

TITRE VIII.

(TITRE VII DU CODE CIVIL.)

DE L'ÉCHANGE.

§ 1^{er}. Analogie et différences entre la vente et l'échange.

611. L'article 1702 définit l'échange en ces termes : « L'échange est un contrat par lequel les parties *se donnent* respectivement une chose pour une autre. » Le mot *donner* est pris ici dans le sens que les Romains y attachaient pour marquer une translation de propriété. En disant que dans l'échange les parties se donnent une chose pour une autre, la loi entend donc dire que les parties se transmettent immédiatement la propriété des choses qui forment l'objet de l'échange. Il ne faut pas en induire que la translation immédiate de la propriété soit de l'essence de l'échange. Le plus souvent la propriété sera transférée par le seul fait du contrat; il en sera ainsi dans tous les cas où l'échange porte sur des choses déterminées, ce qui est certainement la règle générale. Toutefois l'un des échangistes pourrait promettre une quantité; or, la propriété de choses indéterminées ne se transfère pas par le seul effet du contrat, il faut une détermination de la chose, ce qui d'ordinaire se fait par la délivrance (1).

On a encore fait une autre critique de la définition que l'article 1702 donne de l'échange; la plupart des auteurs

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 224, nos 150 bis I et II.

la modifient en remplaçant le mot *donnent* par les mots *s'obligent de donner*. Le code paraît reproduire la définition du droit romain, qui considérait l'échange comme un contrat réel; de sorte que la simple convention d'échanger ne suffirait pas pour qu'il y eût échange. Sous l'empire du code, la promesse ou l'obligation d'échanger est un échange, sans que la délivrance de la chose soit nécessaire pour la perfection du contrat. L'article 1703 le dit : « L'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que la vente. » L'échange est donc un contrat consensuel, et il est parfait dès qu'il y a concours de volontés sur les choses qui doivent être livrées par les échangistes. Un auteur qui aime beaucoup à critiquer, tantôt le code, tantôt les auteurs, a pris ici le parti du code contre les critiques. Nous croyons inutile d'entrer dans ce débat; il a été prouvé que celui qui accuse tout le monde d'erreur s'est lui-même trompé; et nous ne voyons pas pourquoi une erreur avancée par un auteur doit être éternellement réfutée (1).

612. Le code, après quelques dispositions concernant l'éviction et la rescision pour cause de lésion, ajoute (article 1707) : « Toutes les autres règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent d'ailleurs à l'échange. » Faure, le rapporteur du Tribunal, dit que la vente n'est qu'un échange perfectionné. Les deux contrats diffèrent seulement en ce que, dans la vente, l'une des parties donne à l'autre une somme d'argent pour avoir l'objet qu'elle désire; tandis que, dans l'échange, chacune des deux parties donne et reçoit une chose particulière autre que de l'argent. Du reste, continue le rapporteur, les règles sont presque en tout point les mêmes pour les deux contrats. Voilà pourquoi le code ne contient qu'un petit nombre de dispositions sur l'échange. Ce qu'on aurait ajouté, dit Faure, n'eût été que la répétition de celles contenues au titre de la *Vente*, ou de celles consacrées par le titre qui traite des obligations conventionnelles en général (2). Nous

(1) Marcadé, t. VI, p. 407, n° II, de l'article 1703. Voyez la réfutation dans Mourlon, t. III, p. 285, note.

(2) Faure, *Rapport* fait au Tribunal, nos 1 et 2 (Loché, t. VII, p. 125).

ferons comme le code : il est tout à fait inutile de répéter ce que nous venons de dire.

Nous nous contenterons de signaler le complément que le code civil a reçu par la loi hypothécaire belge. L'échange étant un contrat translatif de propriété comme la vente, il s'ensuit que l'acte qui le constate est soumis à la transcription, quand l'échange a pour objet des immeubles (art. 1). De là une conséquence très-importante, en ce qui concerne la forme. Entre les parties contractantes, on applique le principe que le contrat est parfait par le seul concours de consentement; si un écrit est dressé, c'est uniquement pour fournir aux parties intéressées une preuve littérale de leurs conventions (art. 1582). Il n'en est pas de même à l'égard des tiers, lorsque l'échange est immobilier; pour avoir effet à leur égard, l'acte doit être transcrit, et notre loi n'admet à la transcription que les actes authentiques ou les actes qui leur sont assimilés (art. 2). De là la nécessité pour les parties de faire recevoir l'échange par acte notarié, si elles veulent que l'acquisition de la propriété résultant de l'échange puisse être opposée aux tiers.

Notre loi hypothécaire complète l'assimilation que le code Napoléon fait de la vente et de l'échange en ce qui concerne le privilège attaché aux créances qui naissent des deux contrats. Le code civil donne au vendeur un privilège sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix (art. 2103, 1^o). Il ne parle pas de l'échange. La loi hypothécaire belge a comblé la lacune en accordant un privilège aux copermutants sur les immeubles réciproquement échangés, pour le paiement des soultes et retours, ainsi que de la somme fixe qui serait déterminée par l'acte, à titre de dommages et intérêts en cas d'éviction (art. 27, 2^o). Nous reviendrons sur le privilège de l'échangiste, au titre qui est le siège de la matière.

613. Il y a quelques différences entre la vente et l'échange. Le code en signale une : aux termes de l'article 1706, la rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange. C'est le seul point sur lequel les orateurs du gouvernement et du Tribunal s'arrêtent

dans leurs discours, Bigot-Préameneu rappelle les motifs pour lesquels le code civil donne au vendeur d'un immeuble le droit de demander la rescision du contrat, s'il est lésé de plus de sept douzièmes dans le prix; c'est pour empêcher que la cupidité n'abuse du besoin qui, le plus souvent, force le vendeur à aliéner à un prix aussi vil. La loi n'admet pas la rescision au profit de l'acheteur, parce qu'il ne contracte jamais sous l'empire de la nécessité. On peut en dire autant des échangistes; l'échange n'est jamais le résultat de la détresse. Si le copermutant était dans le besoin, il vendrait, il n'échangerait point. Le motif qui a fait admettre la rescision dans l'intérêt du vendeur n'existe donc pas dans le contrat d'échange. Les orateurs ajoutent que les échangistes sont tout ensemble vendeurs et acheteurs; la confusion de ces deux qualités rend la rescision impossible : en effet, la faveur que l'échangiste réclamerait comme vendeur, devrait lui être refusée à titre d'acheteur (1).

614. L'article 1593 porte que les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur. Comme les deux copermutants sont tout ensemble acheteurs et vendeurs, il faut en conclure que l'un et l'autre doivent supporter les frais, ce qui revient à dire que les frais se partagent entre eux (2).

615. D'après l'article 1602, tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur. Il est impossible d'appliquer cette disposition à l'échange, puisque les deux copermutants sont l'un et l'autre vendeurs, et que l'un n'impose, pas plus que l'autre, la loi, l'échange se faisant par convenances réciproques. L'article 1602, tel qu'on l'explique, déroge aux règles générales qui régissent l'interprétation des contrats; comme il n'est pas applicable à l'échange, ce contrat reste sous l'empire du droit commun.

616. On admet généralement que l'article 1619 n'est pas applicable à l'échange; voici en quel sens. Il s'agit de savoir s'il y a lieu au paiement d'une soulte plus ou

(1) Bigot-Préameneu, *Exposé des motifs*, n^o 4; Faure, *Rapport*, n^o 6 (Loché, t. VII, p. 124 et 126).

(2) Duvergier, t. II, p. 522, n^o 425.

moins considérable, quand l'un des fonds a une contenance plus ou moins grande que celle qui est indiquée au contrat, et, par suite, il y a lieu à la résolution du contrat. En matière de vente, la solution dépend du chiffre exact de l'excédant de contenance ou du déficit; cela se comprend parce qu'il y a un rapport exact entre le prix et la contenance. En matière d'échange, ce rapport n'existe point. L'échange se fait par des raisons de convenance; donc il n'est pas soumis à l'égalité rigoureuse qui règne dans la vente, quand la contenance est indiquée. Naturellement le juge doit tenir compte de cette différence entre les deux contrats, en consultant avant tout l'intention des parties contractantes et les circonstances dans lesquelles s'est fait l'échange; la question sera donc de fait plutôt que de droit (1).

617. Comme il y a des différences entre la vente et l'échange, il importe de distinguer si un contrat est un échange ou une vente. En général, la distinction est facile, parce qu'il y a un élément essentiel de la vente qui manque dans l'échange, c'est le prix en argent, et c'est précisément pour que l'on puisse distinguer les deux contrats, que la doctrine exige que le prix consiste en argent. Mais il arrive souvent que les fonds échangés n'ont pas la même valeur; le copermutant qui reçoit un fonds ayant une valeur supérieure à celui qu'il donne en échange, paye alors, à titre de retour, une somme en argent que l'on appelle soulte. De là la difficulté de savoir si l'échange fait avec soulte reste néanmoins un échange, ou si c'est un contrat mixte, participant de la nature des deux contrats, auxquels il emprunte ses éléments. Ou sera-ce une vente, si la soulte est considérable? Dans les échanges faits de bonne foi, la soulte est d'ordinaire peu importante, c'est un élément très-accessoire du contrat, et qui n'en peut pas modifier la nature: l'échange, quoique fait avec soulte, reste un échange. Le code civil le décide ainsi en matière de communauté (ar-

(1) Duvergier, t. II, p. 522, n° 426; Marcadé, t. VI, p. 412. Comparez Troplong, *Dulouage*, p. 50 (édition belge), n° 34 du *Traité de l'échange*.

ticle 1407). Mais la soulte peut être considérable, soit que les parties aient eu l'intention de faire un échange, soit qu'elles aient qualifié d'échange un contrat qui est réellement une vente, afin d'échapper à une disposition de la loi concernant la vente, par exemple, afin de payer seulement deux pour cent au lieu de quatre pour cent, pour droits d'enregistrement.

La question était déjà agitée dans l'ancien droit, à l'occasion du retrait lignager qui était admis pour la vente d'un héritage, tandis qu'il ne l'était point en cas d'échange. Les coutumes en avaient des dispositions diverses, et les auteurs étaient divisés. Pothier admet la décision de la coutume d'Orléans, aux termes de laquelle le contrat était considéré comme une vente lorsque la soulte valait plus que la moitié de l'héritage acquis par celui qui la devait à titre de retour. Cette opinion se fonde sur un principe juridique, c'est que la nature d'un contrat se détermine d'après l'élément qui y prévaut. Quel est le caractère distinctif de la vente? C'est que le vendeur vend pour toucher la valeur de la chose en une somme d'argent. Si donc un héritage est cédé pour une somme d'argent et pour un autre héritage de moindre valeur que la somme d'argent, il doit être réputé contrat de vente, car la somme est ce qui prédomine; l'héritage est aliéné principalement pour une somme d'argent, donc il y a vente; quant à l'héritage qui est donné avec la somme d'argent, il ne forme qu'un accessoire du prix, et ce n'est pas l'élément accessoire qui peut déterminer la nature d'un contrat (1). Cette opinion est généralement suivie par les auteurs modernes, avec une restriction toutefois, c'est que le code ne contenant pas de disposition analogue à celles des anciennes coutumes, on ne peut pas admettre comme règle légale que le contrat devient nécessairement une vente, dès que la soulte dépasse la valeur de l'héritage reçu en échange. On en conclut que le juge peut et doit encore tenir compte d'un autre élément, de l'intention des parties contractantes; si c'est réellement par une raison

(1) Pothier, *Des retraits*, n° 92.

de convenances que l'échange s'est fait, il faudra décider que le contrat ne sera pas une vente, quoique la soulte excède la valeur de la chose (1). Cette modification apportée à l'opinion de Pothier nous laisse un doute. Il est très-vrai que la volonté des parties joue un grand rôle dans les contrats, mais il ne dépend pas d'elles de changer l'essence des choses, car elles ne peuvent pas l'impossible : vainement déclareraient-elles qu'elles ont entendu faire un échange, alors que le contrat présente les caractères essentiels de la vente, leur déclaration ne changerait point la nature des choses. Il faut donc s'en tenir au principe de Pothier, et décider la difficulté d'après l'élément qui domine dans le contrat.

La question a été jugée en ce sens par la cour de cassation de Belgique. Dans l'espèce, les parties avaient déclaré échanger un domaine de 101 hectares, d'un revenu de 11,500 francs, contre un hectare de prairies d'un revenu de 100 francs, plus une soulte de 228,000 francs. Le receveur de l'enregistrement perçut le droit d'échange, sur le pied de deux pour cent; mais l'administration, ayant reconnu dans l'acte les caractères d'une vente, lança contre l'acquéreur une contrainte pour supplément de droits, élevés à quatre pour cent, ce qui faisait une différence de 8,164 francs. Le tribunal de Mons se prononça contre le fisc, sa décision fut cassée. Ce n'est point, dit la cour de cassation, d'après la qualification que les parties jugent convenable de donner à un acte, mais d'après la nature des conventions qui y sont énoncées, que l'on doit déterminer son véritable caractère. Et quel est le principe qui sert à reconnaître la nature du contrat? La cour répond que « les contrats prennent leur substance et leur dénomination de ce qui y domine et en fait l'objet principal ». Appliquant ce principe à la convention litigieuse, la cour constate que l'acte présentait, dans ce qui faisait l'objet principal de la convention, tout ce qui caractérise le contrat de vente, c'est-à-dire une chose et un prix. Il y avait

(1) Duvergier. *De la vente*, t. II, p. 501, n° 406. Compar. Marcadé, t. VI, p. 407, n° 11 de l'article 1703.

à la vérité un élément d'échange, mais un hectare reçu en échange, alors qu'on en donne cent un, ne forme qu'un élément très-accessoire qui ne peut changer la nature de la convention principale (1). La cour de cassation de France a jugé d'une manière plus précise, et conformément à l'opinion de Pothier, que le contrat par lequel on donne un fonds pour un autre prend la nature de la vente ou de l'échange, suivant que la soulte est au-dessus ou au-dessous de la valeur du fonds pris en échange (2).

618. L'échange produit un effet particulier. Dans l'ancien droit, on admettait que la chose reçue en échange était subrogée de plein droit à celle que le copermutant donne en échange, en ce sens qu'elle prend les qualités extrinsèques que celle-ci avait (3). Ce principe avait une grande importance à une époque où le droit variait d'après la qualité des biens. Il a été maintenu par le code civil en matière de communauté : le bien reçu en échange d'un propre devient propre de plein droit (art. 1407); tandis qu'un immeuble acquis avec les deniers d'un propre aliéné ne devient propre que si les conditions prescrites pour le remploi ont été observées. L'héritage acquis en échange d'un fonds dotal devient aussi dotal (art. 1559) (4). Il se présente, dans ce cas, des difficultés particulières qui ont été examinées au titre du *Contrat de mariage*.

§ II. De l'échange de la chose d'autrui et de l'éviction.

N° 1. ÉCHANGE DE LA CHOSE D'AUTRUI.

619. L'article 1599 porte que la vente de la chose d'autrui est nulle. Ce principe reçoit son application à l'échange. On peut contester la théorie de la nullité que l'article 1599 établit; nous renvoyons à ce qui a été dit au titre de la *Vente*. Mais, une fois la théorie admise, on doit l'appliquer à l'échange, parce qu'il y a identité de motifs.

(1) Cassation. 8 août 1850 (*Pasicrisie*, 1850. 1. 388).

(2) Rejet. section civile. 19 nivôse an XIII (Dalloz, au mot *Echange*, n° 9).

(3) Pothier, *De la vente*, n° 629.

(4) Troplong, *De l'échange*, nos 11-13.

Chacun des échangistes s'engage à transférer la propriété de la chose qu'il livre en échange de celle qu'il reçoit ; or, dans le système du code, celui qui n'est pas propriétaire ne pouvant pas transmettre la propriété, l'acte d'aliénation est nul, que ce soit une vente ou un échange (1).

L'article 1704 consacre implicitement cette doctrine. Il suppose que l'un des copermutants a déjà reçu la chose à lui donnée en échange ; s'il découvre que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne peut pas être forcé à livrer celle qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue. Cela implique que le contrat est nul ; par suite, le copermutant qui a livré une chose dont il n'avait pas la propriété ne peut pas demander l'exécution du contrat, il peut seulement demander que la chose qu'il a livrée lui soit rendue. La loi exige, et cela va de soi, que l'échangiste qui invoque la nullité de l'échange, pour se dispenser de l'exécuter, prouve que la chose qu'il a reçue n'appartient pas à l'autre contractant ; il oppose la nullité par voie d'exception ; or, l'exception le constitue demandeur, et tout demandeur doit prouver le fondement de sa demande.

Le copermutant ne doit pas attendre que l'exécution du contrat soit poursuivie contre lui pour se prévaloir de la nullité ; il peut agir en nullité, puisque le contrat est nul, en offrant de rendre la chose qu'il a reçue. Dans l'un et l'autre cas, il peut réclamer des dommages-intérêts s'il est de bonne foi. C'est le droit commun ; l'article 1599 le dit de l'acheteur, et on doit appliquer le même principe à l'échangiste.

620. Il y a deux hypothèses que la loi ne prévoit pas, mais qui reçoivent la même solution. L'échange peut n'avoir reçu aucune exécution ; cela n'empêche pas le copermutant d'en demander la nullité, s'il peut prouver que la chose qui lui a été promise en échange n'est pas la propriété de l'autre contractant. Cet échange est nul, donc la partie intéressée en peut demander l'annulation. Le de-

(1) De Folleville, *De la vente de la chose d'autrui*, p. 130, n° 135. Rejet, 16 janvier 1810 (Daloz, au mot *Echange*, n° 19, 1°).

mandeur n'a, dans ce cas, aucune restitution à faire, mais il pourra réclamer des dommages-intérêts, conformément à l'article 1599.

Si le contrat d'échange a été exécuté de part et d'autre, la nullité en pourra encore être demandée en vertu de l'article 1599. Le copermutant n'est pas obligé d'attendre qu'il soit évincé ; le contrat étant nul, il en peut demander immédiatement la nullité (1). On applique à cette action les principes que nous avons exposés au titre de la *Vente*.

621. L'article 1704 dit que le copermutant ne peut pas être forcé à livrer la chose qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue. Il peut être forcé à la rendre, parce qu'il invoque la nullité de l'échange. Mais il peut aussi ne pas se prévaloir de la nullité et exécuter le contrat s'il préfère courir les chances de l'éviction. L'article 1704 lui donne un droit et ne lui impose pas une obligation (2). Par application des mêmes principes, il faut décider que le copermutant peut contraindre l'autre contractant à exécuter le contrat, quand même celui-ci ne serait pas propriétaire de la chose qu'il a promise en contre-échange. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur l'article 1599.

N° 2. DROITS DU COPERMUTANT EN CAS D'ÉVICTION.

622. « Le copermutant qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange a le choix de conclure à des dommages et intérêts, ou de répéter sa chose » (art. 1705). Ainsi l'échangiste a deux droits en cas d'éviction. Il peut d'abord réclamer des dommages-intérêts ; c'est le droit de l'acheteur évincé : il faut donc appliquer à l'échange ce que nous avons dit de la garantie en matière de vente. L'échangiste a aussi le droit de répéter sa chose : c'est une action en résolution du contrat fondée sur le principe de l'article 1184. Quand le copermutant est évincé, il en résulte que l'autre contractant n'a pas rempli l'obligation

(1) Poitiers, 16 avril 1822 (Daloz, au mot *Echange*, n° 19, 2°). Duvergier, t. II, p. 510, n° 413.

(2) Duranton, t. XVI, p. 568, n° 545, et tous les auteurs.

essentielle qui lui incombe, celle de transférer la propriété de la chose; il y a donc lieu à l'action en résolution en vertu de la condition résolutoire tacite qui est sous-entendue dans les contrats synallagmatiques. Nous renvoyons, en ce qui concerne le principe, au titre des *Obligations*. Puisque l'article 1705 n'est que l'application de l'article 1184, il s'ensuit que l'échangiste qui demande la résolution du contrat peut réclamer des dommages-intérêts; c'est le droit commun, et il n'y est pas dérogé par l'article 1705, dont le seul objet est de consacrer en faveur de l'acheteur le droit d'option qui appartient, d'après l'article 1704, à la partie contractante quand l'autre partie n'a point rempli ses engagements.

623. L'article 1705 dit que l'échangiste évincé peut conclure à des dommages-intérêts. En matière de vente, la loi distingue entre l'éviction totale et l'éviction partielle: faut-il appliquer l'article 1636 à l'échange? L'affirmative a été jugée, et elle n'est pas douteuse; l'article 1707 le dit implicitement en déclarant applicables à l'échange toutes les règles prescrites pour le contrat de vente; l'échangiste ne pourra donc demander la résolution du contrat que si la partie de la chose dont il a été évincé est d'une importance telle, qu'il n'aurait pas contracté l'échange sans la partie dont il a été évincé (1).

624. L'échangiste a aussi un privilège, d'après notre loi hypothécaire (n° 612). Son droit de résolution est-il subordonné à la conservation du privilège? La loi hypothécaire le décide ainsi, dans l'intérêt des tiers (art. 28). Nous reviendrons sur cette matière, au titre des *Privilèges*.

625. Le copermutant peut renoncer à son action en résolution, puisqu'elle n'est établie qu'en sa faveur. C'est le droit commun. La renonciation peut être expresse ou tacite. On admet qu'il y a renonciation tacite quand l'échangiste s'est mis par son fait dans l'impossibilité d'accomplir sa résolution. Aux termes de l'article 1183, la résolu-

(1) Rejet, 30 juin 1841 (Dalloz, au mot *Domaine de l'Etat*, n° 192), et 15 mars 1852 (Dalloz, 1852, 1, 79)

tion d'un contrat remet les parties au même état que si le contrat n'avait pas existé; il faut donc que le copermutant qui demande la résolution rende à l'autre contractant la chose qu'il a reçue; s'il ne peut pas la rendre, la résolution devient impossible et, par suite, elle ne peut être demandée (1). L'échangiste qui aurait le droit d'agir en résolution aliène la chose qu'il a reçue; c'est renoncer tacitement à son droit, car s'il avait l'intention de provoquer la résolution de l'échange, il aurait dû conserver la chose pour en faire la restitution; en l'aliénant, il manifeste l'intention de maintenir l'échange en vertu duquel il a le droit d'aliéner; il renonce, par conséquent, à en demander la résolution (2).

626. Le même principe reçoit son application aux créanciers hypothécaires. En cas d'échange, comme en cas de vente, les hypothèques qui existent sur les immeubles lors du contrat sont maintenues; la chose est transmise avec les charges réelles qui la grèvent. Les créanciers hypothécaires peuvent donc poursuivre l'échangiste, détenteur de l'immeuble hypothéqué à leur créance. Ils renoncent à ce droit si, étant inscrits sur un immeuble donné en échange, ils faisaient vendre l'immeuble reçu en contre-échange par leur débiteur. En effet, s'ils agissaient contre le copermutant, détenteur de l'immeuble hypothéqué, celui-ci serait évincé et l'échange serait résolu; or, il ne peut plus être résolu par le fait des créanciers hypothécaires qui ont poursuivi la vente de l'immeuble entré dans le domaine de leur débiteur en vertu de l'échange; provoquer la vente de cet immeuble, sur lequel ils n'ont de droit que par l'échange, c'est manifester l'intention de maintenir l'échange et, par suite, de renoncer à leur droit hypothécaire (3).

627. Quel est l'effet de la résolution de l'échange? La propriété des copermutants est résolue comme si elle n'avait jamais existé (art. 1183). Par suite, tous les droits

(1) Rejet, 11 août 1835 (Dalloz, au mot *Domaine engagé*, n° 42).

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 461 et note 11, § 360.

(3) Duvergier, *Vente*, t. II, p. 518, nos 418 et 419. Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Echange*, n° 50.

consentis par les échangistes tombent : c'est l'application du droit commun. Quant au principe, nous renvoyons au titre des *Obligations*. On demande si l'action en résolution peut être formée contre les tiers. C'est mal poser la question : l'action qui naît de l'inexécution d'une obligation ne peut être intentée que contre celui qui a contracté l'obligation, puisque c'est une action personnelle. Mais la résolution prononcée par le juge réagit contre les tiers ; si donc la chose a été aliénée par l'échangiste contre lequel la résolution est poursuivie, le copermutant peut la revendiquer contre le tiers acquéreur ; bien entendu s'il s'agit d'un immeuble, car la revendication des effets mobiliers n'est pas admise contre un tiers possesseur de bonne foi. Ce n'est donc pas la résolution qui est poursuivie contre le détenteur de la chose, c'est la revendication. Et pour que l'échangiste puisse revendiquer en vertu du jugement qui a prononcé la résolution du contrat, il faut que ce jugement soit commun à l'acquéreur ; le demandeur en résolution doit donc avoir soin de mettre l'acquéreur en cause. C'est l'application des principes que nous avons établis au titre des *Obligations* et que nous avons appliqués à la vente. La jurisprudence les a consacrés, mais elle n'a pas toujours la précision désirable ; il y a des arrêts qui qualifient de *répétition* l'action donnée contre les tiers ; la répétition dont parle l'article 1705 est l'action en résolution, et celle-ci ne peut jamais être formée contre les tiers (1).

Il faut encore remarquer que le tiers acquéreur peut opposer à l'action en revendication la prescription de dix ou vingt ans. C'est le droit commun (2) ; tandis que le copermutant ne peut jamais se prévaloir de la prescription acquisitive, il est tenu en vertu d'un lien d'obligation. Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre des *Obligations*.

(1) Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Echange*, n° 46. Comparez Duvergier, *Vente*, t. II, p. 562, n° 417.

(2) Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Echange*, n° 47.

TABLE DES MATIÈRES.

TITRE VII (titre VI du code civil). — DE LA VENTE.

CHAPITRE I^{er}. — DES CARACTÈRES DE LA VENTE.

SECTION I. — Notions générales.

1. Définition de la vente. Critique, p. 5.
2. L'objet de la vente est la translation de la propriété, p. 6.
3. Conséquence qui résulte du nouveau principe. Justification de l'innovation que le code a apportée à l'ancien droit, p. 7.
4. La translation de la propriété est-elle de l'essence de la vente ? p. 9.
5. Des choses nécessaires pour le contrat de vente, p. 10.

SECTION II. — Des conditions requises pour l'existence ou pour la validité de la vente.

§ 1^{er}. Le consentement.

6. Sur quoi doit porter le consentement, p. 10.
7. Il doit y avoir concours de consentement. Application aux promesses de vente, p. 11.

N° 1. Des promesses unilatérales de vente.

I. La promesse unilatérale est-elle obligatoire ?

8. La promesse de vendre non acceptée est une simple sollicitation ; elle n'engendre aucune obligation, p. 11.
9. La promesse de vendre acceptée, sans qu'il y ait promesse d'acheter, est un contrat unilatéral qui oblige le promettant. Critique de la jurisprudence, p. 12.
10. Quand y a-t-il acceptation de l'offre ? p. 14.
11. La promesse unilatérale doit-elle être constatée dans la forme prescrite par l'article 1325 ? p. 15.

II. Effet de la promesse unilatérale.

12. Quelle est la nature du droit de celui à qui la promesse de vendre a été faite ? Peut-il le céder ? p. 16.