

En appliquant ce moyen tout légal aux ventes avec rente viagère, on sauve les principes, et la justice était satisfaite.

151. La troisième condition du prix, c'est qu'il soit certain (1).

Ainsi, il n'y aurait pas de vente si l'une des parties restait maîtresse de déterminer arbitrairement ce qu'elle devra payer ou recevoir; par exemple, si le vendeur s'en rapportait à la discrétion de l'acheteur et à l'évaluation qu'il fera lui-même de la chose:

« *Quanti velis, quanti æquum putaveris, quanti aestimaveris, habebis emptum* (2). »

C'est ce que l'art. 1591 a voulu exprimer lorsqu'il a dit que le prix devait être déterminé et désigné par les parties. La détermination du prix doit être l'ouvrage de deux parties, et non pas l'ouvrage d'une seule.

152. Mais ce ne serait pas un prix incertain que celui qui serait ainsi désigné: je vous achète cet immeuble pour le prix que vous l'avez acheté, *quanti tu eum emisti*, ou bien, je vous achète cet immeuble pour la somme d'argent que j'ai dans mon coffre-fort, *quantum pretii in arcâ habeo*. Dans ces deux cas, le prix est sans doute ignoré de l'une des parties; mais il est certain. *Magis ignoratur quàm in rei veritate incertum est* (3).

Le prix n'est pas non plus incertain, lors que, étant certain pour partie, il n'y a d'éventuel que le surplus. Par exemple, je vous vends cet immeuble pour 15,000 fr., et le surplus sera à votre discrétion. Il y a là un prix certain, 15,000 fr. Le reste n'est qu'un accroissement de prix, dont l'incertitude ne saurait vicier la vente (4).

(1) Inst., *De cont. empt.*, § 1.

(2) Caius, l. 35, § 1, Dig. *De cont. empt.* Despeisses, t. 1 p. 44, n° 6. Pothier, Vente, n° 23. M. Ducaurroy, Inst. expliq., t. 3, p. 129, n° 4037.

(3) L. 7, § 1, Dig. *De cont. empt.* Ulpien. Despeisses, n° 7. Fachin, *Cont.*, lib. 2, c. 1.

(4) Arg. de la loi 7, § 2, Dig. *De cont. empt.* Pothier, Pand., t. 1, p. 492, n° 29.

153. Mais le contrat serait nul s'il était fait pour le prix qu'on m'offrirait (1); l'acheteur n'aurait qu'à interposer une personne qui offrirait un prix très bas; le vendeur pourrait en interposer une qui offrirait un prix très haut. Ce serait une source de fraudes.

154. Pothier enseigne que c'est une manière de vendre fort usitée dans l'Orléanais, que de vendre le vin de sa récolte au prix que les voisins vendront le leur, et il décide que le contrat est valable (2): cette opinion ne paraît pas susceptible de difficulté (3).

155. Quoique l'art. 1591 du Code Napoléon porte que le prix doit être déterminé et désigné par les parties, il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers (4). C'est une limitation apportée par l'art. 1592 (5) au principe consacré par l'art. 1591.

Dans le droit romain, il y avait eu des difficultés sur ce point; Labéon et Cassius pensaient que l'évaluation de la chose ne pouvait pas être laissée à l'arbitrage d'une tierce personne. Ofilius et Proculus professaient une opinion contraire. Justinien fit cesser ces différends en adoptant l'avis de ces jurisconsultes.

(1) Pothier, Vente, n° 27. M. Pardessus, t. 2, p. 284.

(2) Id., n° 28.

(3) M. Pardessus, t. 2, p. 285.

(4) De ce que l'art. 1592 parle de l'arbitrage d'un tiers, M. Grenier, orateur du tribunal, en a conclu que les parties ne peuvent choisir qu'un seul arbitre, et nullement plusieurs. (Fenet, t. 14, p. 186.) Cette opinion est tellement erronée qu'il est inutile de la réfuter. Si les parties choisissent deux experts au lieu d'un, et s'ils ne s'accordent pas, il n'y aura pas vente (*infra*, n° 156). S'ils s'accordent, la vente sera évidemment parfaite. On voit avec quelle défiance il faut adopter les assertions des orateurs du gouvernement!!! (Junge Duranton, t. 16, p. 148.)

(5) L'article primitif était ainsi conçu: « Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers. » Le tribunal proposa d'ajouter: « EXPRESSÉMENT désigné par les parties. Si le tiers ne veut ou ne peut pas faire l'estimation, il n'y a pas vente. » (Fenet, t. 14, p. 87.) Cet amendement se rapproche beaucoup de l'article tel qu'il fut adopté.

sultes (1). Une pareille convention rend la vente *conditionnelle*, et fait dépendre son effet de la fixation qui sera faite par la personne désignée (2). Si cette personne fait l'estimation, la vente devient pure et simple, et le prix qu'elle a arbitré doit être payé par l'acheteur ; si elle ne peut faire l'estimation, la vente est nulle faute de prix.

Ici plusieurs questions ont été agitées.

156. Lorsque l'arbitre désigné pour fixer le prix refuse sa mission, peut-on le faire remplacer par un arbitre nommé d'office par justice ?

La négative est certaine, à moins que la volonté des parties de se soumettre à un arbitre nommé d'office ne résulte positivement de la convention. Dans tous les autres cas, l'homme du choix des parties ne peut être remplacé par un homme du choix de la justice. Le texte de l'art. 1592 conduit à ce résultat, et la loi 15, au C. *De cont. empt.*, n'était pas moins formelle pour proclamer la nullité de la vente, en cas d'impossibilité de l'arbitre nommé de procéder à l'estimation (3).

La cour de Paris a cependant décidé, par arrêt du 18 novembre 1831, que, lorsque l'appréciation n'exige pas des connaissances spéciales, qui ont pu motiver le choix de tel ou tel expert, il y a lieu de croire que la personne des arbitres n'a pas été la

(1) *Inst.*, *Cont. empt.*, § 1. *Caius*, *Inst.*, com. 3, § 140. L. dernière, au C. *De cont. empt.*

(2) *Sub hac conditione staret contractus*. *Inst.*, *loc. cit.*

(3) « *Sin autem vel ipse noluerit, vel non potuerit pretium definire, tunc pro nihilo esse venditionem, quasi nullo pretio statulo.* » V. numéro suivant, et l'art. 4012 du Code de procédure civile. L. 43, *Dig. De verb. oblig.* Despeisses rapporte une décision du parlement de Bordeaux rendue en ce sens, t. 2, p. 41, n° 6. L'arbitre était mort avant l'estimation, et l'acheteur, ayant voulu forcer le vendeur à en nommer un autre, fut débouté de sa demande. *Junge* arrêt de cassation du 1<sup>er</sup> ventôse an x (*Sirey*, 2, 4, 220).

cause déterminante de leur désignation, et que l'on peut les remplacer d'office, sur leur refus de procéder (1). Mais il me paraît que cette décision est en contradiction avec la règle posée dans l'art. 1592, et qu'elle prête aux parties une intention qu'elles n'ont pas eue.

157. Une autre question a été soulevée,

Faut-il que l'arbitre soit choisi actuellement par les parties, ou bien peut-on convenir qu'il sera désigné ultérieurement par le vendeur et l'acquéreur ?

Disons d'abord que les textes du droit romain supposent toujours que le tiers a été nommé dans le contrat de vente ; et cette circonstance me semble préjuger beaucoup la difficulté. Néanmoins, Fachinée croit que la convention dont il s'agit doit tenir, et il s'appuie, suivant son usage, sur l'autorité de plusieurs docteurs (2). Il réfute Pinellus, dont l'opinion était que la vente manque de fixité (3).

Sous le Code Napoléon, M. Delvincourt (4) a émis un sentiment conforme à celui de Pinellus. Car, en jurisprudence, il est rare qu'une idée moderne ne rattache pas sa filiation à d'anciennes discussions. Le professeur français croit qu'une telle stipulation serait nulle, si en même temps, on n'était convenu qu'à défaut de nomination par les parties, l'expert ou les experts seraient désignés d'office (5).

Plusieurs arrêts viennent à l'appui de cette opinion, qui est toute rationnelle (6). En effet, si l'arbitre n'était pas désigné lors du contrat, il dépendrait d'une des parties d'empêcher la fixation du prix

(1) *Dal.*, 31, 2, 239.

(2) *Cont.*, lib. 2, c. 1.

(3) Sur la loi 2, C. *De rescind. vend.*, part. 4, c. 4, n° 6.

(4) T. 3, p. 425, notes.

(5) C'est aussi ce que pense Voët, *Cont. empt.*, n° 23.

(6) Limoges, 4 avril 1826 (*Dal.*, 27, 2, 49). Toulouse, 5 mars 1827 (*id.*, 408). *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 414.

et de rendre la vente nulle. Ce serait une condition potestative de part et d'autre ; le contrat serait perpétuellement en suspens et manquerait de certitude.

On dira peut-être que le défaut de désignation de l'arbitre peut être réparé par la justice. Mais si rien dans la convention ne vient indiquer qu'en cas de refus de l'une des parties, il a été entendu que l'arbitre serait nommé d'office, on ne doit pas se permettre de substituer l'œuvre d'un tribunal à ce qui doit être l'œuvre libre des contractants eux-mêmes, ou bien de ceux qu'ils ont chargé de fixer le prix. Il ne faut donc pas ajouter à la convention, et forcer les parties à subir une fixation de prix à laquelle elles n'ont pas songé à se soumettre. Ceci revient à ce que nous avons dit au numéro précédent (1).

Mais il en serait autrement, si la vente était l'accessoire d'un contrat de gage ou d'hypothèque valable par lui-même (2). Par exemple, je vous donne tel immeuble en gage de la somme de 10,000 fr. que je vous dois, et si je ne vous rends pas cette somme au 10 mai 1834, je vous vends ledit immeuble au prix qui sera fixé par des experts (3). Cette stipulation, autorisée par les lois romaines (4), doit sortir son effet, et le débiteur qui refuserait de nommer un expert pourrait y être contraint par justice, ou du moins la fixation du prix pourrait être faite d'office par les tribunaux. Cette exception aux règles précédentes a été remarquée par Voët : elle est fondée sur ce que, dans un cas pareil, la vente n'est qu'un moyen de libération d'une obligation principale, et qu'il faut d'autant moins permettre au débiteur de s'y sous-

(1) V. *infra*, n° 159.

(2) Voët, *Cont. empt.*, n° 23.

(3) *Justo pretio tunc aestimandam*, l. 16, § dern. *De pignor. et hyp.*

(4) *Suprà*, n° 77.

traire, qu'il pourrait être dépossédé par des moyens de contrainte plus sévères et plus dispendieux. On doit donc sous-entendre ici l'intervention du juge comme découlant de la convention même et comme rentrant dans l'intention et dans l'intérêt des parties.

Il en serait de même dans le cas où la vente serait faite par forme de dation en paiement. Ceci explique les considérants d'un arrêt de la cour de Montpellier du 13 février 1828 (1).

158. Une troisième difficulté se présente. Si l'estimation des arbitres est évidemment inférieure au prix réel, pourra-t-on se pourvoir contre leur décision ?

Accurse veut que, s'il y a lésion énorme, les parties ne soient point tenues de respecter cette estimation (2).

Cujas a une opinion conforme. « Ex quo nasci potest hæc quæstio : si tertius ille iniquum pretium definiat, an standum sit ejus definitioni? Et videtur esse standum, quia, quoties eligimus aliquem qui aliquid facit, de eo queri non debemus. Equius tamen est ut, si manifesta iniquitas appareat, corrigatur à judice bonæ fidei. Hoc est expressum in leg. 76 et 79, Dig. *Pro socio* (3). »

Pothier trouve ce sentiment équitable. Il veut que, s'il est prouvé que l'estimation est trop faible (ce qui doit être laissé à l'arbitrage du juge), le contrat de vente soit déclaré nul (4).

Malgré ces imposantes autorités, je crois que l'estimation de l'arbitre est une base dont il n'est pas

(1) Dal., 28, 2, 232.

(2) Sur la dernière, au C. *De cont. empt.*

(3) Sur la loi 2, § 4, Dig. *De cont. empt.*

(4) Vente, n° 24. C'est aussi l'opinion de Voët, *Cont. empt.*, n° 23 ; de Perez, sur le C., même titre, n° 29 ; de Vinnius, sur les Inst., même titre, § 1, et de presque toute l'école Cujacienne.

permis de s'écarter (1). Justinien l'avait ainsi entendu dans sa loi dernière, au C. *De cont. empt.*, dont les termes ne laissent aucun doute : « Ut si quidem ipse » qui nominatus est pretium definierit, OMNIMODÒ, *secundum ejus æstimationem, et pretia persolvi, et venditionem ad effectum pervenire.* »

Cujas oppose les lois 76 et 79, Dig. *Pro socio*, dont la première dit qu'il y a deux sortes d'arbitres, les uns à la décision desquels nous devons obéir dans tous les cas, soit que cette décision soit juste, soit qu'elle soit inique, tels sont ceux qui statuent sur un débat en vertu d'un compromis; les autres, qui ne sont consultés que pour interposer l'opinion d'un homme de bien, tels sont ceux à qui l'on s'en rapporte pour forcer les parts d'une société. Alors, si la décision est inique, il est permis, suivant la loi 79, de recourir au ministère du juge.

Mais cette distinction est précisément ce que Justinien a voulu effacer, en ce qui concerne le prix de vente, par les termes généraux, précis et énergiques, dont nous venons de voir qu'il s'est servi. Et, en effet, il le déclare plus expressément encore à la fin de la loi dernière, au C. *De cont. empt.*

« Nullâ conjecturâ (imò magis divinatione) in posterum servandâ, utrùm in personam certam, an in boni viri arbitrium respicientes, contrahentes ad hæc pacta venierint; quia hoc penitùs impossibile esse credentes per hujusmodi sanctionem expellimus. »

Cette opinion est celle que Despeisses soutenait dans l'ancienne jurisprudence (2). Elle a paru à la cour de Toulouse plus conforme aux lois romaines et à l'art. 1592 du Code Napoléon, qui ne contient ni exception ni modification à la règle qu'il pose (3). La cour impériale de Lyon a même pensé, en s'appuyant

(1) *Junge* M. Duranton, t. 16, n. 116.

(2) T. 1, p. 11, n. 6.

(3) Arrêt du 25 février 1820. Dal., Vente, p. 855, note, n. 2.

sur le mot *arbitrage*, dont se sert cet article, que la décision du tiers choisi pour faire l'estimation est une véritable sentence arbitrale en dernier ressort, qu'aucune autorité ne pourrait réformer (1). Je ne crois cependant pas qu'il faille, en général, appliquer les dispositions des art. 1003 et suiv. du Code de procédure civile aux arbitres dont parle l'art. 1592 du Code Napoléon. Mais leur décision n'en est pas moins une règle irréfutable; et, quoi qu'en dise M. Delvincourt (2), je refuserais l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes contre la vente dont ils auraient fixé le prix.

159. Les auteurs se sont demandé, en quatrième lieu, si la convention de s'en rapporter à des arbitres ne résulte pas implicitement des stipulations suivantes : Je vous vends telle chose pour le prix qu'elle vaut, je vous vends telle chose pour son juste prix.

A l'égard de la première stipulation, Pothier la déclare valable; il veut que les parties soient censées être convenues du prix que la chose serait estimée valoir par des arbitres dont elles conviendront (3).

Cette interprétation paraît, au premier coup d'œil, équitable; mais remarquez que c'est sortir d'une difficulté pour retomber dans une autre. Car la partie qui a intérêt à la nullité de la vente peut l'obtenir à coup sûr en refusant de nommer des experts (4).

Quant à la seconde stipulation, elle a été considérée par Fachinée comme entachant la vente de nullité (5). « Nempè, dit-il, in eâ specie non esse venditio-

(1) Arrêt du 24 août 1826 (Dal., 29, 1, 49). Autre arrêt de la même cour du 5 juin 1813 (Dal., Arbitrage, p. 734).

(2) T. 3, p. 125.

(3) N. 26, Vente.

(4) Voyez *suprà*, n. 157.

(5) *Cont.*, lib. 2, c. 1. Pinellus, souvent cité en matière de vente, professe aussi ce sentiment dans ses *com.* sur la loi 2, C. *De rescind. vend.* Il décide qu'une telle stipulation ne vaut ni comme vente ni comme contrat innomé.

nem; » et cette opinion doit être suivie par les raisons qui viennent d'être données.

160. Examinons maintenant l'effet de la vente dont le prix doit être fixé par des experts désignés, dans ses rapports avec la translation du domaine et le péril de la chose.

Nous avons dit ci-dessus, avec l'autorité des lois romaines (1), qu'une telle vente est conditionnelle. Dès lors, la propriété n'est pas transférée tant que la condition est pendante (2). C'est le vendeur qui reste propriétaire. Mais dès que les experts ont fait leur estimation, la vente devient pure et simple, et l'accomplissement de la condition produit un effet rétroactif au jour de l'engagement (art. 1179 du Code Napoléon). Il suit de là que les ventes que le vendeur aurait consenties *pendente conditione* sont résolues (3). La cour de Montpellier l'a ainsi jugé par arrêt du 13 février 1828 (4).

Quid en ce qui concerne le péril de la chose? Quelques auteurs ont proposé de résoudre la question par le principe suivant, posé par Pothier (5) : « Lors- » qu'une vente a été contractée sous condition, la » perte qui arrive par la détérioration de la chose, » pendant le temps intermédiaire entre le contrat et » l'existence de la condition, tombe sur l'acheteur, si » la condition vient à exister; car le vendeur n'est » tenu de la livrer que telle qu'elle se trouve.

» Mais la perte totale tombe sur le vendeur; car la » condition qui existerait après la perte totale de la » chose ne peut pas confirmer la vente de ce qui n'est » plus. »

Ainsi, a-t-on dit, la chose périt-elle en entier? Il

(1) N° 155.

(2) *Suprà*, n° 49 et 54.

(3) *Suprà*, n° 56.

(4) *Dal.*, 28, 2, 232.

(5) Vente, n° 312.

est d'autant plus certain que la perte doit être supportée par le vendeur, que l'estimation est impossible, et que la condition qui tenait la vente en suspens ne peut plus se réaliser.

La chose éprouve-t-elle seulement des détériorations? Si ces détériorations peuvent être constatées sans arbitraire, elles sont aux risques de l'acheteur.

Pour moi, je pense que ces distinctions ne sont pas toutes applicables à la vente qui nous occupe. Il me semble que les parties sont censées avoir voulu que l'immeuble fût estimé suivant sa valeur au moment de l'estimation. Car rien ne serait plus arbitraire et plus captieux qu'une estimation qui porterait sur l'état ancien de l'immeuble, sur un état dont il ne reste plus de trace, et dont on n'a plus que des souvenirs. Ainsi, en pareille matière, je crois qu'il faut décider que, d'après l'intention présumable des parties, les détériorations survenues avant l'estimation doivent rester pour le compte du vendeur.

161. Sous la dénomination de prix, on comprend tout ce qui, étant déboursé par l'acheteur au sujet de la vente, passe dans les mains du vendeur, soit à titre de prix principal, soit à titre d'intérêts, d'épingles, de pot-de-vin, etc. (1).

162. Le prix n'est pas subrogé à la chose et ne participe pas de sa nature. Ainsi, si la chose vendue est un immeuble, le prix ne doit pas être considéré

(1) V. mon Comment. sur les Hypothèques, t. 1, n° 120, et t. 4, p. 145, n° 929. Répert., v° *Prix*. Loisel dit, à la vérité, liv. 3, t. 4, n° 14 : « Vin de marché n'entre pas au compte du » prix » ; mais il se hâte d'ajouter : « pour en prendre droit de » vente, sinon qu'il fût excessif. » Ainsi ce n'est qu'en égard aux droits de lods et ventes que Loisel s'exprimait ainsi. Au surplus, plusieurs coutumes décidaient que le vin du marché faisait partie du prix, et qu'il en était dû lods et ventes. Chaumont, 37. Vitry, 49. (V. de Laurière, sur Loisel, et Brodeau, sur Paris, art. 76, n° 26.)

comme immeuble entre les mains du vendeur. Il est chose mobilière (1).

163. Si l'argent vient à éprouver une altération, par suite de mesures extraordinaires prises par le gouvernement (2), quel est celui du vendeur ou de l'acheteur qui profite de cette altération ou en supporte le dommage? Supposons, par exemple, qu'un immeuble ait été vendu pour le prix de 100 louis d'or. Peu de temps après, mais avant le paiement, cette monnaie est réduite, l'acheteur sera-t-il libéré en payant les 100 louis, ou bien faudra-t-il qu'il complète l'appoint.

Cette question était jadis l'une des plus controversées du droit, et Voët disait qu'après avoir lu beaucoup de commentaires et d'auteurs, on ne savait à quoi s'en tenir (3).

Je n'entre pas ici dans le fond de toutes les opinions émises à ce sujet (4). Je renvoie à mon commentaire de l'art. 1895 du Code Napoléon, où la matière sera traitée plus convenablement.

Je me contenterai de faire observer que l'art. 1895 doit être notre règle, quoiqu'il ne soit relatif qu'à la matière du prêt; car, comme Fachinée le remarque très bien, les raisons sont les mêmes pour se décider à l'égard de la vente (5). Ainsi quelque soit le changement dans le titre des espèces, l'acheteur doit payer la valeur numérique convenue (6).

(1) Répert., Subrogation de choses, p. 3. Cout. d'Épinal, t. 4, art. 12. *Infrà*, n° 614.

(2) L'altération des monnaies est un mal dont les progrès de l'économie politique paraissent avoir guéri les sociétés modernes.

(3) *De rebus creditis*, n° 24.

(4) Tiraqueau, *Ret. gentil.*, glose 18, n° 27. Fachineus, *Cont.*, lib. 2, c. 9 et 10. Favre, *Cod.*, lib. 8, t. 30, def. 11. Dumoulin, *De usuris*, quest. 86.

(5) *Loc. cit.*, c. 10.

(6) Arg. de la loi 1, Dig. *De cont. empt.*

## ARTICLE 1593.

Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.

## SOMMAIRE.

164. L'acheteur, qui a intérêt à avoir un titre de propriété, doit en payer les frais. Il doit payer aussi toutes les sommes accessoires à la vente. Des frais d'enregistrement, de transcription et de purge.

## COMMENTAIRE.

164. C'est à celui qui veut se procurer un titre à payer les frais qui sont nécessaires pour le constituer. L'acheteur qui a besoin d'un acte d'achat pour consolider entre ses mains la propriété dont il se fait investir doit donc supporter les dépenses qu'entraîne la confection de l'acte, comme les honoraires du notaire, les frais de papier timbré, les déboursés nécessaires pour le faire enregistrer et transcrire (1); et tous les autres frais accessoires à la vente, tels que ceux de visite de lieux, d'arpentage, etc.

Néanmoins la convention des parties peut déroger à ce point de droit (2).

(1) La loi du 28 avril 1816 ordonne de percevoir les frais de transcription en même temps que ceux d'enregistrement. J'ai montré, dans mon Comment. sur les Hypothèques, les avantages de cette mesure, t. 4, n° 912. L'art. 2188 établit, du reste, que les frais de transcription sont à la charge de l'acquéreur. (V. encore mon Comment. sur les Hypothèques, t. 4, n° 962.)

(2) Mon Comment. sur les Hypoth., p. 174, t. 4. On y trouvera des détails qui sont nécessaires ici pour connaître différentes conventions relatives au paiement des frais. — V. aussi

L'acheteur doit supporter aussi, à moins de stipulations contraires, les frais de purgement qui sont destinés à lui procurer sa tranquillité personnelle (1). Si cependant il avait été induit en erreur par le vendeur, qui lui aurait assuré que l'immeuble était franc et quitte, l'acheteur pourrait se plaindre légitimement du surcroît imprévu de dépense que lui occasionne la nécessité de purger, et il aurait son recours contre le vendeur (2).

MM. Marcadé, art. 1593, n° 1, et Paul Pont, Comment. des Privilèges et Hypothèques, nos 494 et suiv.

(1) L'art. 2188 prouve aussi cette assertion.

(2) *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 424.

## CHAPITRE II.

QUI PEUT ACHETER OU VENDRE.

### ARTICLE 1594.

Tous ceux auxquels la loi ne l'interdit pas, peuvent acheter ou vendre.

#### SOMMAIRE.

- 165. La liberté de vendre ou d'acheter forme le droit commun. Les prohibitions doivent être expresses.
- 166. Du mineur. Renvoi pour quelques principes. Réfutation du système de M. Duranton sur le sens de l'art. 1305 du Code Napoléon.
- 167. Des interdits pour démence et imbecillité. Des mineurs émancipés.
- 168. Des femmes mariées.
- 169. Des prodiges.
- 170. Du tuteur.
- 171. Des communes.
- 172. Des hospices, communautés religieuses, etc.
- 173. De l'État comme propriétaire de biens domaniaux.
- 174. Des ventes faites par celui qui est accusé de crime capital.
- 175. Du mort civil.
- 176. § Du copropriétaire qui vend sa part indivise avant partage. § Du saisi. § Du failli. § De l'héritier bénéficiaire et autres. Renvoi.

#### COMMENTAIRE.

165. La liberté de vendre et d'acheter est de droit commun, et forme la règle générale (1). Il n'y a

(1) Art. 1123 du Code Napoléon.