

Disons donc que c'est comme à-compte que les arrhes doivent désormais être considérées dans la vente parfaite. Le système contraire, indiqué par M. Grenier, dans son rapport au tribunal, ne comporte pas un sérieux examen.

On objecte que, si la dation d'arrhes rend la promesse de vente ambulatoire, il semble que, par analogie, il doit en être de même de la vente pure et simple.

Cette objection serait bonne, si nous professions le système de M. Durantou, savoir, que la promesse de vente transfère la propriété comme la vente même, mais nous soutenons avec force le système contraire (1), et c'est précisément parce qu'il y a entre la vente et la promesse de vente cette différence capitale que nous pensons que l'art. 1590 ne doit pas être étendu hors du cas qu'il prévoit. Que, dans la promesse de vente, où les deux parties contractent sous l'empire de chances égales d'inexécution, où elles n'ont devant elles que des actions personnelles à exercer, et où enfin le contrat n'a engendré aucun effet actuel, on se prémunisse de part et d'autre par des dommages et intérêts stipulés par anticipation, c'est ce qui est tout-à-fait naturel; que, de plus, les arrhes, ne pouvant en aucune manière être supposées avoir été données en à-compte sur le prix (car on ne paie pas de prix d'avance, même pour partie, lorsqu'il y a simple promesse), soient considérées comme dommages et intérêts éventuels, c'est ce qui est conforme à la raison. Mais, pour donner aux arrhes une pareille signification, quand il s'agit d'une vente parfaite, pour voir des dommages et intérêts là où il est si simple et si logique de voir un à-compte sur le prix, il faudrait fausser toutes les analogies et sortir des voies d'une argumentation rationnelle et fidèle à la vérité (2).

(1) *Suprà*, n° 125 et suiv.

(2) V. sur cette question indépendamment des autorités que

## ARTICLE 1591.

Le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties.

## ARTICLE 1592.

Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers : si le tiers ne veut ou ne peut faire l'estimation, il n'y a point de vente.

## SOMMAIRE.

146. Il n'y a pas de vente sans prix. Conditions pour que le prix réponde au vœu de la loi.
147. 1° *Le prix doit consister en argent monnayé.*
148. Il y a vraiment un prix quand l'acheteur s'oblige à nourrir, vêtir et loger le vendeur. Le prix peut consister en une rente viagère. Dissentiment avec M. Merlin.
149. 2° *Le prix doit être sérieux.* Exemples qui expliquent ce qu'on doit entendre par-là.
150. Mais il n'est pas nécessaire que le prix, pour être sérieux, soit égal à la valeur de la chose. Il pourrait être inférieur, même vil et fort petit. Réfutation des arrêts et opinions contraires qui portent sur le cas de vente avec rente viagère. La Cour de cassation cède aux cours royales, au lieu de leur indiquer la route, et, obéissant à leur impulsion, elle juge le pour et le contre. Inexactitudes dans les notices d'arrêts. Définition du prix, du juste prix, du prix

je cite dans le cours de la discussion, l'opinion de M. Duvergier qui applique l'art. 1690 aux ventes comme aux promesses de vente (n° 135-140); celle de M. Coulon, t. 2, p. 141 qui se prononce en sens contraire; et celle de M. Marcadé, art. 1590, n° 2, d'après lequel les juges auraient, dans le cas de vente parfaite, toute latitude pour rechercher, d'après les circonstances particulières de chaque espèce, la pensée certaine ou probable des contractants.

- conventionnel. Mauvaise définition de ce qu'on doit entendre par prix sérieux, donnée par M. Pardessus. Il faut dire que toutes les fois qu'un prix, même inférieur, a été stipulé avec volonté de l'exiger, il est sérieux.
151. 3° *Le prix doit être certain.*
152. Le prix n'est pas incertain, quoiqu'il soit ignoré. Par exemple, je vous achète ce bien pour la somme que j'ai dans mon coffre-fort. Il n'est pas incertain, non plus, lorsqu'étant déterminé pour la plus forte partie, il n'est indéterminé que pour le surplus.
153. Mais il y a incertitude quand la vente est faite *pour le prix qu'on m'offrira.*
154. *Quid si je vends ma récolte au prix que mes voisins vendront la leur?*
155. Le prix peut être laissé à l'arbitrage d'un tiers. Historique du droit romain à cet égard.
156. Si l'arbitre désigné refuse sa mission, on ne peut le faire remplacer par justice. Critique d'un arrêt de Paris rendu en sens contraire, sous prétexte que la personne des arbitres était indifférente.
157. Faut-il que l'arbitre soit actuellement choisi par les parties, ou bien peut-on convenir qu'il sera ultérieurement nommé par elles? Le choix doit être actuel. Exception pour le cas où la vente n'est qu'un moyen de libération d'une obligation principale.
158. Si l'estimation de l'arbitre est inférieure, pourra-t-on se pourvoir contre sa décision? Résolution négative, contre Accurse, Cujas et Pothier.
159. Est-on censé s'en rapporter à la décision des arbitres quand on vend une chose *pour le prix qu'elle vaut, pour son juste prix*, et cette stipulation est-elle valable?
160. Dans la vente dont le prix doit être fixé par des experts, il y a condition suspensive : la propriété n'est pas transférée; mais l'opération des experts produit un effet rétroactif. *Quid en ce qui concerne le péril de la chose? Raisons particulières pour décider que l'estimation doit se faire suivant l'état de la chose au moment de l'expertise?*
161. Que comprend le mot **PRIX**?
162. Le prix ne participe pas de la nature de la chose
163. De l'altération dans les monnaies. Est-ce le vendeur ou l'acheteur qui en profite?

## COMMENTAIRE.

146. Il n'ya pas de vente sans prix; *sine pretio nulla venditio est* (1).

Trois conditions sont requises dans le prix :

Il doit consister en argent.

Il doit être sérieux.

Il doit être certain (2).

147. Le prix doit consister en argent monnayé. Autrement ce serait un échange et non une vente. *Aliud pretium, aliud merx* (3). En effet, si je donne une chose en paiement d'une autre, il est impossible de savoir quelle est la chose vendue, quelle est celle qui forme le prix, quel est le vendeur, quel est l'acheteur. Et cependant toutes ces choses doivent être distinguées l'une de l'autre (4), si l'on ne veut pas se jeter dans une fâcheuse confusion.

Si cependant il arrivait que par la suite l'acheteur, ne pouvant payer en argent, donnât en paiement une autre chose, ce serait toujours un contrat de vente (5). *Non enim pretii numeratio, sed conventio perficit emptionem*, l. 2, § 1, Dig. Cont. empt. En effet, comme le dit Despeisses (6) : « Car, ès contrats, on ne regarde que le commencement (7). »

(1) Ulp., l. 2, § 1, Dig. De cont. empt. Inst., De cont. empt., § 1, Suprà, n° 6. Infrà, n° 594, sur la signification du mot *pretio*.

(2) Pothier, Pand., t. 1, p. 401, et Vente, n° 17. — V. mon Comment. de l'échange, n° 4.

(3) Paul, l. 1, § 1, Dig. De cont. empt. Cælius, Inst., com. 3, n° 119.

(4) M. Ducaurey, Inst. expliq., t. 3, p. 130, n° 1038.

(5) L. 9, C. De rescind. vend. Pothier, n° 30. Il ne cite pas cette loi.

(6) T. 1, p. 11, n° 5.

(7) Cette maxime s'appuie sur les lois suivantes : L. 1, § 30, Dig. Deposit. L. 18, Mand., Dig. L. 58, § 2, Dig. Pro socio. L. 78, Dig. De verb. oblig. L. 49, Dig. De reg. juris. L. 144, § 1, Dig. De reg. juris.

Ce serait aussi un contrat de vente si, outre la somme d'argent convenue pour prix, l'acheteur s'obligeait à donner quelque objet en nature en supplément de prix (1).

148. Quoique le prix doive en général consister en argent, il arrive quelquefois qu'une vente se fait moyennant certaines prestations équivalentes, comme de nourrir, loger et entretenir le vendeur. Elle n'en est pas moins valable. Car c'est là un prix en nature mis à la place d'une somme d'argent, pour la commodité de l'acquéreur (2); ou bien, si l'on voulait apporter dans la dénomination d'une pareille convention une rigueur dans les termes, à laquelle, du reste, répugne notre droit français, on dirait que c'est un contrat innomé, ayant tous les effets du contrat de vente.

Le prix, au lieu d'être d'une somme ronde en capital, peut consister en une rente viagère (3). L'opinion contraire de M. Merlin (4) ne s'appuie, à mon sens, que sur des subtilités.

149. Le prix doit être sérieux.

Car si le prix est simulé, s'il n'a été mentionné qu'avec l'arrière-pensée de ne pas l'exiger (5), le contrat serait, non une vente, mais une donation.

L'art. 918 nous donne un exemple de pareille vente. Cet article, par une présomption *juris et de*

(1) Pomp. l. 6, § Dig. *De cont. empt.*

(2) Arrêt de la cour d'Agen du 17 février 1830 (Dal., 32, 2, 470). *Junge* Bordeaux, 7 août 1849 (Devill. 50, 2, 113). — V. aussi MM. Delvincourt, t. 3; Duranton, t. 16, n° 449; Championnière et Rigaud, t. 2, n° 1770; Marcadé, art. 1594 et 1592, n° 1. — Mais v., en sens contraire, MM. Zachariæ, t. 3, p. 486, note 15 et Duvergier, n° 170-178.

(3) Pothier, *Retraits*, n° 79. Douai, 14 juin 1852 (Dal. 53, 2, 89).

(4) Rente viagère, p. 515 et suiv.

(5) L. 36, Dig. *De cont. empt.* L. 3, C. *De cont. empt.* Voët, ad Pand. *De cont. empt.*, n° 22. Despeisses, t. 1, p. 10, n° 4. Pothier, n° 18.

*jure*, imprime, de plein droit, la qualité et le caractère de donation à une vente à charge de rente viagère, ou à fonds perdu, ou avec réserve d'usufruit, faite à l'un des successibles en ligne directe. Il suppose que le prix est fictif, et qu'il n'a pas été stipulé avec l'intention de l'exiger.

Ce serait aussi une donation et non une vente, si le prix était tellement minime, qu'il n'y eût aucune proportion avec la valeur de la chose (1).

Par exemple, si je vous vendais un domaine considérable pour un écu, *nummo uno*, comme disent les lois romaines (2), ce serait là un prix dérisoire et un véritable jeu, *venditio NUGATORIA* (3). L'acte ne pourrait valoir que comme donation (4).

150. Mais remarquez qu'il n'est pas nécessaire que le prix soit absolument égal à la valeur de la chose; le vendeur pourrait stipuler un prix inférieur, même vil et fort petit, et cela n'empêcherait pas que le contrat ne fût une véritable vente (5).

C'est ainsi que la cour impériale de Riom a décidé que la vente d'un immeuble, à la charge d'une rente viagère, était valable, encore que la rente fût inférieure au revenu de l'immeuble vendu (6), et le pourvoi dirigé contre cette décision a été rejeté par arrêt de la Cour de cassation du 1<sup>er</sup> avril 1829 (7).

C'est également ce qui a été jugé par arrêts de la cour impériale de Toulouse du 22 novembre 1831 (8),

(1) Pothier, n° 49. *Suprà*, n° 6. Répert., v° *Prix*. — V. l'arrêt déjà cité de la cour de Douai du 14 juin 1852.

(2) L. 40, § 2, Dig. *De acq. possess.* L. 46, Dig. *Locat.*

(3) Godefroy, sur la loi 46, Dig. *Loc.*

(4) Même loi 46.

(5) Ulpian, l. 38, Dig. *De cont. empt.* Pothier, nos 20, 21. Despeisses, p. 10, n° 4, dit « fort petit ». Arg. de l'art. 1674 du Code Napoléon.

(6) 26 mai 1826 (Dal., 28, 2, 40).

(7) Dal., 29, 1, 205.

(8) Dal., 32, 2, 34.

de la cour impériale d'Agen du 5 mai 1829 (1), de la cour impériale de Grenoble du 18 août 1831 (2).

Et telle est encore l'opinion de M. Delvincourt (3).

On s'étonne qu'elle soit controversée. Elle l'est cependant avec vivacité; les cours impériales sont en lutte d'arrêts (4), et la Cour de cassation, saisie trois fois de la question, n'a vu rien de mieux à faire (elle qui est chargée de maintenir l'unité dans la jurisprudence) que de passer tour à tour d'un système à l'autre, de consacrer successivement le pour et le contre, et de mettre tout le monde d'accord en se mettant en désaccord avec elle-même.

On a vu tout à l'heure son arrêt du 1<sup>er</sup> avril 1829. En voici un qui décide tout le contraire.

La demoiselle Pellé vend au sieur Gamelin tous ses droits héréditaires, d'une valeur actuelle de (5)..., à charge : 1<sup>o</sup> d'acquitter toutes les dettes de la succession; 2<sup>o</sup> de payer à elle, demoiselle Pellé, une rente viagère de 2,000 fr. (6); 3<sup>o</sup> de payer à deux de ses parents deux rentes s'élevant ensemble à 600 fr.

(1) Dal., 32, 2, 469.

(2) Id., 32, 2, 88. — V. encore Bordeaux, 7 avril 1849 (Devill. 50, 2, 115).

(3) T. 3, p. 650. — *Junge* M. Marcadé, art. 1591 et 1592, n<sup>o</sup> 3. — V. cependant MM. Zachariæ, t. 2, p. 487; Duvergier, nos 148, 149; Durantou, t. 16, n<sup>o</sup> 406.

(4) En sens contraire aux arrêts précédents : Angers, 21 février 1828 (Dal., 30, 2, 418). Orléans, 24 mai 1831 (Dal., 31, 2, 226); Douai, 30 novembre 1847 (Devill., 48, 2, 267). Poitiers, 23 thermidor an XI (Dal., t. 5, p. 546, note). Mais la cour de Poitiers en est revenue à l'autre opinion par arrêt du 10 prairial an XII (Dal., id.).

(5) Dans l'exposé des faits, on lit que les valeurs, actions mobilières et immobilières, déduction faite des dettes, s'élevaient à 279,000 francs. Au contraire, dans les considérants de l'arrêt, il est dit que l'acquéreur recevait des valeurs pour plus de 50,000 francs; et c'est encore de 50,000 francs qu'il est question dans l'arrêt de cassation.

(6) L'arrêtiste parle de 3,000 francs lorsqu'il rend compte

Deux mois après, décès de la demoiselle Pellé. Carré, son héritier, demande la nullité de cette vente, pour cause de dol, de fraude, et pour défaut de prix. Le tribunal de Tours rejette cette demande; mais, sur l'appel, la cour royale d'Orléans, partant de cette fausse idée, qu'il faut que le prix représente d'une manière exacte la valeur de l'objet vendu, et trouvant qu'il y avait ici vileté (1) dans le prix, déclare que la vente manque d'un de ses trois éléments. Gamelin, dit-elle en substance, ne payait pas même l'intérêt de la somme reçue; il ne courait aucune chance de perte, puisqu'il trouvait dans les valeurs à lui fournies des revenus plus que suffisants pour le service des arrérages, quelque prolongée que fût l'existence du rentier; il ne déboursait absolument rien du sien; il n'y avait donc pas de prix, pas de contrat commutatif, pas de vente (2).

Derrière ces motifs apparents, il y en avait un autre que la cour ne disait pas; c'est que le contrat lui semblait entaché de lésion, et que l'article 1976 du Code Napoléon, paraissant n'admettre pas l'action en rescision dans le contrat de rente viagère (3), les magistrats n'ont vu d'autre moyen de venir au secours de l'acquéreur que de dire que la vente était nulle faute de prix.

Il y eut pourvoi contre cette décision, et, par arrêt du 28 décembre 1831 (4), la section des requêtes

des débats devant la cour impériale (D., 31, 2, 226). Il parle de 2,000 francs dans la discussion devant la Cour de cassation (32, 1, 41 et suiv.). Il paraît que le véritable prix était 2,000 francs. Mais on conviendra que voilà bien des inexactitudes!!

(1) Dans les débats du conseil d'Etat, on s'est toujours servi du mot *vileté* et non *vilité*.

(2) Dal., 34, 2, 226.

(3) Portalis, Exposé des motifs. Fenet, t. 14, p. 546. Favard, Répert., v<sup>o</sup> Contrat aléatoire. Arrêt de la Cour de cassation du 1<sup>er</sup> avril 1829 (D., 29, 1, 205). Mais la cour de Grenoble a décidé le contraire, 18 avril 1831 (D., 32, 2, 88).

(4) Dal. 32, 1, 41.

décida que la cour impériale avait tiré une juste conséquence des faits appréciés par elle, et n'avait contrevenu à aucune loi (1).

Mais alors, comment la Cour de cassation conciliera-t-elle ce respect pour la saine appréciation des faits déclarés par la cour d'Orléans, avec l'approbation qu'elle a donnée à la saine appréciation des faits déclarés par la cour de Riom (2)? car les circonstances étaient identiques; ici, comme là, il y avait vileté dans le taux de la rente viagère, et cependant, à Orléans, on juge qu'il n'y a pas de prix; à Riom, on juge qu'il y en a un sérieux; et la Cour de cassation approuve l'une et l'autre décision!!!

Pour voir à quels tiraillements fâcheux se laisse aller la Cour de cassation, il faut mettre son arrêt du 1<sup>er</sup> avril 1829 en regard avec un arrêt antérieur du 2 juillet 1806 (3).

Martelly vend aux frères Jauffret un immeuble. Le prix est fixé à 30,000 fr. Les acheteurs promettent de payer une rente viagère de 2,430 fr., ou bien, si Martelly l'aime mieux, de lui livrer la moitié des fruits que produira le domaine vendu, de le laisser jouir de l'habitation des batiments, etc. Martelly préféra la jouissance des fruits à la rente; mais bientôt il demanda la rescision du contrat pour lésion énorme, pour dol, pour fraude.

La cour d'Aix, saisie par appel de cette demande, décida que la rente viagère était inférieure à la moitié des fruits; qu'un fermier eût donné la moitié des fruits pour simple jouissance du domaine prétendu vendu; que les frères Jauffret n'avaient donc rien eu à payer, et qu'ils ne couraient risque de rien débours-

(1) V. dans le même sens *Rej.* 23 juin 1841 et 7 août 1849 (*Devill.* 41, 1, 867; 50, 1, 429).

(2) L'arrêt de rejet contre le pourvoi de Riom est de la section civile.

(3) *Dal.*, Vente, p. 913.

ser pour l'acquisition d'un domaine de 30,000 fr.; en conséquence, elle déclara la vente nulle et sans prix.

Sur le pourvoi, arrêt de la section civile, qui, considérant que la cour d'Aix a pu, sans contrevénir à aucune loi, déclarer la vente dépourvue d'un prix réel, puisque les demandeurs ne devaient payer au plus que la moitié des fruits pendant la vie du demandeur et de son épouse, et qu'elle jugeait, en fait, que, suivant l'usage du pays, un fermier eût fourni cette moitié de fruits pour prix d'une simple jouissance... Rejette.

Ainsi, en 1806, la Cour de cassation approuve qu'on ait décidé qu'il n'y a pas de prix dans une vente faite à charge de rente viagère inférieure aux revenus des immeubles; en 1829, elle approuve qu'on ait jugé qu'il y a un prix sérieux; enfin, en 1831, elle en revient à approuver ceux qui ont dit qu'il n'y avait pas de prix!!

On ne pourrait pallier ces contradictions en disant que la Cour de cassation n'a vu, dans ses débats, qu'une question de fait. Sans doute, la question de savoir s'il y a *juste prix* est une question de fait, subordonnée aux circonstances, aux localités, aux cours actuels; mais la question de savoir si un prix quoique vil, est un prix conventionnel dans le sens de l'article 1591 du Code Napoléon, constitue une question de droit et non pas une question de fait, alors qu'il n'est pas allégué que les parties ont voulu faire une simulation.

M. Portalis a très bien dit (1): « On appelle *prix* » la somme d'argent qui, comparée à la valeur d'une chose, est réputée lui être équivalente. » Mais la valeur d'une chose n'est pas la même pour tous. Elle se mesure sur l'utilité qu'on en retire (2), sur l'affec-

(1) Fenet, t. 14, p. 132. Voët a dit, dans le même sens, « *Pretium, quo scilicet res aestimatur.* » *Ad. Pand. De cont. empt.*, n° 22.

(2) M. Portalis, *loc. cit.*

tion qu'on lui porte, sur l'empressement qu'on a à s'en défaire, etc.

De là deux sortes de prix, qui ont toujours été distingués l'un de l'autre (1) : le *juste prix*, ou le prix commun, et le *prix conventionnel*, c'est-à-dire le prix fixé par le contrat, au gré des parties et à un taux, soit supérieur, soit inférieur au prix commun. « Le » prix conventionnel, disait encore M. Portalis (2), » n'est que l'ouvrage des volontés des parties qui ont » concouru à le fixer. Le juste prix est le résultat de » l'opinion. »

Cette distinction est marquée en termes explicites dans l'art. 1681 du Code Napoléon; elle domine toute la matière des rescissions.

L'opinion que je combats ne tend cependant à rien moins qu'à effacer cette distinction. Elle veut qu'il n'y ait pas prix, lorsque le prix conventionnel n'est pas au moins l'équivalent du juste prix. Sous prétexte que la vente est un contrat commutatif, elle rejette comme prix non sérieux celui qui ne représente pas la valeur intrinsèque de l'objet vendu. Mais rien ne me paraît plus faux et plus contraire aux lois.

Toutes les fois qu'un prix a été stipulé avec l'intention de l'exiger, il est sérieux (3). Dans le sens des interprètes du droit romain qui ont dit : « *Oportet ut* » *pretium sit serium* », on n'appelle prix non sérieux, que celui qui a été indiqué pour la forme, *nugatorie*

(1) Cujas, sur la loi 1, Dig. *De cont. empt.* : « *Pretii hæc divisio est. Pretium vel conventio facit (prix conventionnel) vel communis populi consensus et tritura fori (prix commun), vel affectio et utilitas singulorum (prix d'affection). Pretii ratio varia, multiplex et mutabilis.* »

(2) Fenet, *loc. cit.*

(3) M. Pardessus attache une autre idée à ce qu'on appelle en droit *prix sérieux*; il dit : « *Il faut que le prix soit sérieux, c'est-à-dire qu'il soit un équivalent raisonnable de la chose vendue.* » (T. 3, p. 282, n° 274.) Cette définition est fautive, et ne s'appuie sur aucune autorité.

et avec l'intention de ne pas l'exiger (1); soit qu'il soit l'équivalent de la valeur de la chose, soit qu'il soit modique, c'est toujours là qu'il faut en revenir. Si je vous vends une terre de 100,000 fr. pour un écu, un tel prix n'a rien de sérieux; car il est clair que je veux vous faire une donation pure et simple (2); il est manifeste que je me suis fait un jeu de désigner ce prix dérisoire, et que je n'irai pas vous inquiéter pour le paiement de cet écu.

Mais s'il résulte des circonstances que le prix a été fixé avec intention de l'exiger (3), il sera sérieux, bien qu'il soit modique. Les textes abondent pour le prouver. La loi I, au C. Théod., *De cont. empt.* disait : » *Nec enim solâ pretii vilioris querelâ, contractus sine ullâ culpâ celebratus, litigioso strepitu turbatus est.* » A l'époque de la promulgation de cette loi, l'action en rescision n'était pas admise (4), et, bien que le prix fût vil et exigü, la vente ne devait pas moins subsister; ce qui prouve qu'on n'avait pas encore imaginé de soutenir qu'une vente, dont le prix n'était pas l'équivalent de la valeur de la chose, était sans prix.

La même conclusion se tire de la loi 38 au Dig. *De cont. empt.* « *Quoties verò vilioris pretio res, donationis causâ, distrahitur, dubium non est venditionem valere.* »

Le Code n'est pas moins formel. En autorisant l'action en rescision pour vileté de prix, il reconnaît né-

(1) Ulpien, l. 36. Dig. *De cont. empt.*

(2) L. 46, Dig. *Loc. cond.*

(3) Quand une cour n'a pas déclaré que le prix était *nugatorium*, elle reconnaît implicitement qu'il est sérieux, c'est-à-dire que le vendeur avait l'intention de l'exiger. La Cour de cassation n'a plus alors qu'à décider si ce prix, quoique minime, est un prix, c'est-à-dire à interpréter les art. 1591 et 1681 du Code Napoléon.

(4) Thomasius. *De equitate cerebrinâ*, dissert. 73, sur la loi 2, C. *De rescind. vend.* M. Berlier, dans Fenet, t. 14, p. 36.

cessairement, par-là, que la vente subsiste dans ses trois éléments, et que, par conséquent, le prix, quoique vil, est un prix sérieux. Lui-même, il le qualifie du nom de *prix* dans l'art. 1681, où il le met en regard avec le juste prix, et dans l'art. 1682. Si, en effet, un prix inférieur aux cinq douzièmes de la valeur de la chose n'était pas un prix sérieux, le Code n'aurait pas eu besoin d'introduire l'action en rescision, qui suppose l'existence de la vente; il se serait borné à dire que la vente est nulle pour défaut de prix.

L'infériorité du prix n'empêche donc pas que le prix ne soit sérieux.

Sans doute cette infériorité est un vice; quand elle est excessive, elle ôte à la vente le caractère de contrat commutatif; mais à cela la loi n'a apporté qu'un remède, c'est l'action en rescision, qu'il lui a paru nécessaire de circonscrire dans un court délai. Vouloir faire plus que le Code lui-même, prétendre assimiler à un prix non sérieux le prix minime stipulé avec intention de l'exiger, c'est bouleverser tous les principes sur la vente, c'est rayer l'art. 1676, qui limite à deux ans la recevabilité de l'action en rescision; c'est créer un détour pour échapper à une prescription que le législateur a établie afin de rassurer les acquéreurs, et de donner à la propriété de fortes garanties de stabilité.

On objecte que, dans une vente à rente viagère, telle que celle qui fait l'objet de cette discussion, l'acquéreur ne débourse rien du sien, puisqu'il ne fait que prendre sur la chose vendue la portion du revenu nécessaire pour le service du canon viager, que dès lors, il n'y a pas de prix.

Je réponds que c'est là une pure subtilité!

Le contrat de vente transporte, par sa propre énergie, la propriété sur la tête de l'acheteur (1). Or dès lors qu'il est propriétaire, n'est-ce pas sur sa propre

(1) Expression de Thomasius.  
(2) Despeisses, t. 1, p. 20, n° 6, § 45, *in fine*. *Infra*, n° 790.

chose qu'il prélève ce qui est nécessaire pour desservir la rente?

Si l'on adoptait, comme vraie, l'objection que je repousse, et qu'on voulût la conduire à ses conséquences nécessaires, il n'y a pas de vente qu'on ne pût ébranler.

J'achète un domaine valant 100,000 fr. pour le prix de 105,000 fr. N'ayant pas d'argent pour payer, je revends en détail, et je retire 115,000. Avec le raisonnement de la cour d'Aix et de la cour d'Orléans, on soutiendra que la première vente n'est pas valable, parce que je n'ai rien déboursé du mien, parce que je me suis libéré avec la valeur de la chose achetée, et qu'ainsi il n'y a pas de prix !!!

J'achète une forêt pour 30,000 fr. J'obtiens permission de la défricher, et la vente que je fais de la superficie me permet de payer la totalité de mon prix. Argumentez comme les cours d'Aix et d'Orléans, et vous viendrez m'enlever le bénéfice de mon marché, en prétendant que je n'ai rien déboursé du mien !! De pareilles théories se réfutent d'elles-mêmes.

Si ces deux cours eussent vu la possibilité de faire tomber, par voie de rescision, les ventes lésionnaires qui leur étaient soumises, je ne doute pas qu'elles n'eussent dédaigné tous ces petits moyens d'équité cérébrine (1).

Mais était-il donc impossible de concilier les principes avec l'intérêt qui se portait sur les vendeurs? Je ne le crois pas.

Les ventes avec rente viagère, dont il s'agissait, ne présentaient rien d'aléatoire ni de chanceux pour l'acquéreur. Dès lors, aucun motif ne s'opposait à l'admission de la rescision. Les auteurs l'ont toujours décidé ainsi pour la vente d'une hérédité, lorsque l'acheteur n'a aucun hasard à courir (2).

(1) Expression de Thomasius.

(2) Despeisses, t. 1, p. 20, n° 6, § 45, *in fine*. *Infra*, n° 790.