

CODE NAPOLÉON.

LIVRE III, — TITRE VII :

DE L'ÉCHANGE

(DÉCRETÉ LE 7 MARS 1804, PROMULGUÉ LE 17 DU MEME MOIS.)

ARTICLE 1702.

L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

SOMMAIRE.

1. Origine de l'échange ; son antiquité.
2. Différences que le droit romain mettrait entre l'échange et la vente. Tentative des Sabinien pour amener l'égalité entre les deux contrats.
3. Etat du droit actuel. Rapports de l'échange et de la vente.
4. Différences qui les séparent. L'échange d'un immeuble contre des meubles est-il une vente ou un échange ? Discussion avec MM. Championnière et Rigaud.
5. Du mélange de la vente dans l'échange alors qu'il y a soule.
6. Utilité de fixer dans un cas pareil le caractère du contrat, afin de savoir s'il peut être attaqué pour cause de lésion.
7. *Quid* de la perception des droits d'enregistrement quand il y a soule ?
8. L'estimation donnée à l'une des choses échangées n'enlève pas au contrat le caractère d'échange.
9. Pour qu'il y ait échange, il ne faut pas que la chose parvienne entre les mains de celui qui la reçoit à titre de dation en paiement. Cas divers et douteux examinés.

10. Rôle important de l'échange dans le régime dotal.
 11. L'échange opère subrogation.
 12. Suite.
 13. Comment cette vérité doit être entendue. Distinction entre les qualités extrinsèques d'une chose et ses charges intrinsèques.

COMMENTAIRE.

1. L'usage de la monnaie est une découverte tardive de la civilisation. Il est encore ignoré chez plusieurs peuplades de l'Afrique et de l'Amérique. Les traditions de la vieille Europe attestent que les races qui l'ont découverte primitivement ont passé par un état analogue de grossièreté et de barbarie.

Il suit de là que l'échange, c'est-à-dire le contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose en nature pour une autre (1), a dû précéder la vente, dont l'un des éléments principaux est un prix en argent (2). La vente ne date que de l'établissement d'un signe monétaire. L'échange se perd dans la nuit des temps; il est contemporain des premières transactions que le besoin ait fait naître.

2. Mais comme la vente n'est venue s'ajouter à l'échange que pour rendre le commerce plus prompt et plus commode, il s'ensuit que ces deux contrats, issus de la même origine et marchant au même but, ont dû avoir ensemble les rapports les plus intimes d'analogie (3). En droit français, leur confraternité est manifeste; elle se signale dans les articles 1703, 1704 et 1707. Toutefois, il y a entre eux quelques différences (4). Elles étaient beaucoup plus graves dans le droit romain.

(1) C'est la définition donnée par la loi elle-même, comme on le voit par le texte de notre art. 1702. Cette définition, fort exacte et très-bien défendue par M. Marcadé (art. 1702, n° 1), est pourtant assez généralement critiquée par les auteurs. V. notamment MM. Delvincourt, Duranton, Zachariae, § 360.

(2) Mon Comment. de la Vente, t. 1, n° 1. Paul, l. 1, § 1, D. De cont. empt.

(3) *Permutatio vicina emptioni*, dit le jurisconsulte Paul, l. 2, D. De cont. empt.

(4) V. l'art. 1706.

Comme je l'ai dit dans mon Commentaire de la Vente (1), le vendeur n'était pas tenu, suivant les idées romaines, de rendre l'acheteur propriétaire; il suffisait qu'il lui fit tradition de l'objet vendu et qu'il lui en procurât la jouissance paisible. Mais dans l'échange il n'en était pas ainsi: chacun des copermutants devait transférer à l'autre la propriété (2).

De plus, la vente se contractait par le seul consentement. Au contraire, pour former un échange, espèce de convention sans nom légitime dans le vocabulaire du droit civil privé (3), il fallait la tradition; ce n'était que par elle que le contrat commençait (4). La convention de se céder réciproquement deux choses en nature n'était pas obligatoire: ce n'était qu'un pacte (5).

Enfin, si l'un des copermutants livrait la chose sans que l'autre satisfît à son obligation, le premier pouvait agir par condition pour répéter ce qu'il avait transféré (6), ou bien il pouvait agir par l'action *præscriptis verbis* pour être indemnisé du tort que l'inexécution du contrat lui causait, et obtenir par la voie de dommages-intérêts une somme égale aux avantages que l'acquisition lui aurait procurés (7). Enfin il pouvait faire servir l'action *præscriptis verbis* à obliger son adversaire à lui livrer la chose convenue (8).

Dans le contrat de vente, la répétition dont nous venons de parler n'avait pas lieu; le vendeur qui avait

(1) T. 1, n° 4.

(2) Paul, l. 5, D. De *præscript. verbis*, et l. 1, § 3, D. De *rer. permutatione*. Mon Comment. de la Vente, loc. cit., et t. 2, Supplément, p. 623.

(3) C'était ce qu'on appelait *do ut des*. Cujas, sur le Code De *rer. permut.*

(4) Paul, l. 1, § 2 et 3, D. De *rerum permutatione*. Bruneman, sur cette loi.

(5) Cujas dit: *Permutatio autem non ex nudo consensu, sed ex re tradita initium obligationi præbet, quia ejus contractus nomen legitimum non est* (sur le Code De *rer. permut.*). (M. Ducaurroy, *Inst. expliq.* t. 3, p. 131.)

(6) Paul, l. 5, D. De *præscript. verbis*. Ulp., l. 1, D. De *condict. causâ datâ*. Cujas, sur le C. De *rer. perm.*

(7) Paul, l. 5, §§ 1 et 2, D. De *præscript. verb.* Ulp., l. 7, § 2, D. De *pactis*. Papinien, l. 7, 8 et 9, D. De *præscript. verb.* M. Ducaurroy, *Inst. expliq.*, t. 3, p. 131 et 132, et p. 150.

(8) *Dioclet. et Maxim.*, l. 8, C. De *permut.* Pothier, *Pand.*, t. 1, p. 549, n° 3, et *Vente*, n° 622.

rempli son obligation n'avait qu'une action pour forcer l'acheteur à accomplir la sienne; il n'aurait pas été recevable à réclamer la restitution de la chose livrée, sous prétexte que l'acheteur ne payait pas le prix (1).

Voilà donc des différences remarquables, et dès lors l'on sent combien il était nécessaire dans le droit romain de ne pas confondre la vente avec l'échange. Le jurisconsulte Paul nous apprend cependant que la secte des Sabinieniens avait cherché à opérer une fusion entre ces deux contrats, prétendant que le prix d'un objet peut aussi bien se trouver dans une chose en nature que dans une somme d'argent (2). Quel pouvait être le principe de ce système? Était-ce ignorance de l'histoire, ou manque d'analyse scientifique? il n'est pas permis de le supposer. Une conjecture plus vraisemblable peut être admise : la secte des Sabinieniens avait pour but de faire prévaloir les principes de l'équité dans le droit civil (3); or elle devait être choquée de l'inégalité que ce droit formaliste et étroit plaçait entre deux contrats unis par tant de rapports d'affinité; elle dut surtout trouver étranges ces subtilités de la jurisprudence, qui, d'une part, dispensait le vendeur de rendre l'acheteur propriétaire, et qui, de l'autre, ne lui accordait pas le droit de résolution tacite ou la condition. Il est probable dès lors que les Sabinieniens entreprirent une réforme qui ne pouvait s'accomplir que par la fusion des deux contrats, et que leur arrière-pensée fut de les faire participer réciproquement à ce que chacun d'eux avait de conforme au droit naturel. C'était tenter pour la vente et l'échange ce que Justinien fit plus tard pour la prescription et l'usucapion (4). Mais l'entreprise était prématurée. Les Proculétiens, plus sévères, la combattirent; ils la firent avorter (5); et, malgré tous les progrès de la science sous les empereurs chrétiens, elle ne put jamais se natu-

(1) Mon Comm. de la Vente, t. 2, n° 621.

(2) L. 1, § 1, D. De cont. empt.

(3) Pothier, préface de ses Pandectes, M. Berriat-Saint-Prix, *Uict. du droit romain*, p. 127 et 128.

(4) Mon Comm. de la Prescript., t. 1, n° 13, 16 et suiv.

(5) Paul, l. 1, § 1, D. De cont. empt.

raliser dans le droit romain. Il était réservé à la jurisprudence moderne, et particulièrement au Code Napoléon, de réaliser des idées si équitables, et dont on voit que l'origine date de loin.

3. Voyons donc quels points de contact l'échange a, dans le droit actuel, avec la vente; faisons surtout ressortir en quoi nos idées ont perfectionné celles des Romains.

D'abord, l'échange est chez nous un contrat consensuel. Il est parfait par le consentement des parties, et nous repoussons toutes les distinctions des Romains entre les simples pactes et les contrats. Ainsi la tradition n'est nullement nécessaire pour donner naissance à l'échange. C'est là une première dérogation au droit romain et une affinité de plus entre la vente et l'échange (1).

En second lieu, l'échange est comme la vente un contrat synallagmatique et intéressé de part et d'autre : seconde dérogation au droit romain, qui, faisant de l'échange un contrat *do ut des*, un contrat *réel* innommé, le réduisait à la condition de contrat unilatéral, puisque, dès l'instant que l'un des contractants avait livré sa chose pour en recevoir une autre, la partie qui devait lui donner un équivalent restait seule obligée (2).

En troisième lieu, la vente et l'échange ont ce point de ressemblance, que, d'après les principes du Code Napoléon, tous les deux doivent transférer la propriété. C'est un progrès imprimé à la vente, et qu'elle enviait jadis au contrat d'échange, plus avancé qu'elle, sous ce rapport, dans les voies de l'équité (3).

En quatrième lieu, la clause résolutoire est entendue dans la vente et dans l'échange, pour le cas d'inexécution des conventions stipulées (art. 1184). Autre conquête de la vente, qu'elle doit à l'ancienne jurisprudence française, et qui la rapproche de l'é-

(1) Pothier, *Vente*, n° 622; art. 1703 du C. Nap.

(2) M. Duranton, t. 16, n° 543.

(3) Mon Comm. de la Vente, t. 1, n° 4, et l'addition du t. 2.

change, seul investi chez les Romains d'un privilège analogue (1).

En cinquième lieu, l'obligation de garantir est commune aux deux contrats (2).

Enfin, tout ce que nous avons dit, dans notre Commentaire de la *Vente*, des obligations que la bonne foi impose au vendeur et à l'acheteur, du péril de la chose vendue, etc., est commun à l'échange (3).

4. Quant aux différences entre la vente et le contrat qui nous occupe, elles seront bientôt résumées, parce qu'elles sont peu nombreuses.

Dans le contrat de vente il n'y a qu'une chose vendue et qu'un seul prix; il n'y a par conséquent ainsi qu'un vendeur et un acheteur. Dans l'échange, chacune des deux choses est à la fois la chose et le prix, et l'on ne peut distinguer le prix de la chose; chacun des contractants est en même temps vendeur et acheteur (4).

L'obligation de garantir est réciproque, tandis que dans la vente elle ne pèse que sur le vendeur.

La rescision pour lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange (art. 1706).

Enfin, dans la vente, le prix doit consister en argent (5) : mais dans l'échange les deux équivalents sont des choses en nature (6), et même assez ordinairement, des choses de même espèce, dont l'une est subrogée à l'autre (art. 1559 du C. Nap.). Lorsque cette dernière circonstance se rencontre, l'échange est loin d'opérer une aliénation aussi profonde et aussi radicale que la vente. C'est ce qui fait qu'aux yeux des jurisconsultes

(1) Je dis *analogue* et non pas égal; car il ne faut pas tout à fait confondre la condition des Romains avec notre clause résolutoire tacite. *Infrà*, n° 25.

(2) Pothier, *Vente*, n° 621, l. 2, C. *De rer. permut.*

(3) Pothier, *id.*, n° 624 et 626. *Infrà*, art. 1706.

(4) Paul, l. 1, § 1, D. *De cont. empt.*

(5) Mon Comm. de la *Vente*, t. 1, n° 146. V. cependant M. Marcadé, art. 1702, n° 2.

(6) *Differentia*, dit Cujas, *inter permutationem et emptionem* : *emptio fit pretio, permutatio fit rebus* (sur le Code *De rer. permut.*). Et cette règle est tirée de la loi 7 au C. *De rerum permutatione*.

qui ont embrassé avec une rigueur stoïque le principe de l'inaliénabilité de la dot, l'échange, quoique étant un moyen d'aliénation, a cependant paru compatible avec la conservation du patrimoine de la femme, tandis que la vente est sévèrement interdite. La vente, en effet, procure au vendeur une somme d'argent qu'il peut dissiper. Mais l'échange de l'immeuble dotal contre un autre immeuble qui reçoit à l'instant la mainmise dotale, assure à la femme toutes ses garanties.

J'ai dit que, le plus ordinairement, l'échange ne se fait que d'espèce à espèce (*species pro specie*). Mais rien n'empêche cependant d'échanger une chose d'une nature pour une chose d'une autre nature (1); par exemple, un immeuble contre un ou plusieurs meubles d'égale valeur. Le contrat qui contiendrait une telle convention serait, en droit, un véritable échange; on ne pourrait lui donner un autre nom, et l'appeler une vente, sans sortir des principes de la matière. Car la règle donnée ici par la loi romaine et par les docteurs est celle-ci : *emptio fit pretio, permutatio fit rebus*. Ainsi, si je donne à Pierre un domaine rural de la valeur de 10,000 francs pour un tableau de Raphaël d'égale valeur que je reçois en retour, c'est là un véritable échange, ainsi que je l'ai dit dans mon Commentaire de la *Vente* (2).

Cette vérité a été combattue par MM. Championnière et Rigaud (3). Ces deux auteurs soutiennent que, dans le droit français, opposé en cela au droit romain, il a toujours été de règle de donner le nom de vente au contrat dans lequel le prix consiste en objets mobiliers, et de réserver le nom d'échange à celui-là seul dans lequel il y a dation d'une espèce pour une autre espèce, et intention de conserver la chose reçue. Mais je ne saurais approuver un tel système, et l'autorité des feudistes, dont on cherche à l'appuyer, est loin de m'avoir convaincu.

Consultons d'abord le plus grave de tous, Dumoulin.

(1) V. les lois 26, D. *De jure dotium*, et 16, D. *De conditione causâ datâ non seculâ*. — Conf. M. Marcadé, *loc. cit.*

(2) N° 147.

(3) *Traité des droits d'enregistr.*, t. 3, n° 1709 et suiv.

On sait que l'usage des fiefs, consacré par les Coutumes, faisait peser un droit de mutation appelé lods et ventes sur les mutations de censives opérées par vente (1). Si on eût pris à la lettre le sens du mot *vente*; si on n'eût pas étendu la perception du droit à toutes les mutations équipollentes à vente, ou affectant des effets analogues à la vente, des fraudes sans nombre, des subterfuges insaisissables auraient anéanti ce profit féodal. Les feudistes l'avaient senti, et ils s'étaient accordés pour reconnaître que la vente ne devait pas être prise ici dans sa véritable acception. C'est là la doctrine qu'on va voir professée par Dumoulin; par Dumoulin, disons-nous, cet esprit si peu favorable aux prétentions des seigneurs.

Il commence par exposer (2) que le mot *vente* a trois significations; une signification très-large et embrassant tous les actes d'aliénation (3); une signification large, comprenant tous les actes d'aliénation à titre onéreux; enfin une signification propre et restreinte au vrai contrat de vente.

En général et dans toutes les matières où les mots doivent être pris dans l'acception propre, continue-t-il (4), la vente ne s'entend que du contrat de vente proprement dit. Mais il en est autrement toutes les fois que des motifs particuliers et des raisons de faveur ou d'identité forcent à sortir du vrai sens du mot. Ainsi: est-il certain que la loi n'a pas fait mention de la vente à cause d'elle seulement, mais à cause d'une certaine fin qu'un autre acte réaliserait tout aussi bien que la vente? alors la vente n'est là que par forme d'exemple, *exemplariter*. On étendra donc la loi à tous les cas analogues, non pas par la vertu de la signification du mot de vente, mais par la puissance de l'analogie; *non propter generalem aliquam significationem ipsi verbo venditionis*

(1) Art. 78, Cout. de Paris. Voyez mon article sur l'Origine des droits d'enregist., dans la *Revue de légist.*, t. 10, p. 277.

(2) Sur Paris, § 78, glose 1, n° 2.

(3) L. *Sicut*, § *Venditionis*, D. *Quib. modis pignus*.

(4) Nos 2 et 3.

inexistentem, sed propter eandem rationem et materiam subjectam (1).

Or, dans la Coutume de Paris, poursuit notre auteur (2), nous ne nous enfermons pas dans le mot *vente*, pour en exclure les autres contrats à qui la définition de la vente ne convient pas en termes adéquates. « *Non ita STRICTE hic assumemus venditionem, ut omnem omnino contractum excludamus cui EXACTA VENDITIONIS DEFINITIO ADEQUATE et FORMALITER NON convenit.* » Mais nous assimilons à la vente tout contrat qui a les mêmes tendances que la vente. *Generaliter in omni contractu qui IN VENDITIONEM TENDIT*; nous portons surtout notre attention sur les choses qui sont données en place de la censive aliénée; de telle sorte que, si elles ne sont pas reçues pour être conservées par le feudataire en place du bien servant, comme par exemple dans le cas où des meubles faciles à faire disparaître et prompts à être vendus, sont reçus en échange d'un immeuble tenu en fief ou en censive (3), nous voyons dans cette circonstance une ouverture au profit de lods et ventes et au retrait, tout aussi bien que dans la vraie vente, *sicut in VERA ET FORMALI VENDITIONE* (4); et c'est là une analogie juste et équitable, sans laquelle on ne pourrait saisir la fraude: *AD VITANDAS FRAUDES* (5).

Enfin il conclut en ces termes: « *Et sic ad hunc textum habes ampliationem... nedum in stricta et FORMALI VENDITIONE, sed etiam in datione in solutum, vel quavis alienatione symbolizante et REDUCIBILI ad venditionem, secundum prædicta* (6). »

Maintenant, je le demande à quiconque se sera pénétré de cette doctrine de Dumoulin! est-il possible de penser que notre droit coutumier ait voulu s'écarter, en principe et d'une manière fondamentale, des règles éternelles données par le droit romain pour distinguer la vente de l'échange? ne résulte-t-il pas, au contraire,

(1) N° 6. — (2) N° 8.

(3) *Attentis rebus aut juribus quæ pro re feudali vel censuali dantur vel remittuntur, sive sint promercales sive fungibiles, sive etiam neutrum, sed tales ut NON SOLEANT SERVARI, sed vendi et commutari*, n° 8.

(4) Nos 8 et 9. — (5) N° 9. — (6) N° 9.

de l'argumentation de Dumoulin, qu'à s'en tenir au sens littéral des mots, l'échange des meubles contre des immeubles ne devrait pas être qualifié du nom de vente? et que si la jurisprudence féodale sur les lods absorbait le premier de ces contrats dans le second, c'était par la force des analogies et par des raisons tout à fait spéciales et d'exception? Ce qu'avait dit Dumoulin, un autre jurisconsulte, son émule, l'avait aussi enseigné. « *Porro cum venditionem dicimus, disait d'Argentré (1), omnem omnino contractum intelligimus qui directè aut verbis expressis venditionem resonet, aut quid, tametsi verbis aliud sonet, re et effectu in venditionem reducitur et coincidit;* » et il donne pour exemple la dation en paiement, la cession pour des droits pécuniaires, l'échange d'immeubles contre des meubles.

Mais écoutons un autre feudiste souvent cité par MM. Championnière et Rigaud, et dont l'autorité n'est pas sans force; je veux parler de Legrand (2).

« Par la même raison, les droits seigneuriaux sont dus lorsque l'on échange des héritages avec blé, vin, drap, toile ou autre chose semblable; encore que ce ne soit pas ACHAT ET VENTE, mais ÉCHANGE (3), d'autant que le prix de la vente doit consister in numeratâ pecuniâ; mais pourtant nous observons que droits seigneuriaux en sont dus afin d'éviter les fraudes...; n'y ayant point de ventes qui ne puissent être déguisées et couvertes du titre d'échange, à cause que les meubles communs trouvent facilement des acheteurs, et velut pecuniâ funguntur..., et ensuite aussi le retrait lignager y doit avoir lieu..., ce qui s'entend des meubles tant précieux qu'ils puissent être. »

Je pense que ces citations pourront suffire pour détruire la proposition des auteurs que je combats. Il est évident qu'ils ont voulu transporter dans le droit commun une jurisprudence qui n'avait de valeur que dans

(1) Sur Bretagne, art. 59, n° 4.

(2) Sur Troyes, t. 4, art. 53, n° 22.

(3) Et il cité l. 1, D. *De cont. empt. L. 1, D. De rer. permut. L. 63, id.*

la matière spéciale des lods et des retraits, si hérissée d'anomalies.

Je sais que cette erreur était échappée à certains feudistes dont ils ont suivi les enseignements. Fonmaur, par exemple, après avoir rappelé les principes du droit qui exigent que le prix de vente soit en argent et non pas en denrées, ajoute : « Mais notre jurisprudence s'est écartée de ce principe, en tant que nous considérons comme vente celle dont le prix n'est pas en argent, mais en choses mobilières ou réductibles en deniers (1). » Si l'on se place en dehors des matières féodales, je ne crains pas de dire avec nos plus grands feudistes que c'est là une proposition fautive par sa trop grande généralité. Je trouve dans l'ouvrage même de Fonmaur le correctif qui la limite. Il dit ailleurs en effet : « Dans la rigueur des termes, l'échange d'un immeuble contre un meuble ne peut avoir le caractère d'une vente, puisque le prix en argent est de l'essence de la vente, selon le droit romain...; mais en ce qui CONCERNE LE PAYEMENT DES LODS, le contrat est considéré comme une vente (2). »

Il est vrai qu'un peu plus bas Fonmaur reprend un langage plus absolu, et répète que, « selon nos principes, contrairement à cet égard au droit romain, nous considérons comme vente celle dont le prix est acquitté en choses mobilières (3). » Mais il est facile de voir que l'auteur, influencé par les anomalies de son sujet, pousse l'illusion jusqu'à vouloir les élever à la hauteur de règles générales. D'ailleurs cette prétendue opposition de la jurisprudence française avec le droit romain n'a jamais existé. Dumoulin, auquel renvoie Fonmaur (4), montre au contraire que les deux droits s'harmonisent parfaitement, et qu'ils ne commencent à se diviser qu'accidentellement et sur la matière des lods et des retraits. C'est aussi ce que Pothier n'avait cessé d'enseigner; Pothier, dont l'esprit s'est pour ainsi

(1) Des lods et ventes, n° 208. V. aussi n° 200.

(2) N° 327.

(3) N° 327.

(4) Dans son n° 200.

dire transfusé dans le Code Napoléon, dans presque tout ce qui tient aux contrats (1).

Du reste, ce n'était pas seulement pour éviter les fraudes que les feudistes avaient été amenés à assimiler à la vente les échanges d'immeubles contre des meubles. Il y en avait une autre raison non moins décisive ; raison que nous avons vue touchée par Dumoulin, et qui prouve de plus en plus combien il y aurait de dangers à argumenter des matières féodales aux questions gouvernées par le droit commun. Les lods et ventes étaient le prix de l'approbation donnée par le seigneur au nouveau tenancier qui se présentait à lui pour prendre la place de l'ancien (2). Il est clair, dès lors, qu'ils devaient être payés toutes les fois qu'il y avait mutation d'homme, comme on disait alors, c'est-à-dire toutes les fois que la personne agréée par le seigneur pour posséder la chose concédée en mettait une autre à sa place. Mais la redevance devait-elle être payée lorsqu'il s'agissait de l'échange de deux héritages situés dans l'enclave de la même seigneurie et dépendants du même seigneur ? La jurisprudence coutumière se prononça en général pour la négative, par cette considération que les héritages, se trouvant subrogés l'un à l'autre, semblaient en quelque sorte n'être pas aliénés (3). Par le moyen de cette subrogation, la dépendance seigneuriale restait la même ; l'on demeurait de part et d'autre dans les mêmes conditions ; on continuait à rester vassal ou censitaire du même seigneur, à raison de biens de même valeur (4). Mais, on le voit : pour que cette raison de décider se rencontrât, il fallait de toute nécessité que l'échange fût fait avec l'intention positive de ne se dépouiller que pour acquérir et conserver une chose de même espèce. Pourquoi ? parce que le seigneur qui avait concédé son domaine au vassal ou au censi-

(1) L'art. 157 de la Cout. de Troyes disait : « Héritage échangé contre les biens meubles ; il y a retrait. » Ne résulte-t-il pas encore de là que dans le langage des coutumes ce n'était pas autre chose qu'un échange ?

(2) Mon art. sur les droits d'enregist., *Revue de légist.*, t. 10, p. 280.

(3) Legrand, sur Troyes, t. 4, art. 55, p. 186.

(4) Foumaur, n° 320.

taire, pour le tenir en fief ou en censive, avait droit d'exiger que les choses restassent dans l'état où il les avait placées. Or, si un vassal eût, par exemple, échangé le fief contre un meuble, il serait arrivé que celui que le seigneur avait choisi pour son tenancier aurait cessé de l'être, que sa place aurait été prise par un autre ; et là se serait rencontrée une de ces mutations d'homme qui ne pouvaient arriver sans l'agrément du seigneur et le paiement des lods et ventes. Que si, au contraire, le vassal n'eût fait qu'échanger un immeuble contre un autre immeuble relevant du même seigneur, il en eût été autrement. Car le seigneur eût toujours trouvé dans les mains de son vassal un immeuble relevant de lui, et l'autre héritage déplacé par l'échange n'aurait fait qu'aller dans des mains également attachées aux siennes par le lien féodal. D'où il suit que, la mutation d'homme cessant, le paiement des lods et ventes devait cesser aussi.

On voit combien, dans ce système, il y avait de différence entre l'échange d'un immeuble contre un immeuble, et l'échange d'un immeuble contre un meuble. Au point de vue féodal, le premier n'était pas censé contenir une aliénation ; le second, au contraire, entraînait une aliénation aussi grave que la vente et lui était assimilé. Mais qu'y a-t-il de commun entre ces distinctions sorties des entrailles du droit des fiefs, et notre droit civil ordinaire ?

Je crois donc pouvoir maintenir la proposition que j'ai avancée dans mon Commentaire de la *Vente*, savoir, que lorsque le prix ne consiste pas en argent monnayé, il y a échange et non pas vente. Telle est la règle constante ; il ne faut pas s'en écarter.

Si cependant il résultait des circonstances que les parties, au lieu de vouloir faire un échange sincère, ont été mues par la double intention d'opérer une vente et de la déguiser, il ne faudrait pas hésiter à restituer au contrat son caractère véritable. La simulation ne saurait l'emporter sur la réalité des faits.

5. L'échange se trouve quelquefois mélangé de vente.