

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.

que par exception que le vendeur peut conserver un émolument quelconque produit par l'hérédité, et cette exception doit être stipulée.

L'article 1696 prévoit encore le cas où l'héritier a vendu quelques effets de la succession, et il décide qu'il est tenu de les rembourser à l'acquéreur. L'expression de *rembourser* est impropre; on ne rembourse pas des effets vendus, on rembourse le prix de la vente, ou la valeur des choses vendues. Reste à savoir ce que le vendeur doit rembourser : est-ce le prix? est-ce la valeur? Il faut appliquer le principe que le vendeur doit compte à l'acheteur de tout ce qui est *provenu* de l'hérédité, de l'*émolument* qu'il en a retiré; or, il a profité du prix, il n'a pas retiré la valeur de la chose, si on la suppose supérieure ou inférieure au prix; donc il doit rembourser le prix. C'est la doctrine traditionnelle (1).

574. On voit par l'exemple de la vente que l'acheteur doit se contenter du remboursement de ce dont le vendeur a profité, sans qu'il puisse critiquer ce que l'héritier a fait. S'il a vendu à perte, l'acheteur ne peut pas réclamer la valeur au lieu du prix. La raison en est qu'au moment de la vente l'héritier était propriétaire, il avait le droit d'agir comme tel, il n'y a aucune faute à lui reprocher, car le propriétaire ne doit compte à personne de ce qu'il fait. Il est vrai que, par le fait de la vente, l'acheteur est considéré comme propriétaire de l'hérédité à partir de l'ouverture de la succession; mais, dans l'intention des parties contractantes, les actes faits par l'héritier sont maintenus; elles ne pourraient pas même les résoudre, puisqu'il en résulte un droit pour les tiers. De là la conséquence que l'héritier doit seulement compte à l'acheteur de l'émolument qu'il a retiré des actes par lui faits.

On applique le même principe au cas où, par son fait, l'héritier aurait détruit ou dégradé une chose héréditaire. Il n'est pas responsable; Pothier en donne une raison décisive. L'héritier agit comme propriétaire; n'ayant d'obligation à l'égard de personne, il est impossible qu'il soit

(1) Pothier. *De la vente*, n° 534.

en faute. Cependant un auteur moderne, qui aime à s'appuyer sur la tradition, dit que l'héritier serait responsable de la faute grave ou du dol. Duvergier a raison de dire que cette distinction n'a pas de sens : peut-il y avoir dol alors qu'il n'y a ni débiteur ni créancier? Troplong lui-même commence par enseigner que l'héritier ne répond pas de sa faute, car l'héritier était propriétaire, et l'on ne saurait commettre une faute contre soi-même. Puis il invoque l'autorité d'Ulpian pour décider que l'héritier serait tenu si la faute allait jusqu'au dol : est-ce que par hasard on peut commettre un dol contre soi-même (1)?

575. Pothier dit que le vendeur doit aussi compte à l'acheteur de tout ce qui proviendra de l'hérédité, c'est-à-dire de tout l'émolument qu'il pourra en retirer. Il n'y a pas à distinguer si le bénéfice a été prévu lors du contrat, ou s'il est éventuel, pourvu qu'il dépende de l'actif de la succession. Rien n'est déterminé dans la vente de l'hérédité; donc il n'y a aucun émolument qui soit déterminé et certain. Il a été jugé, en conséquence, que l'acquéreur d'une hérédité a droit même aux choses les plus éventuelles qui composent l'hérédité, sans qu'il y ait à examiner si les parties ont entendu les comprendre dans la vente ou non (2). Il en est de l'actif héréditaire comme du passif; l'acquéreur devrait indemniser le vendeur des dettes dont on ne soupçonnait pas l'existence lors de la vente; par contre, il a droit aux biens éventuels, la vente d'une hérédité a toujours quelque chose d'incertain.

Faut-il appliquer ce principe au droit d'accroissement? Le vendeur a un cohéritier qui renonce après la vente; la part du renonçant accroît à son cohéritier (art. 786) : cet accroissement est-il un des émoluments éventuels provenant de l'hérédité dont le vendeur doit compte à l'acheteur? C'était jadis une question célèbre et très-controversée; elle l'est encore aujourd'hui parmi les auteurs; la pratique paraît l'ignorer. Pothier cite, pour l'acheteur, Barthole et Duaren; pour le vendeur, Cujas et Fachin; il

(1) Pothier, *De la vente*, n° 534. Duvergier, t. II, p. 403, n° 326. Comparez Troplong, p. 495, n° 965 et 966.

(2) Bruxelles, 26 juillet 1845 (*Pasicrisie*, 1845, 2, 350).

y en avait bien d'autres qui s'étaient escrimés pour ou contre (1). Comment Pothier, avec son admirable bon sens, n'a-t-il pas vu que c'est une question de fait plutôt que de droit, puisqu'il s'agit d'interpréter l'étendue d'un contrat? Et si elle se présentait devant les tribunaux, les juges, croyons-nous, ne seraient guère embarrassés pour la résoudre d'après l'intention des parties contractantes. En tout cas, nous n'avons pas la prétention de décider *a priori* ce que les parties veulent. Telle est aussi l'opinion de la plupart des auteurs modernes. Il est vrai qu'après avoir posé en principe que c'est une question d'intention et d'interprétation de contrat, ils se mettent à présumer et se prononcent, en vertu de ces présomptions, pour le vendeur (2). Laissons au juge le soin d'interroger les conventions des parties que nous ignorons et les circonstances de la cause que nous ignorons également.

576. Le vendeur d'une hérédité est tenu de la garantie, comme tout vendeur; mais qu'est-ce qu'il doit garantir? Il n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier (art. 1696). En effet, il vend ses droits successifs, c'est-à-dire les droits attachés à la qualité d'héritier; s'il n'est pas héritier, il n'a aucun droit sur l'hérédité, et, par suite, il vendrait ce qui appartient à l'héritier; ce serait vendre ce qui ne lui appartient pas, partant il doit être tenu de garantir qu'il est héritier. Il suit de là que l'héritier apparent n'a aucune qualité pour vendre l'hérédité, et que s'il la vend, il est tenu de la garantie envers l'acheteur. On sait que la jurisprudence française lui permet de vendre les choses héréditaires; ainsi il peut vendre des biens sur lesquels il n'a aucun droit! Nous avons discuté la question ailleurs. La cour de cassation, tout en maintenant sa doctrine sur la validité des aliénations consenties par l'héritier apparent, a jugé qu'il n'a pas le droit de vendre l'hérédité, une telle vente supposant nécessairement la

(1) Pothier, *De la vente*, n° 545. Voyez les citations dans Duvergier, t. II, p. 410, note.

(2) Duranton, t. XVI, p. 547, n° 524. Troplong, p. 496, n° 972. Marcadé, t. VI, p. 344, n° III de l'article 1698. Colmet de Santerre, t. VII, p. 209, n° 144 bis VII.

réalité du titre d'héritier sur la tête du vendeur, qui est obligé de le garantir (1). Est-ce que la vente d'un bien héréditaire ne suppose pas tout aussi nécessairement la qualité de propriétaire dans celui qui vend?

577. Que doit le vendeur en vertu de la garantie que la loi lui impose? Il faut appliquer à la vente de l'hérédité le principe général de l'article 1630, puisque la loi n'y déroge point (2). Nous renvoyons à ce qui a été dit plus haut.

578. Les parties peuvent stipuler que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie (art. 1629). Lorsque le vendeur vend seulement ses prétentions à l'hérédité, la vente est essentiellement aléatoire, et partant le vendeur ne garantit rien (n° 565). Il ne faut pas confondre les deux hypothèses. La stipulation de non-garantie a seulement pour effet de dispenser le vendeur de payer des dommages-intérêts; il reste tenu de la restitution du prix s'il n'est pas héritier et si, par suite, l'acheteur est évincé par l'héritier véritable; tandis que le vendeur ne doit pas restituer le prix s'il a vendu ses prétentions; il a vendu, dans ce cas, une chance, et la chance a tourné contre l'acheteur, elle pouvait tourner en sa faveur (3).

§ III. Des obligations de l'acheteur.

579. « L'acquéreur doit rembourser au vendeur ce que celui-ci a payé pour les dettes et charges de la succession, et lui faire raison de tout ce dont il était créancier, s'il n'y a stipulation contraire » (art. 1698). La loi suppose que les créanciers de la succession ont poursuivi le vendeur, et que celui-ci a dû payer les dettes et charges. Telle est, en effet, son obligation; la vente qu'il fait de ses droits successifs emporte, de sa part, acceptation de la succession (art. 780), et cette acceptation est pure et simple, à moins qu'ayant accepté sous bénéfice d'inventaire, il ne

(1) Cassation, 26 août 1833 (Dalloz, au mot *Succession*, n° 555). Comparez Duvergier, t. II, p. 375, nos 303-305.

(2) Duvergier, t. II, p. 388, n° 313.

(3) Colmet de Santerre, t. VII, p. 205, n° 143 bis II.

vende ses droits d'héritier bénéficiaire (n° 568). De quelle manière qu'il ait accepté, il est héritier, et il ne peut pas cesser de l'être quant aux obligations qu'il a contractées envers les créanciers et légataires. Ceux-ci ont donc le droit de le poursuivre; mais l'acheteur prenant la place de l'héritier quant à ses droits, doit aussi être tenu des charges de l'hérédité, car il achète une universalité qui comprend un passif et un actif; il doit donc indemniser le vendeur en lui remboursant ce que celui-ci a payé à titre d'héritier.

Les créanciers pourraient-ils agir directement contre l'acheteur? Non, car l'acheteur ne s'est pas obligé à leur égard, il n'est donc pas leur débiteur. Ils peuvent seulement agir contre lui, en vertu de l'article 1166, comme exerçant les droits du vendeur, leur débiteur; mais cette action est moins profitable que l'action directe qui appartient aux créanciers contre l'héritier; celle-ci leur profite pour le tout, tandis qu'ils doivent partager avec tous les créanciers les bénéfices de l'action qu'ils intentent en vertu de l'article 1166 (1).

580. L'article 1698 dit que l'acheteur doit rembourser au vendeur ce que celui-ci a payé pour les *dettes et charges* de la succession. Qu'entend-on par dettes et charges? Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre qui est le siège de la matière. La loi ajoute que l'acheteur doit faire raison au vendeur de tout ce dont il était créancier; nous avons déjà dit que les créances, ainsi que les dettes éteintes par confusion, revivent quand l'héritier vend l'hérédité (n° 571).

L'obligation de supporter les dettes et charges de la succession est très-onéreuse, puisque l'héritier en est tenu indéfiniment et, par suite, l'acheteur. On conçoit que celui-ci tienne à se mettre à l'abri des risques d'une obligation illimitée qui pourrait le ruiner. La loi prévoit que les parties fassent des stipulations contraires; elles peuvent convenir que l'acheteur ne devra supporter les dettes

(1) Duranton, t. XVI, p. 548, n° 525, et tous les auteurs. Bruxelles, 7 août 1847 (*Pasicrisie*, 1848, 2, 328).

et charges que pour une certaine somme, ou jusqu'à concurrence de son émolument, ou pour une certaine quotité, enfin elles peuvent même affranchir l'acheteur de toute contribution aux dettes. Ces diverses clauses ne concernent que des intérêts pécuniaires, que les parties sont toujours libres de régler comme elles l'entendent. On est étonné de voir ces questions de fait portées devant la cour de cassation; il va sans dire que celle-ci prononce régulièrement des arrêts de rejet, en se fondant sur le texte de l'article 1698, qui autorise les stipulations contraires des parties contractantes (1).

ARTICLE 3. De la cession de droits litigieux (2).

§ 1^{er}. Quand il y a lieu au retrait.

581. « Celui contre lequel on a cédé un droit litigieux peut s'en faire tenir quitte par le cessionnaire en lui remboursant le prix réel de la cession » (art. 1699). *Peut s'en faire tenir quitte*: l'expression est assez singulière; le droit du débiteur cédé a un nom que la tradition a consacré, et on ne voit pas pourquoi les auteurs du code ne l'ont pas reproduit. Pothier dit que c'est une espèce de *droit de retrait*; le débiteur, en remboursant le cessionnaire, est admis à prendre son marché. L'achat que le cessionnaire avait fait de la dette litigieuse est détruit en la personne de l'acheteur et passe en celle du débiteur, qui est censé avoir lui-même racheté sa dette du créancier et avoir transigé avec lui pour la somme portée en la cession. En définitive, le retrait exercé par le débiteur exproprie le cessionnaire. Pourquoi la loi permet-elle d'enlever à celui-ci un droit qu'il tient de son contrat et qui est sa propriété? C'est une vraie expropriation; et, dans notre ordre constitutionnel, l'expropriation ne peut avoir lieu que pour cause d'utilité publique. Pothier répond: « Ce

(1) Rejet, chambre civile, 14 février 1854 (Daloz, 1854, 1, 53), et 23 avril 1860 (Daloz, 1860, 1, 228).

(2) Desjardins. *Du retrait des droits litigieux* (*Revue pratique*, t. XXV, XXIX et XXX).