

La vente est également validée si le véritable propriétaire vient à hériter *ex post facto* du vendeur. On trouvera dans mon commentaire sur les hypothèques (1) les preuves solides de cette proposition (2). Ainsi l'acquéreur conservera la chose sans craindre une éviction, ou même, s'il n'a pas été mis en possession, il pourra exiger de l'héritier qu'il lui en fasse délivrance.

Si le vendeur, étant devenu propriétaire par un moyen légal, vend à un tiers l'immeuble qu'il avait déjà aliéné au profit d'un premier acquéreur à une époque à laquelle il n'était pas investi du domaine de la chose, ce premier acquéreur sera préféré au second. La consolidation de la propriété sur la tête du vendeur a purgé, de plein droit, le vice originnaire de la vente. L'acquéreur premier en date est devenu acquéreur incommutable. La vente que son auteur a passée ensuite à un nouvel acheteur est un acte qui ne saurait lui être opposé, en vertu de la règle : *Nemo in alium transferre potest jus quod ipse non habet* (3).

237. On peut aussi ratifier la vente de la chose d'autrui ; car elle n'est pas tellement nulle qu'elle ne

loz (33, 2, 153). Mais, pour soutenir son système, l'auteur, M. A. D., est obligé d'aller jusqu'à dire que l'argument tiré de la maxime *Quem de evictione*, etc., ne peut avoir quelque valeur que sous le droit subtil des Romains. Je réponds que cette maxime est de tous les temps et de tous les lieux, et que le droit français est trop équitable pour ne pas en faire son profit. J'ajoute que le reproche de subtilité fait au droit romain est ici sans fondement, surtout de la part d'une opinion qui subtilise sur les mots de l'art. 1599 pour en faire sortir une nullité rigoureuse. — V. encore M. Zachariæ, t. 2, p. 502 et Bastia, 15 avril 1855 (J. P. 1855, t. 2, p. 127).

(1) T. 2, n° 527.

(2) M. Toullier, t. 6, n° 137, reproduit ici une distinction du président Favre, que j'ai réfutée *loc. cit.*

(3) V. mon Comment. sur les Hypothèques, t. 2, n° 522. Il referme la citation des autorités par lesquelles se décide ce point de droit.

puisse servir de base à une ratification (1). Citons un arrêt de la cour de Riom, qui juge ce point de droit (2) dans une espèce remarquable.

Amblard vend, en 1808, à Desribes, une maison appartenant à sa femme à titre paraphernal. Le 28 juin 1822, la femme Amblard ratifie cette vente, voulant qu'elle ait le même effet que si elle avait été consentie par elle. Mais Desribes refuse cette ratification, et demande la nullité de la vente, en se fondant sur l'art. 1599 du Code Napoléon.

Sa prétention, accueillie par les premiers juges, fut repoussée par la cour impériale, qui pensa qu'il ne pouvait refuser une ratification faite dans son unique intérêt, pour consolider son acquisition et en rendre le titre inattaquable.

Cette décision est juste. Desribes n'aurait pu arguer du défaut de consentement de la femme qu'autant que sa plainte en nullité aurait précédé la manifestation de la volonté de celle-ci. Mais au moment où sa résistance prit naissance, il y avait déjà eu concours des trois volontés du mari, de l'épouse et de l'acquéreur. Ce dernier avait pris possession et joui ; son repentir était donc tardif.

Lorsque le consentement du véritable propriétaire vient purger la vente du vice dont elle était infectée, sa ratification ne produit pas d'effet rétroactif. La vente ne vaut, à l'égard des tiers, que du jour où sa volonté est venue s'ajouter au contrat qui en était dépourvu. Car, à vrai dire, ce n'est que dès cet instant qu'il y a vente. Ainsi, par exemple, si le véritable propriétaire vend la chose avant de donner sa ratification à l'aliénation qui m'en a été faite à *non domino*, son acquéreur me sera préférable. Car la ré-

(1) Cassat., 23 janvier 1832 (Daloz, 32, 1, 377). Turin, 17 avril 1844 (Daloz, Vente, p. 861, n° 3). Delvincourt, t. 3, p. 132, notes.

(2) 12 janvier 1827 (Dal., 29, 2, 65). *Infra*, n° 615.

troactivité serait ici une véritable fiction, et l'on sait que les fictions ne doivent jamais enlever aux tiers des droits qui leur sont acquis (1).

238. Voyons au profit de qui s'ouvre l'action en nullité de la vente de la chose d'autrui.

D'abord, nul doute à l'égard de l'acquéreur (2). C'est en sa faveur qu'a été faite la disposition de l'art. 1599. On n'a pas voulu que, comme dans l'ancienne jurisprudence, il restât dans l'état d'incertitude et de crainte que fait peser sur sa tête le droit d'un tiers sur la chose achetée. Le législateur a cru qu'il était juste de lui permettre de prendre l'initiative, afin de se débarrasser des liens d'un engagement qui doit tôt ou tard aboutir à une éviction.

En ce qui touche le propriétaire dont on a usurpé les droits, on ne saurait dire que l'action en nullité est ouverte en sa faveur. Car, ainsi que je le dirai au numéro suivant, il n'a pas même besoin de cette action. Le contrat est pour lui *res inter alios acta*. On ne peut le lui opposer. Il tombe de plein droit en sa présence.

Quand au vendeur, je n'admets pas qu'il puisse jamais se prévaloir de la disposition de l'art. 1549 contre l'acheteur, et je ne parlerais pas même de son irrecevabilité à cet égard, si la Cour de cassation, dans un arrêt du 23 janvier 1832 (3), n'avait sérieusement

(1) C'est encore un point que l'on trouvera accompagné de toutes ses preuves dans mon Comment. sur les Hypothèques, t. 2, n° 495 et suiv. Tiraq., *De retract. gentil.*, glose 10, § 1, n° 69 et suiv. Maynard, t. 2, liv. 7, c. 33. Pothier, Orléans, t. 20, n° 24, et Retraits, n° 123, 124. MM. Duranton, t. 16, n° 179; Duvergier, t. 1, n° 249; Championnière et Rigaud, t. 3, n° 2034; Marcadé, art. 1555, n° 6. — V. aussi Tours, 17 avril 1811; Rej. 12 décembre 1810; 6 juillet 1831; 23 janvier 1832; Amiens, 13 août 1840 (Deville. 31, 1, 307; 32, 1, 666; 42, 2, 429).

(2) *Infrà*, n° 613. M. Duranton, t. 10, n° 437, et t. 16, n° 178.

(3) Dal., 32, 2, 377.

discuté la question de savoir par quel délai se prescrit l'action en nullité du vendeur contre l'acheteur; ce qui est implicitement admettre que le premier a une action fondée sur l'article 1599!! Mais ce point de départ de la Cour de cassation est entièrement faux. Par la nature même du contrat de vente, le vendeur doit faire tous ses efforts pour procurer la cessation du trouble ou de la cause de l'éviction. Il ne saurait aller contre son propre fait, et le critiquer pour inquiéter celui qu'il doit garantir. C'est donc bien plutôt contre lui que dans son intérêt que l'article 1599 dispose. Supposons que l'acheteur évincé par le tiers revienne en garantie contre le vendeur; celui-ci pourra donc, en pressant les arguments qui sortent du système de la Cour de cassation, opposer que la vente est nulle, qu'il n'y a rien de fait, et qu'il n'y a par conséquent pas d'action *ex empto* à exercer contre lui!!! Mais que deviendra alors la disposition finale de notre article, et l'art. 1630 du Code Napoléon (1).

239. L'action en nullité de la vente de la chose d'autrui se prescrit-elle par dix ans, conformément à l'article 1304 du Code Napoléon?

Il faut distinguer. Ou c'est l'acquéreur qui, reconnaissant qu'il a été trompé, et que le vendeur ne lui a transmis qu'un objet sujet à éviction, demande la nullité de la vente, comme il en a le droit (2); ou c'est le véritable propriétaire qui se plaint de ce qu'on a disposé de sa chose sans son consentement.

Dans le premier cas, l'action est prescriptible par

(1) D'ailleurs il y a, sur ce point, des systèmes différents. D'après M. Duvergier, le vendeur peut opposer la nullité quand il a vendu de bonne foi, mais non quand il savait que la chose ne lui appartenait pas (v. n° 220); et, d'après M. Zachariæ, le vendeur peut toujours, sans qu'il y ait à distinguer la bonne ou la mauvaise foi, opposer la nullité par voie d'exception, mais jamais par voie d'action (t. 2, p. 501). — V. aussi M. Marcadé, art. 1599.

(2) *Infrà*, n° 613.

dix ans; car l'art. 1304 est général; il ne comporte pas de distinctions, toutes les fois qu'il s'agit d'une nullité susceptible d'être couverte. Il s'applique à toutes les personnes qui ont été parties, ou qui ont été représentées dans un acte entaché de nullité (1). C'est ce qu'on peut inférer d'un arrêt de la Cour de cassation, du 23 janvier 1832 (2), dans une espèce où la dame de La Roche attaquait, après dix ans, comme vente de la chose d'autrui, une vente faite par elle-même. Elle fut déclarée non recevable par la Cour de cassation.

Cet arrêt raisonne à la vérité dans l'hypothèse où c'est le vendeur qui demande la nullité, et nous avons dit, dans le numéro précédent, que la Cour de cassation, sans examiner la question de prescription, aurait dû le déclarer non recevable pour défaut d'intérêt. Mais la solution peut servir de guide, lorsque l'action en nullité est intentée par l'acheteur. Après l'expiration des dix ans, ce dernier se trouve dans la position dans laquelle il était circonscrit par l'ancienne jurisprudence; forclos par la prescription, il ne peut plus prendre l'initiative contre le vendeur, et il doit attendre son éviction pour agir en garantie, conformément à l'art. 1630 du Code Napoléon.

Dans le deuxième cas, l'art. 1304 n'est pas applicable. Le véritable propriétaire ne demande pas la nullité du contrat fait à *non domino*. Il n'en a pas besoin; c'est pour lui *res inter alios acta* (3). Son action est une action en revendication. Elle prend son fondement dans le droit de propriété, qui, chez lui, est resté sain et sauf, malgré tout ce qui a été fait pour lui porter atteinte, tandis que l'action ouverte par l'art. 1304 est une action personnelle qui tend à faire

(1) M. Toullier, t. 7, nos 597, 598, 604.

(2) Dal., 32, 1, 377. — Junge M. Duvergier, n° 221. — V. cependant M. Marcadé, art. 1599, n° 3.

(3) M. Toullier, n° 604.

tomber le lien personnel, produit par le contrat. Le véritable propriétaire ne perd donc son droit que par la prescription de dix, vingt ou trente ans, suivant les circonstances (1).

240. Avant la Charte, l'art. 94 de la loi du 22 frimaire an VII permettait à l'Etat de comprendre la chose d'autrui dans une vente de biens nationaux. Le tiers dépossédé n'avait qu'une action contre le trésor public pour être indemnisé (2).

Mais la Cour de cassation a jugé que, depuis la Charte, l'inviolabilité des propriétés particulières ayant été consacrée, il n'y avait plus rien d'irrévocable dans la vente des choses d'autrui faite par l'Etat; que pareille vente était nulle, à moins qu'elle n'eût pour cause l'utilité publique légalement constatée (3).

241. Après avoir parlé de la vente de la chose d'autrui, nous sommes naturellement conduits à nous occuper de la vente d'une chose volée. Il faut d'abord fixer la position que tiennent entre eux le vendeur et l'acheteur.

Sur le premier point, le jurisconsulte Paul distingue de la manière suivante :

Si le vendeur et l'acheteur connaissent l'origine furtive de la chose, il n'y a obligation d'aucun côté. *A neutra parte obligatio contrahitur.* (Arg. de l'art. 1599.)

Si l'acheteur est le seul qui en soit instruit, le vendeur ne contracte pas obligation; il n'est pas tenu de livrer la chose, ni de la garantir en cas qu'il l'ait livrée. L'acheteur ne peut répéter ce qu'il a payé. » *Emptor solutum repetere non potest, et sic emptor agendo ex contractu nihil consequetur.* » Ainsi s'exprime Brunemann (4). Quant au vendeur, il peut

(1) M. Grenier, Hypothèques, t. 1, n° 48. M. Duranton, t. 12, nos 544, 550.

(2) Dalloz, 25, 1, 352.

(3) Arrêt du 26 décembre 1825 (Dalloz, 26, 1, 86).

(4) Sur la loi 34, § 3, D. *De cont. empt.*

forcer l'acheteur à accomplir ses promesses ; mais, pour cela, il faut qu'il livre la chose, et que de son côté il satisfasse au contrat.

Si c'est le vendeur qui sait que la chose a été volée, et que l'acheteur l'ignore, le vendeur peut être contraint à purger cette chose du vice qui l'infecte, ou bien il peut être condamné à des dommages et intérêts (1). (Arg. de l'art. 1599.)

Ces distinctions sont conformes à la raison et à l'esprit du Code Napoléon. Elles doivent être suivies.

242. Mais quelle sera la position de l'acheteur à l'égard du propriétaire ?

Les art. 2279 et 2280 du Code Napoléon la définissent nettement.

Celui qui a perdu ou auquel a été volée une chose peut la revendiquer pendant trois ans, à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve, sauf à celui-ci son recours contre la personne de qui il la tient. La revendication s'exerce, soit que l'acheteur ait été complice et recéleur du vol, soit qu'il ait été de bonne foi. Dans l'un ni dans l'autre cas, le propriétaire n'est tenu de rendre le prix payé par l'acheteur (2).

Mais si l'acheteur a acheté dans une foire, dans un marché public, ou d'un marchand vendant de pareilles choses, le propriétaire originaire ne peut inquiéter le possesseur de la chose volée ou perdue qu'en lui remboursant le prix qu'il a déboursé.

Le parlement de Paris a jugé, par arrêt du 6 avril 1781, que celui qui avait acheté de bonne foi des

(1) L. 34, § 3, Dig. *De cont. empt.* Voët, n° 16. Brunemann, sur cette loi, p. 700.

(2) Répert., v° Vol, p. 824. M. Merlin cite plusieurs arrêts anciens qui ont servi de modèle aux art. 2279 et 2280 du Code Napoléon. V. aussi Brillou, Achat de chose volée. Bardet, t. 1, liv. 1, ch. 15. Ces arrêts eux-mêmes étaient calqués sur les lois romaines. Cujas, sur la loi 28, Dig. *De cont. empt.*, et Delaurière, sur Loysel, liv. 3, t. 4, n° 3.

huiles d'un voiturier infidèle, qui les avait détournées au préjudice de son commettant, et qui, pour les vendre, avait pris un faux nom, ne devait être exposé à aucune recherche de la part du propriétaire (1). Cette décision se concilie très bien avec l'art 2280 du Code Napoléon, puisque l'acheteur avait eu juste raison de croire que le vendeur était un marchand de profession.

Mais dans une espèce où il résultait des circonstances que l'acheteur avait su que le voiturier n'était pas propriétaire, et qu'il était soupçonné de vol, la cour impériale de Colmar s'est prononcée pour la revendication, par arrêt du 27 mai 1809 (2).

243. Reste à fixer la position du vendeur à l'égard du propriétaire.

Lorsque le vendeur a su que la chose appartenait à autrui, si cette chose est mobilière, c'est un vol qu'il a commis ; il est tenu de restituer cette chose ou sa valeur, en vertu de l'action appelée *condictio furtiva* (3). Il peut même être condamné en des dommages et intérêts.

Il y a plus ; s'il avait vendu la chose pour un prix très avantageux et supérieur à sa valeur intrinsèque, il pourrait être contraint à restituer ce prix entier. *Fraus sua nemini opitulari debet* (4).

On arrive aux mêmes résultats dans le cas où c'est un immeuble appartenant à autrui qui a été vendu sciemment (5). Seulement, on ne peut pas dire qu'il y ait vol.

Il faut même ajouter que, dans l'une et l'autre hypothèse, le propriétaire a le choix entre l'action en revendication de la chose même et l'action contre

(1) Répert., *loc. cit.*

(2) Dalloz, Vente, p. 862, note 1.

(3) Pothier, Vente, n° 271.

(4) Idem, n° 272.

(5) Idem, n° 273.

le vendeur pour obtenir la valeur ou le prix de l'immeuble.

Supposons maintenant que le vendeur soit de bonne foi.

Africain et Julien décident avec raison (1) que, si la chose a péri entre les mains du tiers détenteur, le vendeur doit restituer au propriétaire le prix ou la valeur qu'il en a retirée. Ce qui est fondé sur cette grande règle d'équité naturelle, que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui.

Toutefois, cette décision ne doit être adoptée qu'avec un juste tempérament, et il faut la restreindre au cas où la chose serait parvenue dans les mains du vendeur de bonne foi, à titre gratuit. Car, s'il avait payé une somme pour se la procurer, s'il l'avait achetée, croyant que c'était son véritable maître qui la vendait, on ne pourrait plus dire que le prix qu'il en a retiré en la revendant fût pour lui un gain fait aux dépens d'autrui. Il n'aurait fait que recouvrer d'une main ce qu'il aurait déboursé de l'autre; il suit de là que, si la chose était perdue, le propriétaire serait sans action contre lui. Tout ce qu'on pourrait dire, c'est que, si le vendeur avait rétrocedé pour un prix beaucoup plus fort que celui de son acquisition, il serait tenu de l'excédant (2).

244. J'ai parlé, dans mon commentaire sur les Hypothèques (3), du droit de revendication accordé au bailleur sur les meubles appartenant à son locataire et déplacés par vente sans son consentement.

ARTICLE 1600.

On ne peut vendre la succession d'une personne vivante, même de son consentement.

(1) L. 23. *De rebus creditis*.

(2) Pothier, *loc. cit.*, n° 276.

(3) T. 1, n° 162. — Junge, M. Paul Pont, Comment. des privilèges et hypothèques, n° 430 et suiv.

SOMMAIRE.

245. On ne peut vendre la succession d'une personne vivante. Origine de cette disposition. Raisons insuffisantes qu'en donnent les jurisconsultes Pomponius et Paul. Véritable motif.
246. La prohibition de notre article s'étend à la vente d'une universalité, et même à la vente d'un droit particulier dépendant d'une succession. Critique d'un arrêt de la Cour de cassation.
247. Il ne faut pas confondre la vente d'une succession future avec la vente de la chose d'autrui. Règle pour les distinguer. La vente d'une succession future est contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs.
248. Erreur de M. Dalloz, qui croit que la vente d'une succession future ne donne pas lieu à des dommages et intérêts. Textes des lois romaines. Autorité de Cujas.
249. De la durée de l'action en nullité provenant de la vente d'une succession future. Dissentiment avec M. Toullier.
250. Il ne faut pas confondre la vente de droits successifs non ouverts avec la vente d'une créance soumise à la condition du prédécès du débiteur.
251. D'une vente qui contient vente de droits successifs échus et non échus.

COMMENTAIRE.

245. Cette disposition est empruntée aux lois romaine. « *Si hæreditas venierit, dit Pomponius, ejus qui vivit, nihil esse acti, quia in rerum natura non sit quod venierit* (1). »

« *Quum hæreditatem aliquis vendidit, ajoute le jurisconsulte Paul (2), esse debet hæreditas ut sit emptio. Nec enim alea emitur ut in venditione et similibus, sed res, quæ si non est, non contrahitur emptio, et ideò pretium condicetur.* »

La raison que donnent Pomponius et Paul, c'est

(1) L. 1, Dig. *De hæredit. vel act. vendita*.

(2) L. 7, Dig., d. tit.