

débiteur ne s'est manifestée que postérieurement à cette époque. Vainement invoquait-on, en faveur du cessionnaire, la pratique notariale, qui, disait-on, considère la clause de la solvabilité actuelle et future du débiteur comme équivalente au cautionnement; la pratique notariale ne peut pas transformer une garantie en cautionnement, les parties contractantes seules ont ce droit (1).

§ III. *Prescription de l'action en garantie.*

564. La loi ne dit rien de la durée de la prescription; il faut donc appliquer le droit commun, d'après lequel toutes les actions sont prescrites par trente ans, sans qu'il y ait à distinguer entre la garantie de droit et la garantie de fait. Il est vrai que l'article 886 fait cette distinction en limitant l'action en garantie, à raison de l'insolvabilité du débiteur d'une rente entre héritiers, à cinq ans depuis le partage. Mais cette disposition est exceptionnelle, et, loin de pouvoir être étendue à la garantie, en matière de vente, elle confirme la règle. Il y a quelque difficulté sur le point de savoir à partir de quel jour la prescription commence à courir. Nous y reviendrons, au titre de la *Prescription* (2).

ARTICLE 2. *De la vente d'une hérédité.*

§ I^{er}. *Notions générales.*

565. Les articles 1696-1698 traitent de la vente d'une hérédité. La loi ne dit pas ce qu'elle entend par vente d'une hérédité, mais la définition résulte de l'article 1696, qui est ainsi conçu : « Celui qui vend une hérédité sans en spécifier en détail les objets n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier. » Le vendeur doit garantir l'objet de la vente; si le vendeur d'une hérédité ne garantit que sa

(1) Agen, 6 décembre 1871 (Dalloz, 1872, 2, 174).

(2) Duranton, t. XVI, p. 535, n° 517. Aubry et Rau, t. IV, p. 445, note 77, § 359 bis.

qualité d'héritier, c'est que la vente comprend les droits attachés à cette qualité, c'est-à-dire les droits successifs. Autre chose est de vendre les droits successifs, autre chose est de vendre les objets héréditaires en les spécifiant; l'article 1696 suppose que, dans ce cas, le vendeur est tenu d'une autre garantie; en effet, il sera garant, d'après le droit commun, des objets qu'il vend. La loi ne s'occupe pas de cette vente, parce qu'elle n'a rien de spécial, c'est une vente ordinaire. Pothier dit que l'on peut encore vendre les prétentions que l'on a à une hérédité, et que, dans ce cas, le vendeur ne sera tenu à aucune garantie, parce que c'est une chance qui a fait l'objet du contrat, comme lorsqu'on achète le coup de filet d'un pêcheur (1).

Il y a donc une grande différence entre ces trois espèces de vente, au point de vue de la garantie. Comment saura-t-on si les parties ont entendu vendre et acheter les droits successifs ou les objets héréditaires, ou les prétentions du vendeur à une hérédité? La question se décide d'après les termes de la convention et les circonstances de la cause, puisqu'il s'agit d'apprécier la volonté des parties contractantes.

566. On enseigne que toute cession, ayant une hérédité pour objet, doit, en général, être considérée comme une cession de droits successifs (2). N'est-ce pas établir une espèce de présomption en décidant *a priori* qu'une convention doit être interprétée dans tel sens plutôt que dans un autre? La loi suppose, il est vrai, que la vente d'une hérédité porte sur les droits successifs, mais une supposition n'est pas une présomption. Mieux vaut dire que c'est toujours une question d'intention. Il n'y a qu'une chose qui résulte clairement d'une vente qui, d'après la convention, porte sur l'hérédité, c'est que ce contrat n'est pas une vente d'objets héréditaires, car celle-ci implique, comme le dit l'article 1696, que la chose vendue est spécifiée en détail. Ces ventes sont très-fréquentes, à en juger par la jurisprudence. Nous en citerons quelques exemples.

(1) Pothier, *De la vente*, n° 528.

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 447, note 1, § 359 ter.

Un immeuble est possédé par indivis par des parents; l'un des copropriétaires cède ses droits à son copropriétaire. Est-ce une vente de droits successifs? Non, car elle portait sur un immeuble déterminé, et, ce qui est décisif, les parties ne le possédaient pas à titre de cohéritiers d'un même auteur (1). La question ne peut se présenter que lorsque les copropriétaires sont aussi cohéritiers, et il peut y avoir doute quand la cession comprend toute la portion héréditaire du cédant; une cour d'appel s'y est trompée dans une espèce que nous avons déjà rapportée. Envoi en possession, par décret impérial, de six frères et sœurs, chacun pour un sixième de tous les biens dépendants des ci-devant seigneuries confisqués sur le duc de Looz-Corswarem, consistant en terres labourables, près, bois et marais. L'état de situation de ces biens résultait d'un procès-verbal d'experts déposé au tribunal de Namur. L'une des sœurs céda sa portion. Était-ce la cession de droits successifs, ou du moins la cession de droits incorporels, pour nous servir de la singulière terminologie du code? Il a été jugé que la vente n'était ni une vente de droits héréditaires, ni un transport de créances, mais une transmission réelle de propriété d'objets corporels immobiliers et certains, c'est-à-dire une vente ordinaire (2).

La question de savoir si une convention contient une vente de droits successifs, ou une vente ordinaire, offre de l'intérêt non-seulement pour ce qui regarde la garantie, mais aussi pour l'application de l'article 841 sur le retrait successoral. Des cohéritiers vendent leurs droits dans une maison avec ses dépendances, en ayant soin de déterminer soigneusement les confins de la chose vendue. Était-ce une vente de droits successifs? Non, dit la cour de Lyon; la cession ne portait que sur un objet particulier, spécialement déterminé; les vendeurs ne cédaient point leurs droits aux successions d'où était provenu l'immeuble vendu, ils continuaient à en être investis à titre universel. Donc il n'y avait pas lieu au retrait successoral (3).

(1) Rejet, 19 août 1806 (Daloz, au mot *Vente*, n° 2057, 4°).

(2) Cassation, 22 avril 1840 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1799, 2°).

(3) Lyon, 11, mai 1833 (Daloz, au mot *Vente*, n° 2054).

Dans notre opinion, l'article 1690 n'est pas applicable à la vente de droits successifs (n° 478); il importe donc, sous ce rapport, de distinguer la cession d'une hérédité de la cession de droits incorporels. Il a été jugé que le cohéritier qui cède à un tiers ses droits dans les reprises de sa mère fait un transport ordinaire, et non une vente de droits successifs; d'où suit que le cessionnaire, pour être saisi à l'égard des tiers, devait signifier la cession aux débiteurs des sommes dotales. On prétendait que la chose vendue était un droit sur une hérédité, donc un droit successif. La cour de Nîmes répond que ce qui faisait l'objet de la cession litigieuse, ce n'était pas tout ou partie des droits du vendeur à la succession de son père, mais une portion déterminée des reprises dotales de sa mère, dont il se trouvait créancier envers l'hérédité de son père; ce qui était décisif au point de vue de l'article 1690 (1).

567. La vente de droits successifs n'a pas pour objet les choses héréditaires, elle comprend les droits attachés à la qualité d'héritier du vendeur, et elle soumet aussi l'acheteur aux charges qui incombent à l'héritier; nous dirons plus loin en quel sens. Ce qui caractérise donc la vente d'une hérédité, c'est que l'hérédité y est considérée comme une universalité, c'est-à-dire un ensemble de droits; au point de vue actif, tout ce qui est provenu et tout ce qui proviendra de l'hérédité; la composition des biens n'est pas déterminée, de sorte que la convention ne fait pas connaître les biens que l'acheteur recueillera; c'est une vente de choses indéterminées.

De là suit qu'il faut appliquer à la vente d'une hérédité les principes qui régissent la vente de choses indéterminées. La question est très-importante au point de vue de la transmission de la propriété. Toute vente est translatrice de propriété, donc aussi la vente d'une hérédité. Mais quelle est la chose dont la propriété est transmise à l'acheteur dans la vente d'une hérédité? Sont-ce les biens qui composent l'hérédité? A notre avis, ce sont les droits successifs du vendeur, donc une universalité. Cette universa-

(1) Nîmes, 12 juin 1838 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1916, 4°).

lité comprend, il est vrai, des biens déterminés, créances, effets mobiliers, immeubles; mais la vente ne porte pas sur ces objets particuliers, donc elle ne peut pas en transmettre la propriété à l'acheteur. Quand donc acquerra-t-il la propriété des choses héréditaires? Il les acquerra lors de la délivrance, comme l'acheteur de choses indéterminées ne devient propriétaire que lorsque ces choses sont déterminées; ce qui se fait d'ordinaire par la délivrance.

Quant au principe, nous renvoyons au titre des *Obligations*, il ne saurait être contesté. Il n'en est pas de même de son application à la vente d'une hérédité. On enseigne que la vente d'une hérédité a pour objet les divers biens qui font partie de la succession, et qu'elle produit l'obligation de livrer ces biens (1). Oui, mais l'obligation de livrer des biens qui, lors de la vente, sont indéterminés. Que vend-on quand on vend une hérédité? On vend tout ce qui en est provenu et proviendra; c'est la formule de Pothier (2); on ne détermine donc rien. Les choses héréditaires qui composent l'hérédité ne seront déterminées que lorsque le vendeur en fera la délivrance à l'acheteur; or, la propriété ne peut exister que sur des objets déterminés, donc elle ne passe sur la tête de l'acheteur que lorsque la détermination s'en fera.

Nous arrivons à la conséquence pratique de ce débat, en ce qui concerne les créances. Du principe prétendu que la vente de l'hérédité est une aliénation de biens héréditaires, on déduit que la cession de l'hérédité est une cession des créances héréditaires, et que, par suite, le cessionnaire n'est saisi, à l'égard des tiers, que par la signification du transport (art. 1690). La conséquence est en opposition avec le texte même du code. Si la vente transportait la propriété des créances héréditaires, le vendeur serait garant de l'existence de ces créances en vertu de l'article 1693; or, l'article 1696 dit qu'il n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier; donc il n'est pas exact

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 203, n° 142 bis III.
 (2) Pothier, *De la vente*, n° 529.

de dire que la vente des droits successifs est la vente des créances héréditaires.

Quant aux objets corporels, meubles ou immeubles, faisant partie de la succession, ils deviennent, dans l'opinion que nous combattons, de plein droit la propriété de l'acheteur, c'est-à-dire que l'acheteur est propriétaire en vertu du contrat. En effet, dit-on, le vendeur a certainement promis la propriété de tout ce qui est compris dans l'hérédité, et la conséquence de cette promesse est une aliénation immédiate de la chose. On invoque, à l'appui de cette décision, l'article 1138. C'est oublier que cette disposition ne s'applique qu'au cas où le contrat porte sur des choses certaines et déterminées; or, l'article 1696 dit que la vente d'une hérédité ne comprend pas les objets héréditaires; ces choses ne sont pas spécifiées dans la convention, donc il y a vente de choses indéterminées, et cette vente ne peut pas, par elle seule, transmettre à l'acheteur la propriété des biens.

Notre doctrine est celle de Pothier, et il en fait l'application. Le vendeur, dit-il, contracte l'engagement de livrer à l'acheteur toutes les choses qu'il a, provenant de la succession au temps du contrat de vente. Il ne peut donc, sans contrevenir à son engagement, en disposer. Néanmoins comme l'héritier qui a vendu ses droits successifs demeure toujours propriétaire des choses de la succession jusqu'à ce qu'il les ait livrées à l'acheteur, s'il en dispose contre la foi de son engagement, il en transfère la propriété à ceux au profit desquels il les aura aliénés, mais il en sera débiteur envers l'acheteur des droits successifs, et, faute de pouvoir les lui livrer, il sera condamné à des dommages-intérêts (1). On écarte l'autorité de Pothier, par la raison que, dans l'ancien droit, la propriété ne se transférait que par la tradition (2). Cela est vrai, mais il est vrai aussi qu'il en est de même, en droit moderne, quand la chose vendue est indéterminée. Nous ne concevons pas que l'acheteur acquière la propriété d'une chose qui n'est pas déterminée.

(1) Pothier, *De la vente*, n° 531.

(2) Colmet de Santerre, t. VII, p. 203, n° 142 bis IV.

568. On tire une autre conséquence du principe que la vente des droits successifs contient implicitement une vente des biens héréditaires, c'est que si elle est faite par un héritier bénéficiaire, il encourt la déchéance du bénéfice d'inventaire pour avoir vendu les biens de l'hérédité sans l'observation des formalités prescrites par la loi (1). Nous avons enseigné l'opinion contraire, au titre des *Successions*, et c'est l'opinion généralement suivie (t. IX, n° 406). Ce que nous venons de dire du caractère qui distingue la vente d'une hérédité nous confirme dans notre opinion. Vendre ses droits successifs, c'est transporter à l'acheteur les droits que l'on a comme héritier; l'héritier bénéficiaire ne dispose donc pas en maître des effets de la succession lorsqu'il vend ses droits héréditaires; il reste tenu des obligations qu'il a contractées à l'égard des créanciers et des légataires, en acceptant sous bénéfice d'inventaire; l'acheteur est seulement mis en son lieu et place quant aux droits, s'il y en a. Pourquoi serait-il déchu de son bénéfice alors que rien n'est changé dans la situation des parties intéressées? Quand l'acheteur procédera à la vente des biens héréditaires, il devra le faire dans les formes prescrites par la loi; voilà une preuve bien certaine que cette vente ne s'est pas faite lors du transport que l'héritier bénéficiaire a fait de ses droits successifs. Donc la vente de l'hérédité n'est point la vente des biens héréditaires.

569. Du principe que la vente d'une hérédité comprend une universalité suit que l'acheteur doit aussi supporter les charges qui grèvent la succession, non qu'il en soit tenu personnellement, car il n'est pas héritier, et le vendeur ne cesse pas de l'être. Nous reviendrons sur ce point. Toujours est-il qu'il résulte de là que la vente d'une hérédité est plus ou moins incertaine quant aux bénéfices et aux pertes. Les biens ne sont pas déterminés, et le vendeur ne garantit rien de ce chef; quant aux charges, elles sont illimitées et elles peuvent ne pas être connues lors de

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 204, n° 142 bis V. En sens contraire, Duranton, t. XVI, p. 549, n° 528.

la vente; il est même impossible qu'elles le soient, car il peut y avoir des dettes cachées. Voilà pourquoi on enseigne que la vente de droits successifs est un contrat aléatoire (1). Mais il ne faut pas induire de là que la vente des droits successifs a pour objet une pure chance; le texte de l'article 1696 prouve le contraire, en soumettant le vendeur à l'obligation de garantir sa qualité d'héritier, tandis que celui qui vend une chance n'est tenu à aucune garantie. Nous avons rencontré la difficulté en traitant de la rescision pour cause de lésion; la vente qui a pour objet une chance exclut toute idée de lésion. De là la question de savoir si la vente de droits successifs est rescindable pour cause de lésion de plus de sept douzièmes. C'est une difficulté de fait, comme nous l'avons dit (n° 427) (2). Quand même la vente serait une vente de droits successifs proprement dite, il peut y avoir lésion et, par suite, il y aura lieu à rescision.

La difficulté s'est encore présentée dans d'autres circonstances. Un successible cède à un agent d'affaires la moitié de ce qui pourra lui revenir dans une succession à lui échue. La cession est faite en considération de ce que le cessionnaire a révélé au cédant ses droits héréditaires, des frais qu'il pouvait avoir à supporter en cas de découverte d'un testament ou pour toute autre cause, et enfin des soins qu'il aurait donnés à l'affaire. Les héritiers du cédant refusèrent d'exécuter cette convention, prétendant que le cessionnaire n'avait droit qu'à une rémunération à raison des soins qu'il avait donnés aux intérêts de l'héritier. En première instance, le contrat fut considéré comme aléatoire et le tribunal en ordonna l'exécution. La convention aurait, en effet, été aléatoire si le successible avait ignoré ses droits, si ces droits avaient été découverts par l'agent d'affaires; nous en avons cité un exemple curieux, au titre des *Obligations*. Mais, dans l'espèce, il n'y avait rien d'incertain ni d'aléatoire; la cour d'appel alloua à l'agent d'affaires une somme de 10,000 francs à titre de

(1) Mourlon, *Répétitions*, t. III, p. 276, n° 691.

(2) Comparez Duranton, t. XVI, p. 549, n° 527; Aubry et Rau, t. IV, p. 450, note 12, § 359 *ter*.

rétribution. Sur le pourvoi, il intervint un arrêt de rejet. La cour de cassation se fonde sur les faits constatés par l'arrêt attaqué, pour en induire qu'il n'existait ni secret ni aléa; que le cédant avait été tenu dans l'ignorance de la valeur probable de la succession à recouvrer; de là la cour déduit la conséquence que le contrat litigieux ne pouvait être considéré, ni comme un contrat de vente d'un secret ou de droits successifs, ni comme un contrat aléatoire. L'objet principal de la convention était la liquidation de la succession; c'était donc un mandat d'agence d'affaires. D'après la jurisprudence admise en cette matière, il appartenait à la cour de Paris d'apprécier l'importance des soins, des démarches, des peines accomplies ou éprouvées et de réduire, en conséquence, le montant de la rétribution (1).

570. L'article 1696 dit que le vendeur d'une hérédité est tenu de garantir sa qualité d'héritier. Faut-il conclure de là que la vente a pour objet le titre et la qualité d'héritier? En un certain sens, oui, puisque l'acheteur prend la place de l'héritier, dont il exerce tous les droits, et il est tenu de l'indemniser des dettes et charges de la succession. Mais, dans la rigueur du langage juridique, on ne peut pas dire que le successible vend son titre et sa qualité d'héritier. Pothier en fait la remarque, et cela est d'évidence; ce titre et cette qualité sont attachés à la personne de l'héritier, et ne peuvent s'en séparer; d'où il suit qu'ils ne peuvent se vendre, car les parties ne peuvent pas vouloir l'impossible; or, il est impossible au vendeur de transmettre à l'acheteur une chose qui, par sa nature, ne peut subsister dans une autre personne que dans la sienne. De là une conséquence très-importante: l'héritier qui vend ses droits successifs reste héritier; en acceptant la succession, il s'est engagé à en supporter les dettes et les charges, il en reste tenu à l'égard des créanciers et légataires (2). Il y a une autre raison, également décisive, pour que l'héritier soit tenu de ses engagements: on

(1) Rejet, 18 avril 1855, et 7 février 1855 (Dalloz, 1855, 1, 205).

(2) Pothier, *De la vente*, n° 529. Duvergier, t. II, p. 396, n° 316.

cède ses droits, on ne cède pas ses obligations (n° 529).

571. L'héritier qui vend l'hérédité reste héritier, mais ce n'est qu'à l'égard des créanciers et légataires. Entre les parties contractantes, il est considéré comme n'étant plus héritier, et même comme ne l'ayant jamais été; c'est l'acheteur qui est réputé avoir été héritier. Nous disons que le vendeur est censé n'avoir pas été héritier; il ne cesse pas de l'être seulement à partir de la cession, car on n'est pas héritier pour un certain temps: *semel haeres, semper haeres*. On est héritier pour toujours, ou on ne l'a jamais été. Voici donc la situation un peu singulière du vendeur: à l'égard de l'acheteur, il est censé n'avoir jamais été héritier, tandis qu'à l'égard des tiers, il a été héritier, et il ne cesse pas de l'être, au moins quant aux obligations qu'il a contractées.

De là résulte une conséquence très-importante quant aux droits ou obligations qui se sont éteints par confusion. L'héritier était débiteur du défunt; en acceptant purement et simplement, il devient, au moins pour sa part héréditaire, créancier de la dette, dont il est aussi débiteur; ces deux qualités s'excluant dans une seule et même personne, la dette de l'héritier s'éteint par confusion. Si l'héritier vend l'hérédité, la dette revivra-t-elle? Oui, car il est censé n'avoir jamais été héritier à l'égard de l'acheteur; il reste donc débiteur, et il doit tenir compte à l'acheteur du montant de la dette, qui fait partie des biens héréditaires dont l'acheteur profite. Par contre, si l'héritier était créancier du défunt, sa créance, éteinte par confusion, revit lorsqu'il vend l'hérédité, et il peut la réclamer contre l'acheteur. Pourquoi la succession n'éteint-elle pas définitivement la dette ou la créance? Parce que la confusion n'est rien que l'impossibilité d'agir; or, par la vente de l'hérédité, cette impossibilité cesse; donc la confusion n'a plus de raison d'être (1).

On pourrait conclure de là que la créance ou la dette revit avec tous ses accessoires, cautionnement, hypothèque; de sorte que la caution resterait tenue de la dette,

(1) Duvergier, t. II, p. 406, n°s 331-333.

et les hypothèques subsisteraient. L'opinion contraire est généralement admise. On considère la confusion comme ayant produit des droits au profit des tiers, droits que l'héritier ne peut pas anéantir en aliénant l'hérédité. Nous renvoyons à ce qui a été dit, au titre des *Obligations*, sur la confusion. C'est un mode tout à fait spécial d'éteindre les obligations : la dette n'est pas éteinte comme elle le serait par le paiement ou la compensation ; on ne peut donc pas argumenter, comme on le fait, des articles 1263 et 1299 (1) ; dans les cas prévus par ces articles, le débiteur renonce au bénéfice des offres réelles ou de la compensation, et naturellement il ne peut pas renoncer aux droits des autres ; il y a un fait définitif, la libération est accomplie ; tandis que la confusion n'éteint pas définitivement la dette, elle empêche seulement d'en poursuivre le paiement ; cet empêchement peut cesser et, avec la cause, les effets cessent également (t. XVIII, n° 507).

La confusion a aussi effet quant aux droits réels que l'héritier a sur un immeuble ; il ne peut plus les exercer, personne ne pouvant avoir un droit réel sur la chose dont il a la propriété absolue. S'il vend l'hérédité, ces droits revivent. Il en serait de même si le défunt avait un droit réel sur l'héritage de l'héritier ; celui-ci ne peut être tenu d'un droit réel sur sa propre chose ; le droit s'éteint, mais il revivra au profit de l'acheteur. C'est l'avis de Pothier et de tous les auteurs (2). Cela s'explique par la nature de la confusion, laquelle n'est qu'un empêchement temporaire à l'exercice du droit réel ; l'empêchement cessant, la confusion cesse avec ses effets.

572. Pour compléter ces notions générales, nous rappellerons que si le vendeur de droits successifs a des cohéritiers, ceux-ci peuvent exercer le retrait successoral (art. 841). Cela suppose que la vente a pour objet *le droit à la succession*, c'est-à-dire des droits successifs ; si la vente porte sur une chose héréditaire, il n'y a pas lieu au retrait. Nous avons exposé, au titre des *Successions*, les principes qui régissent cette matière.

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 448, note 7 § 359 *ter*.

(2) Pothier, *De la vente*, n° 537.

§ II. Des obligations du vendeur.

573. Le vendeur d'une hérédité, comme tout vendeur, a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend (art. 1603). Pour déterminer la portée de ces obligations, il faut voir avant tout ce que comprend la vente d'une hérédité. Pothier répond qu'en vendant une hérédité, on vend tout ce qui en est provenu et proviendra, donc tout l'émolument que le vendeur retire de la succession et tout celui qu'il pourra en retirer (1). L'article 1697 consacre des conséquences qui découlent de ce principe. On suppose que le vendeur a perçu les fruits de quelque fonds ; la loi décide qu'il doit les rembourser à l'acquéreur, à moins qu'il ne les ait expressément réservés lors de la vente. *Rembourser*, le terme implique que les fruits ont été consommés ; l'héritier en rembourse, dans ce cas, la valeur ; si les fruits existent encore, il les délivre avec le fonds à l'acheteur. Ce que la loi dit des fruits d'un fonds s'applique aux intérêts des capitaux et aux arrérages des rentes. Tous les fruits, naturels ou civils, appartiennent au propriétaire (art. 547) ; or, l'acheteur est censé propriétaire à partir de l'ouverture de l'hérédité, car c'est l'hérédité qu'il achète ; il prend donc la place de l'héritier à partir de l'ouverture de la succession ; par conséquent, il a droit à toute espèce de fruits depuis ce moment.

L'article 1697 prévoit encore le cas où l'héritier a reçu le montant de quelque créance appartenant à l'hérédité ; il est également tenu de rembourser à l'acquéreur ce qu'il a touché, parce que l'acquéreur a droit à tout ce qui est compris dans l'hérédité ; c'est donc la créance de l'acheteur que le vendeur a perçue, il doit naturellement la rembourser, sauf réserve expresse. Il faut une réserve expresse dans ces divers cas, puisque, de droit, les émoluments appartiennent à l'acheteur, propriétaire de l'hérédité depuis l'ouverture de la succession ; ce n'est donc

(1) Pothier, *De la vente*, n° 529.