bonne foi, il n'est pas non plus un possesseur quand il est de mauvaise foi. Il faut donc écarter l'article 555 et s'en tenir au principe de la rescision.

**453.** L'acheteur a-t-il le droit de retenir la possession de l'immeuble jusqu'à ce que le vendeur ait satisfait à ses obligations? On lui accorde le droit de rétention en lui appliquant, par analogie, ce que l'article 1673 dit de l'acheteur à pacte de rachat (2). Cela nous paraît douteux. Le droit de rétention est un privilège, et les privilèges ne s'étendent pas par voie d'analogie. Il n'y a pas même analogie complète. La cause de l'acheteur qui exerce une espèce de violence contre le vendeur, pour le faire consentir à une vente lésionnaire, est certes moins favorable que celle de l'acheteur qui achète sous une condition résolutoire. Il faut donc s'en tenir à la rigueur du principe: pas de privilège sans loi.

#### § V. Droits et obligations des tiers possesseurs.

**454.** Nous avons dit (n° 443) que l'action en rescision réagit contre les tiers et en quel sens le vendeur a action contre les tiers possesseurs. On demande si le tiers possesseur a le même droit que l'acheteur, c'est-à-dire s'il peut, comme lui, garder le fonds en payant le supplément du juste prix. L'article 1681 lui accorde ce droit, en ajoutant, ce qui allait sans dire, « sauf sa garantie contre

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 173, n° 126 bis III.

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 417, § 358.

son vendeur ». L'action intentée contre le tiers possesseur est en réalité une action en revendication. A quel titre le défendeur peut-il garder le fonds, en payant un supplément? Il est vrai que sur l'action en revendication, le défendeur est tenu de délaisser, et que son seul droit consiste à agir en garantie contre son auteur. Mais il y a un autre principe que le tiers acquéreur peut invoquer. Celui qui vend transmet la chose à l'acheteur avec les droits qu'il y a. Or, l'acheteur qui revend a le droit éventuel de garder le fonds, si le vendeur agit en rescision, et il transmet ce droit au sous-acquéreur. C'est donc en vertu d'un droit qui lui a été cédé par son auteur que le tiers possesseur garde le fonds, par conséquent en vertu d'un droit à lui propre; il n'invoque point l'article 1166. La question est intéressante pour le tiers; car s'il agissait en vertu de l'article 1166, il devrait partager le bénéfice de son action avec les autres créanciers de son auteur dont il exercerait les droits.

L'article 1681 parle du tiers possesseur. Que faut-il dire du tiers créancier hypothécaire? On enseigne qu'il a le même droit (1). Il nous semble que le créancier hypothécaire ne peut agir qu'en vertu de l'article 1166; car l'acheteur qui concède une hypothèque ne cède pas au créancier les droits qu'il a sur la chose, il reste propriétaire, c'est donc contre lui que l'action est exercée, et c'est lui qui peut invoquer le bénéfice de l'article 1681. Mais ses créanciers peuvent exercer ce droit en son nom.

**455.** Si le tiers possesseur a fait des dégradations, on applique le principe que nous venons d'établir en ce qui concerne l'acheteur (n° 451). Il en est de même s'il a fait des impenses nécessaires, utiles ou d'agrément (n° 452). On pourrait croire qu'il y a lieu d'appliquer l'article 555, puisque le vendeur agit en revendication. Mais, pour que cet article soit applicable, il ne suffit point que le propriétaire revendique sa chose, il faut qu'il la revendique contre un possesseur; or, le tiers n'est pas un possesseur, dans le sens de l'article 555, il est propriétaire, car il

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 418, § 358.

tient son droit d'un propriétaire; seulement ce droit était rescindable et, par suite, le droit du sous-acquéreur l'est également. Ainsi la question se décide par les principes qui régissent les contrats, et non par les principes qui régissent le droit de propriété.

## CHAPITRE V.

### DE LA LICITATION.

**456.** « Si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte, ou si, dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre, la vente s'en fait aux enchères et le prix en est partagé entre les copropriétaires » (art. 1686). Ainsi la licitation est un moyen de sortir d'indivision; comme le dit un ancien auteur, c'est un partage, où les portions se distribuent à chacun en argent, au lieu de se distribuer en nature (1). Personne n'est tenu de rester dans l'indivision, on a toujours le droit de demander le partage (art. 815); mais le partage régulier peut être impraticable. Il suppose que les objets à partager peuvent se diviser entre les communists; chacun d'eux, dit l'article 826, a le droit de demander sa part en nature des meubles et immeubles de la succession. Les effets mobiliers sont toujours susceptibles de cette division, mais il arrive parfois que les immeubles ne peuvent se partager commodément et sans perte; dans ce cas, il n'y a qu'un moyen de mettre fin à l'indivision, c'est de procéder à la vente de la chose. Cette vente se fait par licitation devant le tribunal : c'est la licitation judiciaire. Si les parties sont toutes majeures

(1) Guyot, *Traité des fiefs*, chap. III, sect. I (cité par Duvergier).