

les banquiers. Les mêmes raisons que nous avons indiquées plus haut justifient le profit de ceux qui font la banque. Mais le profit doit être modéré; il faut qu'il soit réglé suivant le cours du lieu où la lettre de change sera tirée, eu égard à celui où la remise sera faite.

---

## CHAPITRE XII.

### *De la Vente.*

#### ARTICLE I.

##### *De la nature du Contrat de vente.*

832. La vente est une convention par laquelle l'un des contractants, qui est le vendeur, s'oblige à livrer une chose à l'autre contractant, qui est l'acheteur, moyennant une certaine somme d'argent que celui-ci s'oblige réciproquement à lui payer. La vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé. Cependant, lorsque des marchandises ne sont pas vendues en bloc, mais au poids, au compte ou à la mesure, la vente n'est point parfaite, en ce sens que les choses vendues sont aux risques du vendeur jusqu'à ce qu'elles soient pesées, comptées ou mesurées; mais l'acheteur peut en demander ou la délivrance ou des dommages-intérêts, s'il y a lieu, en cas d'inexécution de l'engagement. Si, au contraire, les marchandises ont été vendues en bloc, la vente est parfaite, quoique les marchandises n'aient pas encore été pesées, comptées et mesurées. A l'égard du vin, de l'huile, et des autres choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, il n'y a pas de vente tant que l'acheteur ne les a pas goûtées et agréées.

La vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition, soit suspensive, soit résolutoire : et étant faite à l'essai,

elle est toujours faite sous une condition suspensive. Elle peut aussi avoir pour objet deux ou plusieurs choses alternatives (1).

833. Suivant notre Code, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (2). Cependant, il ne faut pas confondre la promesse de vendre avec la vente elle-même. Celui qui vend une chose en transmettant par le fait la propriété à l'acheteur; dès lors, si elle périt sans qu'il y ait faute de la part du vendeur, c'est l'acheteur qui en supporte la perte. Tandis que celui qui promet de vendre une chose en conserve la propriété, cette chose demeure à ses risques : si elle vient à périr avant d'être vendue, c'est pour lui seul qu'elle périt (3).

Si la promesse de vendre a été faite avec des arrhes, chacun des contractants est maître de s'en départir : celui qui les a données, en les perdant, et celui qui les a reçues, en restituant le double. Il n'en est pas de même des arrhes qu'on a données, lorsque la vente est parfaite; car alors on n'est plus libre de se désister, en perdant ou en doublant les arrhes (4).

#### ARTICLE II.

##### *Qui peut acheter ou vendre?*

834. La vente, étant de droit commun comme tous les contrats, peut avoir lieu entre toutes personnes qui ne sont pas déclarées par la loi incapables de vendre ou d'acheter. Il y a en effet des personnes auxquelles la loi prohibe la disposition de leurs biens en tout ou partie. Tels sont les mineurs, les interdits, les femmes en puissance de mari, pour les cas exprimés par la loi. La vente faite par un mineur de ses immeubles, sans l'observation des formalités prescrites, est nulle. Il en est de même de la vente d'un immeuble faite par une femme mariée, sans l'autorisation de son mari ou de la justice. La vente entre époux ne peut même avoir lieu, si ce n'est dans quelques cas particuliers (5).

Les tuteurs ne peuvent, sous peine de nullité, acheter, même en adjudication publique, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées, les biens de ceux dont ils ont la tutelle. Il en est de même

(1) Cod. civ. art. 1583 et suiv. — (2) Ibid. art. 1589. — (3) Voyez le *Traité du Contrat de vente*, par Pothier, etc. — (4) Pothier, *ibidem*; Malleville, *Analyse du Code civil*; Delvincourt, *Cours du Code civil*; Pailliet, *Manuel du Droit français*; Rogron, etc. — (5) Voyez le Cod. civ. art. 1595.



des mandataires, pour les biens qu'ils sont chargés de vendre; des administrateurs des communes et des établissements publics, pour les biens de ces communes ou établissements; des officiers publics chargés de la vente des biens nationaux, pour ceux de ces biens dont la vente se fait par leur ministère.

Les juges, leurs suppléants, les magistrats remplissant le ministère public, les greffiers, huissiers, avoués, défenseurs officieux et notaires, ne peuvent également, à peine de nullité, et de tous dépens, dommages et intérêts, devenir cessionnaires des procès et droits litigieux qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions (1).

## ARTICLE III.

*Des Choses qui peuvent être vendues.*

835. On ne peut vendre qu'une chose qui existe ou qui peut exister. Celle qui n'existait plus au moment de la vente n'a pu être l'objet d'un contrat. Si une partie seulement était périe, l'acquéreur a le choix, ou de renoncer à la vente, ou d'exiger la partie qui reste, dont le prix est alors déterminé par une nouvelle estimation (2). On peut vendre non-seulement les choses qu'on possède actuellement, mais encore celles qu'on peut avoir par la suite. Ainsi les choses futures, une espérance, une chance incertaine, comme un coup de filet, sont du ressort de la vente. Cependant on ne peut vendre une succession qui n'est pas ouverte (3).

On peut vendre et acheter un droit incorporel, tel qu'un usufruit, une servitude, une créance, une hérédité (4). On peut même vendre à un éditeur un ouvrage d'esprit, une propriété littéraire; mais, dans une vente de ce genre, l'éditeur ne saurait jamais acquérir la propriété absolue de l'ouvrage; il ne pourrait effacer le nom de l'auteur pour y mettre le sien, ni faire des changements ou corrections au manuscrit. Bien plus, il doit recevoir toutes celles que l'auteur juge nécessaires. Toutefois, si les changements que l'auteur veut introduire sont tellement considérables et onéreux que l'éditeur coure la chance d'être privé des bénéfices qu'il espérait, celui-ci peut demander la résiliation du mar-

(1) Cod. civ. art. 1596 et 1597. — Pour ce qui regarde le *saisi* et le *failli*, voyez le Code de procédure, art. 692, 693, 713; et le Code de commerce, art. 442, 443, 444. — (2) Cod. civ. art. 1601. — (3) Ibid. art. 1150. — (4) Ibid. art. 1689 et suiv.

ché. Il est si vrai que l'auteur n'a point abdiqué la propriété de son ouvrage, qu'il peut renoncer à le publier; et, dans ce cas, il ne doit aucune indemnité à l'éditeur, à moins que celui-ci n'ait commencé les travaux d'impression, ou qu'il n'en résulte pour lui un préjudice réel. L'auteur peut vendre une seule édition de son ouvrage; et quand l'édition est épuisée, lui seul a droit aux émoluments que les éditions subséquentes pourront produire; il rentre dans la propriété parfaite de son œuvre. Ou bien, il peut vendre d'avance toutes les éditions dont le manuscrit sera susceptible. Les termes de la convention décident de la portée de la cession (1).

836. Enfin, tout ce qui est dans le commerce peut être vendu, à moins que des lois particulières n'en aient prohibé l'aliénation. Mais on ne peut vendre les choses qui, par leur nature, sont hors de commerce, ou ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, comme une église, un cimetière, une place publique, à moins que ces choses n'aient perdu leur destination. Il en est de même des choses saintes; elles ne sont point estimables à prix d'argent. Tenter de les vendre ou de les acheter serait un sacrilège, le crime de Simon le Magicien.

Outre les choses qui sont inaliénables de leur nature, il en est dont la vente est prohibée par les lois civiles, ecclésiastiques et morales. Ainsi sont prohibées, la vente des biens des mineurs, des absents et des interdits, sauf les cas où les formalités requises ont été observées; celle de l'immeuble dotal, sauf les cas déterminés par la loi; celle de la succession d'une personne vivante, quand même elle y aurait consenti; celle des blés en vert, des viandes mauvaises, des boissons falsifiées; celle des armes cachées, telles que stylets, tromblons, poignards, épées en bâton, etc.; celle des substances vénéneuses, qui ne peuvent être vendues que suivant les règlements de la police.

Enfin, celle des livres, des pamphlets, chansons, figures ou images contraires aux bonnes mœurs ou à la religion. Il est défendu par toutes les lois de vendre et d'acheter les choses qui sont tellement mauvaises de leur nature, qu'elles ne peuvent servir que pour le mal; tels sont les libelles diffamatoires, les peintures lascives, certains livres de galanterie qui provoquent à l'impureté, et corrompent le cœur de ceux qui les lisent.

Quant aux choses qui, sans être mauvaises de leur nature, sont plus ou moins dangereuses, comme les armes par exemple, on ne

(1) MM. Pardessus, Tronlong, etc.



doit généralement les vendre qu'aux personnes qui ne paraissent pas devoir en abuser. On ne peut vendre des livres hérétiques ou hétérodoxes indistinctement à toutes sortes de personnes; mais il est permis de les vendre aux ecclésiastiques, parce qu'on peut raisonnablement présumer qu'ils ont la permission de les lire. Dans tous les cas, la vente des choses mauvaises ou prohibées n'est pas nulle, elle n'est qu'illicite. Par conséquent, celui qui les a vendues n'est point obligé d'en restituer le prix à l'acheteur.

Quoique le commerce soit certainement licite en lui-même, il est expressément défendu aux ecclésiastiques. Nous reviendrons sur cette question lorsque nous expliquerons les obligations des clercs.

## ARTICLE IV.

*Du Prix de la vente.*

837. Il n'y a pas de vente sans prix; *sine pretio nulla venditio est*. Le prix doit consister en argent monnayé, autrement ce serait un échange et non une vente. Suivant les règles de l'équité, il doit y avoir une juste proportion entre le prix et la valeur de la chose qu'on vend et qu'on achète. Si le prix excédait la valeur de la chose, ou la chose la valeur du prix, la vente en serait injuste et illicite: « Si pretium, dit saint Thomas, excedat quantitatem valoris rei, vel e converso res excedat pretium, tollitur justitiæ æqualitas. Et ideo carius vendere vel vilius emere rem quam valeat, est secundum se injustum et illicitum (1). » Mais le prix des choses, en matière de commerce, ne consiste pas dans un point indivisible; il a une certaine latitude qui varie d'après la commune estimation des hommes du lieu où l'on achète, selon le concours ou la rareté des acheteurs, l'abondance ou la disette des objets, et autres circonstances. Ainsi, par exemple, on vend plus cher les marchandises en détail qu'en gros; moins cher à l'encan que dans les boutiques. « Justum pretium rerum non est punctualiter determinatum, sed magis in quadam æstimatione consistit; ita quod modica additio vel minutio non videtur tollere æqualitatem justitiæ (2). »

838. On distingue le prix ou taux légal qui est fixé par l'autorité locale, et le prix naturel ou vulgaire. Celui-ci varie d'un jour à l'autre, tandis que le premier dure sans variation autant que le

(1) Sum. part. 2. 2. quest. 77. art. 1. — (2) S. Thomas, ibidem.

règlement qui l'a fixé. Le prix vulgaire a d'ailleurs une latitude dont le prix légal, une fois fixé, n'est pas susceptible. Aussi, les théologiens reconnaissent comme justes trois prix vulgaires: le premier, qu'on nomme le plus haut prix, *supremum* ou *maximum*; le second, qu'on nomme le plus bas prix, *infimum* ou *minimum*; le troisième, qui est le *prix moyen*, *medium*, ainsi appelé parce qu'il tient le milieu entre le plus haut et le plus bas prix.

Mais ce n'est pas chose facile de déterminer la distance du plus haut prix au prix moyen, ni celle du prix moyen au plus bas prix. Cependant, suivant saint Alphonse de Liguori et plusieurs autres docteurs, pour ce qui regarde les choses ordinaires, ce qui vaut cinq peut se vendre six au plus haut prix, et s'acheter quatre au plus bas prix; ce qui vaut dix peut se vendre douze, et s'acheter huit; ce qui vaut cent peut se vendre cent cinq, et s'acheter quatre-vingt-quinze. Mais en général on ne peut mieux connaître la latitude du prix vulgaire, qu'en observant ce qui se pratique sans fraude et sans exaction par le commun des négociants dans tel ou tel endroit.

839. On ne doit point excéder le prix légal. Ce prix étant fixé par l'autorité, doit servir de règle aux vendeurs; le dépasser serait une injustice, injustice plus ou moins grave, suivant que l'excédant serait plus ou moins notable: on excepte le cas où le taux légal serait évidemment injuste, et celui où il serait certainement tombé en désuétude; il faudrait alors suivre le prix vulgaire.

Généralement, il n'est pas permis de vendre au-dessus du plus haut prix vulgaire, ni d'acheter au-dessous du plus bas prix. Ce serait violer l'équité; la vente serait même rescindible au for extérieur, si le vendeur avait été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble (1). Quant au for de la conscience, l'équité n'admet point de différence entre le vendeur et l'acheteur, entre la vente des meubles et celle des immeubles. Lorsque la chose a été vendue au delà de sa juste valeur, le vendeur est obligé de consentir ou à la résiliation de la vente, ou d'indemniser l'acheteur, en lui rendant l'excédant du juste prix.

840. Toutefois, il est des occasions où l'on peut vendre au-dessus du plus haut prix vulgaire ou commun, sans être censé vendre au delà du juste prix; ce qui a lieu, 1° quand le vendeur ne peut se défaire d'une chose au prix courant, sans éprouver quelque dommage, sans se priver d'un bénéfice légitime. « Cum aliquis multum indiget habere rem aliquam, dit saint Thomas,

(1) Cod. civ. art. 1674



« et alius læditur si ea careat, in tali casu justum pretium erit »  
 « non solum respiciatur ad rem quæ venditur, sed ad damnum quod  
 « venditor ex venditione incurrit; et sic licite poterit aliquid vendi  
 « plus quam valeat secundum se, quamvis non vendatur plus quam  
 « valeat habenti (1). » 2° On peut encore vendre une chose plus  
 qu'elle ne vaut réellement, à raison de l'affection particulière qu'on  
 éprouve pour elle. La privation de cette chose est communément  
 regardée comme estimable à prix d'argent (2).

Mais peut-on vendre une chose au delà de son juste prix, à  
 raison de l'affection de l'acheteur qui désire ardemment l'acheter,  
 ou à raison de l'utilité qu'il doit en tirer ?

Non, répondent communément les théologiens, d'après saint  
 Thomas : « Si aliquis multum juvetur ex re alterius quam accepit,  
 « ille vero qui vendidit, non damnificetur carendo re illa, non de-  
 « bet eam supervendere; quia utilitas quæ alteri accrescit, non est  
 « ex vendente, sed ex conditione ementis; nullus autem debet ven-  
 « dere quod non est suum (3). » Cependant, il est généralement  
 reçu, du moins parmi nous, que la convenance particulière d'une  
 chose, d'un domaine, pour tel acheteur, en fait hausser le prix; ce  
 qui fait dire : Cette chose, cette propriété vaut tant pour un tel;  
 mais elle vaut moins pour tout autre. Ainsi, nous pensons qu'on ne  
 doit nullement inquiéter celui qui vend une chose au-dessus du prix  
 commun, à raison de la convenance. L'acheteur lui-même s'attend  
 à payer cette convenance, et il ne s'en plaint pas. Le prix des choses  
 dépend principalement de la commune estimation des hommes.  
 Mais il ne faut pas confondre la convenance d'une chose avec la  
 nécessité de l'acheteur, dont le vendeur ne peut se prévaloir pour  
 vendre une chose plus qu'elle ne vaut sans commettre une injustice.

841. On ne peut non plus, sans injustice, user de fraude, pour  
 vendre une chose au *maximum*, ni pour l'acheter au *minimum*;  
 ce serait violer le droit qu'on a d'acheter au plus bas prix ou de  
 vendre au prix le plus élevé, qui est regardé comme étant encore  
 un juste prix. Mais on ne doit pas regarder comme frauduleuses  
 les affirmations mensongères des vendeurs, auxquelles on n'ajoute  
 pas foi. On excepte cependant le cas où, à raison de la confiance  
 que le vendeur inspire à l'acheteur, le mensonge serait censé la  
 cause déterminante du contrat.

(1) Sum. part. 2. 2. quæst. 77. art. 1. — (2) S. Alphonse de Liguori, lib. III  
 n° 807; les Conférences d'Angers, sur les Contrats, conf. VI quest. 1. —  
 — (3) S. Thomas, Sum. part. 2. 2. quæst. 77. art. 1.

Est-il permis de vendre une marchandise à un plus haut prix,  
 parce qu'on la vend à crédit? Il est certainement permis à celui  
 qui vend à crédit de vendre au plus haut prix, ce prix n'excédant  
 point la valeur des choses; il peut même vendre au-dessus du plus  
 haut prix, lorsque, à raison du crédit, il y a pour lui luere ces-  
 sant ou dommage naissant, ou péril de perdre le prix de la chose  
 vendue. Nous croyons qu'il peut encore, d'après l'usage assez gé-  
 néral, vendre plus cher, sans autre titre que celui de la vente à  
 crédit; car, ici, le nombre des acheteurs est plus considérable, et  
 celui des vendeurs l'est moins; ce qui, d'après l'estimation com-  
 mune, augmente le prix des marchandises (1).

D'après les mêmes considérations, on peut acheter au-dessous  
 du plus bas prix, uniquement parce qu'on paye d'avance, pourvu  
 que dans ce cas-ci, comme dans le cas précédent, la diminution  
 et l'augmentation du prix ne détruisent point, au jugement des  
 hommes prudents, l'égalité morale qui doit subsister entre le prix  
 et la valeur des choses.

842. On peut acheter une chose au-dessous du *minimum* lors-  
 qu'il s'agit d'une chose qui est peu utile à l'acheteur, et qu'on  
 achète pour rendre service au vendeur; *merces ultroneæ vi-  
 lescent*.

Il est des choses dont le prix n'étant fixé ni par l'autorité, ni par  
 l'usage, varie indéfiniment suivant les lieux, les temps, et les  
 goûts des amateurs : tels sont les pierreries, les oiseaux d'outre-  
 mer, certains tableaux, certains livres devenus fort rares, les mé-  
 dailles, les statues et autres objets antiques. Peut-on vendre ces  
 choses au plus haut prix possible, ou les acheter pour le prix qu'on  
 en offre, quelque minime qu'il soit? Si ces choses se vendent à  
 l'encan, sans qu'on ait recours à la fraude, on peut certainement  
 les vendre au plus offrant, comme on peut les acheter, à défaut  
 d'enchérisseur, pour le plus bas prix possible. En est-il de même  
 si elles ne se vendent pas à un encan? Les uns le pensent, parce  
 que le prix de ces choses peut être regardé comme arbitraire. Ce  
 sentiment est probable; mais l'opinion contraire paraît plus pro-  
 bable à saint Alphonse de Liguori (2) et à plusieurs autres théolo-  
 giens, qui veulent qu'on s'en rapporte, pour l'appréciation de ces  
 mêmes choses, au jugement des connaisseurs, eu égard aux cir-  
 constances. Quoi qu'il en soit, il nous paraît qu'il n'y a pas lieu à

(1) S. Alphonse de Liguori, de Lugo, Lessius, Tolet, Sanchez, Sporer, etc.—  
 —(2) Lib. III. n° 807



inquiéter sur ce point ni les vendeurs ni les acheteurs qui agissent de bonne foi, sans user d'aucun moyen illicite.

843. On peut vendre au-dessus du plus haut prix, comme on peut acheter au-dessous du plus bas, les choses qui se vendent et s'achètent à l'encan; mais pour ce qui regarde le vendeur, il faut qu'il n'expose pas une chose pour une autre, qu'il n'ait pas recours à de faux enchérisseurs, et qu'il n'en retire pas la chose sous prétexte qu'elle est adjugée à un trop bas prix. Ces conditions étant observées de la part du vendeur, il a droit à ce que les enchérisseurs restent libres, et ne soient empêchés de surenchérir, ni par la fraude, ni par le mensonge, ni par les menaces, ni même par des prières importunes. Il y aurait injustice de la part des enchérisseurs s'ils convenaient de n'acheter qu'à un certain prix, lors même que ce prix serait encore juste, fût-il prix moyen. Le vendeur s'obligeant, comme on le suppose, à livrer la chose au plus offrant, quelque minime que soit cette offre, l'équité exige qu'il ne soit pas frustré, par les acheteurs, de l'espérance de la vendre au *maximum* et même au-dessus du *maximum*, c'est-à-dire, au-dessus du juste prix le plus élevé (1). Mais si, comme cela se pratique assez souvent, le vendeur fait retirer la chose lorsqu'on ne lui en offre pas un certain prix, il n'aura pas lieu de se plaindre des enchérisseurs qui, sans faire usage d'aucun moyen frauduleux, conviennent entre eux de s'arrêter au *minimum* du juste prix. Au surplus, dans tous les cas, il est permis à l'acheteur de prier les autres enchérisseurs de ne pas surenchérir sur lui, pourvu qu'il n'abuse pas de sa position, et que ses prières ne soient pas importunes.

844. Celui qui, par une commission particulière, s'est chargé d'acheter ou de vendre des marchandises au profit d'un autre, ne doit rien retenir pour soi. En achetant même à un prix plus bas ou en vendant à un prix plus haut que le prix fixé, on est censé travailler pour le maître, qui n'a désigné lui-même le prix que pour empêcher qu'on ne vendit à un trop bas prix, ou qu'on n'achetât à un prix trop haut. Si cependant le surplus du prix fixé par le maître est le fruit d'un travail extraordinaire qui n'était nullement dû, ou d'une industrie toute particulière qui aurait amélioré la chose, le commissionnaire peut retenir cet excédant. Il en est de même pour le cas où il sait que le maître n'exige rien au delà du prix qu'il a fixé lui-même.

(1) S. Alphonse de Liguori, lib. III. n° 808.

Au reste, quand il s'agit d'une commission de quelque nature qu'elle soit, on doit tenir exactement à ce qui a été convenu entre le commissionnaire et le commettant, eu égard à la coutume du pays.

Quant au domestique qui achète ou qui vend des marchandises pour le compte de son maître qui lui donne un gage, il ne peut s'approprier aucun profit : « Certum est nihil posse retineri, si sis « famulus stipendiatus domini rei, sive pretio conductus ad vendendum (1). » Il ne pourrait prétexter que son gage est trop modique, par rapport à son travail et à ses soins; puisqu'il se doit à son maître pour les gages qu'il en reçoit, suivant la convention faite entre eux.

845. Peut-on acheter des billets ou des créances à un prix moindre que leur valeur numérique? On le peut, de l'avis de tous les docteurs, quand il s'agit de créances plus ou moins périlleuses, dont le remboursement offre plus ou moins de difficultés, plus ou moins d'incertitude; lors même que le remboursement en deviendrait facile pour l'acheteur, à raison de certaines circonstances qui lui seraient particulières. On le peut encore, quand, à raison de cet achat, il y a lucre cessant ou dommage naissant pour l'acheteur. En est-il de même si les créances sont bien assurées et d'un paiement facile? Les théologiens ne s'accordent pas : les uns pensent qu'on ne peut sans injustice, sans une usure palliée, acheter ces créances à un prix moindre que leur valeur numérique; c'est le sentiment le plus commun. Les autres, en assez grand nombre, se déclarent pour le sentiment contraire, que saint Alphonse ne regarde point comme improbable. « Cum in praxi communiter hujusmodi credita vix sunt libera a periculo exactionis, vel saltem a molestis et sumptibus..... Idecirco non improbable videtur pretio ipsa decrescere juxta communem hominum æstimationem, et ideo minoris emi posse (2). » Quoi qu'il en soit, comme ce sentiment a pour lui la pratique générale, du moins en France, nous n'oserions condamner ceux qui le suivent, vu surtout que, si on veut assimiler la vente dont il s'agit au simple prêt, ils peuvent invoquer jusqu'à un certain point la loi qui autorise le prêt à intérêt, à raison de six pour cent en matière de commerce.

846. On peut, suivant le sentiment le plus probable, vendre au prix courant une marchandise dont on sait que le prix va diminuer. « Venditor, dit saint Thomas, qui vendit rem secundum pre-

(1) S. Alphonse de Liguori, lib. III. n° 826 — (2) Ibiç n° 829.



« tium quod invenit, non videtur contra justitiam facere, si quod futurum est, non exponat (1). » La raison, c'est que, dans une vente, il ne s'agit pas du prix futur, mais bien du prix actuel de la marchandise. On suppose qu'on n'a pas recouru à la fraude pour déterminer l'acheteur. De même, et pour la même raison, il est permis d'acheter les marchandises au prix courant, quoique l'on sache, par quelque voie particulière, que leur valeur doit augmenter dans peu de temps (2).

## ARTICLE V.

*Des Obligations du vendeur et de l'acheteur.*

847. Les principales obligations du vendeur sont de découvrir les vices ou défauts cachés de la chose qu'il veut vendre, de la délivrer quand elle est vendue, et de la garantir quand il la vend.

D'abord, il est obligé de faire connaître les vices ou défauts cachés de la chose qu'il veut vendre, quand ces défauts sont de nature à la rendre nuisible ou à peu près inutile à l'acheteur. « Si hujusmodi vitia sint occulta, dit saint Thomas, et venditor non detegat, erit illicita et dolosa venditio; et tenetur ipse ad damni recompensationem (3). » Si le défaut est apparent, manifeste, on n'est point tenu de le déclarer. « Si vitium sit manifestum, puta cum equus est monoculus... Si venditor propter hujusmodi vitium subtrahat quantum oportet de pretio, non tenetur ad manifestandum vitium rei (4). »

« Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents, et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. Mais il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus; à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie (5). » Si le défaut, quoique caché, n'est grave ni en lui-même, ni relativement à l'usage que l'acheteur doit faire de la chose; s'il ne la rend ni nuisible, ni notablement moins utile, vu la fin qu'il se propose; ou si la chose, sans convenir au vendeur, peut convenir à d'autres, on est dispensé de le faire connaître: « Cum usus rei, dit saint Thomas, etsi non competat venditori, potest tamen esse

(1) Sum. part. 2. 2. quæst. 77. art. 3. — (2) S. Alphonse de Liguori, lib. III. — (3) Sum. part. 2. 2. quæst. 77. art. 3. — (4) S. Thomas, ibidem. — (5) Cod. civ. art. 1642 et 1643.

« conveniens aliis; non tenetur ad manifestandum vitium rei (1). » Ce serait entraver le commerce, que d'obliger les vendeurs à manifester tous les défauts de leurs marchandises. Cependant on doit toujours diminuer le prix de la chose au *pro rata* du défaut, afin qu'étant vendue à sa juste valeur, l'égalité soit conservée dans le contrat. On doit aussi s'abstenir de tout ce qui pourrait induire l'acheteur en erreur sur les défauts dont il s'agit. Et, dans tous les cas, si l'acheteur interroge le vendeur sur le défaut de la chose, celui-ci est obligé de le faire connaître.

848. Il n'est pas permis d'altérer une marchandise par le mélange d'une qualité inférieure. Dès qu'une marchandise mélangée perd de sa valeur, on ne peut plus la vendre au même prix que si elle n'était pas mélangée. Ce serait une injustice grave, si le tort qui en résulte pour l'acheteur était considérable. Cependant si la marchandise, quoique mélangée, n'était pas vendue au-dessus de sa juste valeur, et que l'acheteur n'en souffrit aucun dommage, la marchandise lui servant également pour la fin qu'il s'était proposée, il n'y aurait point lieu à restitution.

849. Une autre obligation pour le vendeur, c'est de délivrer la chose vendue au temps convenu entre les parties. La délivrance est le transport de la chose en la puissance et possession de l'acheteur. La délivrance des immeubles s'opère par la remise des titres de propriété, ou par la remise des clefs à l'acheteur, s'il s'agit d'un bâtiment. Celle des effets mobiliers s'opère, ou par la tradition réelle, ou par la remise des clefs des bâtiments qui les contiennent, ou même par le seul consentement des parties, si le transport ne peut pas s'en faire au moment de la vente, ou si l'acheteur les a déjà en son pouvoir à un autre titre. La tradition des droits incorporels se fait, ou par la remise des titres, ou par l'usage que l'acquéreur en fait, du consentement du vendeur (2).

Les frais de la délivrance sont à la charge du vendeur, et ceux de l'enlèvement à la charge de l'acheteur, s'il n'y a eu stipulation contraire. La délivrance doit se faire au lieu où était, au moment de la vente, la chose qui en fait l'objet, s'il n'en a été autrement convenu. Si le vendeur manque à faire la délivrance au terme fixé, l'acquéreur peut, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur (3). On n'est pas tenu de délivrer la chose, si l'acheteur n'en paye pas le prix en entier à moins qu'on ne lui ait accordé un

(1) S. Thomas, Sum. part. 2. 2. quæst. 77. art. 3. — (2) Cod. civ. art. 1604, etc. — (3) Ibid. art. 1608, etc.



délai pour le paiement. Le vendeur n'est pas non plus obligé à la délivrance, quand même il aurait accordé un délai pour le paiement, si, depuis la vente, l'acheteur est tombé en faillite ou en déconfiture, en sorte que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix, à moins que l'acheteur ne lui ait donné caution de le payer au terme (1).

850. La chose doit être délivrée dans l'état où elle se trouvait au moment de la vente. Cependant, si elle augmentait ou diminuait depuis, par un événement étranger au vendeur, cette augmentation ou diminution serait au compte de l'acquéreur. Si, avant la délivrance, elle périt par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, tenu envers l'acheteur à la restitution du prix. Elle est également aux risques du vendeur, s'il est en demeure de la livrer. Mais la perte arrivée par cas fortuit retombe sur l'acheteur, qui en est devenu propriétaire par le seul consentement des parties (2).

La chose doit être livrée avec ses accessoires, et tout ce qui est destiné à son usage perpétuel. Tous les fruits perçus depuis la vente appartiennent à l'acquéreur, sauf stipulation contraire (3).

851. La troisième obligation du vendeur est de garantir la chose qu'il vend. Cette garantie a deux objets : le premier est, pour l'acheteur, la possession paisible de la chose vendue; le second, les défauts cachés de cette chose, appelés *vices rédhibitoires*. Indépendamment de toute stipulation, le vendeur est de droit obligé de garantir l'acquéreur de toutes évictions dont la cause existait antérieurement à la vente. Il y a éviction pour l'acheteur, quand il est forcé d'abandonner en tout ou en partie la chose vendue. Les contractants peuvent, par des conventions particulières, déroger à l'obligation de la garantie; ils peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie (4).

Cependant, si l'acquéreur connaissait, lors de la vente, le danger de l'éviction, ou s'il avait acheté à ses risques et périls, il ne pourrait rien répéter. Nous ajouterons que, quoiqu'on ait stipulé que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel. On ne peut stipuler qu'on ne sera pas tenu de son propre dol; toute convention contraire serait nulle (5).

852. Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été

(1) Cod. civ. art. 1612, etc. — (2) Ibid. art. 1647 et 1138. — (3) Ibid. art. 1614 et 1615. — (4) Ibid. art. 1627. — (5) Ibid. art. 1628 et 1629.

stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, le vendeur doit le rendre parfaitement indemne. Par conséquent, outre la restitution du prix, il doit encore lui tenir compte, 1° des frais du contrat; 2° des fruits que l'acquéreur serait obligé de rendre au propriétaire qui l'évince; 3° des frais faits, tant sur la demande originaire que sur la demande en garantie de l'acheteur; 4° enfin, des dommages-intérêts.

Ces dommages se composent, d'abord, de l'augmentation du prix que la chose peut avoir éprouvée, même sans le fait de l'acquéreur; et, en second lieu, des dépenses même voluptuaires ou d'agrément, faites par l'acquéreur, sur le fonds, si toutefois le vendeur était de mauvaise foi. Quant aux réparations et aux améliorations utiles, le vendeur n'en est tenu qu'autant que l'acquéreur n'en a pas été remboursé par le demandeur originaire; mais alors il en est tenu, soit qu'il ait été de bonne ou de mauvaise foi.

853. Si, à l'époque de l'éviction, la chose se trouve diminuée de valeur ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, *qui rem quasi suam neglexit*, soit par des accidents de force majeure, le vendeur n'en est pas moins tenu de restituer la totalité du prix. Si cependant l'acquéreur avait tiré profit des dégradations qu'il a faites lui-même, le vendeur aurait droit de retenir sur le prix une somme égale à ce profit (1).

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue, qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus (2).

854. La principale obligation de l'acheteur est de payer le prix convenu au jour et au lieu réglés par la vente. S'il n'a rien été réglé à cet égard lors de la vente, l'acheteur est obligé de payer au lieu et dans le temps où doit se faire la délivrance. Il doit l'intérêt du prix de la vente jusqu'au paiement du capital, dans les trois cas suivants : 1° s'il a été ainsi convenu lors du contrat, car alors l'intérêt fait partie du prix de la vente; 2° si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus, autrement la vente ne serait qu'à l'avantage de l'acheteur; 3° si l'acheteur a été mis en demeure de payer : dans ce cas, l'intérêt peut être regardé comme indemnité pour le vendeur. A défaut du dommage naissant ou de tout autre titre, le vendeur peut invoquer la loi, sans être inquiété

(1) Cod. civ. art. 1630, etc. — (2) Ibid. art. 1641.