

CHAPITRE IV.

DES OBLIGATIONS DU VENDEUR.

SECTION I^{re}.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ARTICLE 1602.

Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.

Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur.

SOMMAIRE.

256. C'est au vendeur à s'expliquer le premier. Il doit poser en termes clairs les bases du contrat. Pourquoi les pactes obscurs s'interprètent contre lui.
257. Tempérament recommandé par le président Favre dans l'application de cette règle d'interprétation. Examen de quelques solutions données par les lois romaines, et qui paraissent trop rigoureuses.
258. Il y a des cas où les clauses douteuses s'interprètent contre l'acheteur, par exemple quand il a fait insérer quelque condition dans son intérêt.
259. Portée de l'obligation du vendeur d'expliquer clairement ses obligations. Renvoi.
260. C'est avec raison que la loi fait pencher la balance contre le vendeur, puisqu'il connaît la chose, et que l'acheteur ne la connaît pas. *Il y a plus de fols acheteurs que de fols vendeurs.*
261. Précautions que doit prendre l'acheteur pour acheter sûrement. Exemple de déception.

COMMENTAIRE.

256. C'est au vendeur à s'expliquer le premier (1). Le vendeur doit donc définir clairement ce à quoi il s'engage; il doit poser en termes précis les bases du marché, et dire explicitement la loi qu'il impose à l'aliénation de sa chose (2). S'il le fait mal, *c'est à son préjudice*, dit Delaurière (3), et il doit s'en imputer la faute.

Un langage obscur est souvent un artifice. « Qui » obscurè loquitur, ce sont les paroles de Cujas (4), » fallendi causà id facere videtur, et ab eo dolus non » abest. »

Il y a plus : dans la vente, qui est un contrat commutatif, le vendeur ne figure pas seulement comme obligé, il figure aussi comme créancier. Mais ici, comme tout à l'heure, c'est encore contre le vendeur que se résolvent les doutes. Car « quùm quæritur in » stipulatione quid acti sit, ambiguitas *contra stipu-* » *latorem est* (5). • L'article 1162 du Code Napoléon est positif pour le condamner.

De là donc cette règle générale, que les pactes obscurs (6) et ambigus (7) s'interprètent contre le vendeur. C'est une disposition que notre article a empruntée aux lois romaines. « Veteribus placet, » dit Papinien, *pactionem obscuram vel ambiguam*

(1) C'est ce qui fait dire à Loysel, dans ses *Inst. cout.*, *Qui vend le pot dit le mot*, l. 3, t. 4, n° 1, des Ventes.

(2) *In venditionibus* (dit Cujas) *SEMPER legem dicet venditor rei suæ* (sur la loi 39, Dig. *De pactis*, lib. 5, Quest. *Papinianæ*).

(3) Sur Loysel, liv. 3, t. 4, n° 1.

(4) Sur la loi 21, Dig. *De cont. empt.*

(5) L. 27, Dig. *De reb. dubiis*.

(6) *Obscurè loquitur qui quod dixerit non apparet* (Cujas, sur la loi 39 précitée).

(7) *Ambiguè, loquitur si utrùm dixerit non appareat. Nam ambigua oratio est quæ pluribus modis accipi potest* (Cujas, *loc. cit.*).

» venditori et ei qui locavit nocere, in quorum fuit » potestate legem apertius conscribere (1). » Le même principe se trouve répété au Digeste dans les lois *De reg. juris*, et 21, *De cont. empt.* (2).

Il est d'autant plus rationnel, que, les contrats n'étant valables qu'autant que les deux parties y ont consenti, l'acheteur est censé avoir adhéré à la clause obscure parce qu'elle lui nuisait moins (3).

Les exemples de cette règle se présentent naturellement. Je vous vends un fonds de terre, et je dis qu'un cheval de travail nommé Zéphyr y sera attaché comme accessoire. S'il se trouve dans ce domaine deux chevaux ayant le même nom, je ne serai pas fondé à dire que j'ai entendu parler de celui-ci plutôt que de celui-là. C'est à l'acheteur qu'appartiendra le choix (4).

Je vous vends un domaine et je me réserve les carrières de pierre, là où elles sont, *UBICUMQUE ESSENT*. Longtemps après, on vient à découvrir dans ce fonds de nouvelles carrières; je ne pourrai pas y prétendre un droit de propriété; car, dans le doute, je ne suis pas censé avoir excepté de la vente ce que je ne savais pas exister. Si l'on venait à découvrir des carrières dans tout le domaine vendu, faudrait-il donc livrer ce domaine tout entier au vendeur (5)? Ne serait-il pas absurde (6) de vouloir que tout le fonds eût été réservé et mis en dehors de la vente?

Je vous vends à Paris 100 pièces d'eau-de-vie li-

(1) L. 39, *De pactis*.

(2) Pothier, *Pand.*, t. 1, p. 82, n° 70.

(3) Despeisses, p. 35, n° 24. — V. cependant la critique de ce principe par M. Duvergier, t. 1, n° 242.

(4) C'est ce qu'a prouvé Cujas, en corrigeant le texte de la loi 34, *Dig. De cont. empt.* (observ., lib. 1, c. 10, et lib. 33, *Pauli ad edict.*, ad *Dict.*, leg. 54). Despeisses est aussi de ce sentiment, *loc. cit.*

(5) L. 77, *Dig. De cont. empt.* Javolenus.

(6) C'est le mot de Cujas sur cette loi.

vables hors barrières, sans désigner laquelle. L'obscurité sur l'énonciation du lieu tournera contre moi, et, faute par vous de prendre livraison dans le délai déterminé, je ne pourrai pas profiter de l'art. 1657 et demander la résolution du marché (1).

On pourra voir enfin une autre application remarquable de ce principe dans un arrêt de la cour de Riom du 5 janvier 1829 (2).

257. Mais ce qui est décidé dans les lois que nous venons de citer doit être entendu suivant cette explication du président Favre (3). « *Illud plenè verum est non statim faciendam esse interpretationem contra venditorem aut locatorem, sed ita demùm si nihil sit quod meliùs dici possit. Id est, si neque probari possit quid actum fuerit, neque verisimiliter conjici. Certior enim et prior, et generalior illa regula est in obscuris inspiciendum esse quod verisimilius est, aut quod plerumque fieri solet.* » L. 114, *Dig. De reg. juris* (4).

Ainsi, l'interprétation ne tourne contre le vendeur que lorsque les autres présomptions admises par le droit commun pour découvrir le sens caché des actes viennent à manquer. Avant tout, il faudra s'attacher à la volonté des parties, aux vraisemblances, aux usages locaux (art. 1159 et suiv.). Notre article n'est qu'un remède extrême, dont on ne doit user qu'à défaut des moyens ordinaires d'investigation.

Je ne sais si les jurisconsultes romains se sont toujours montrés fidèles à ce système de réserve. Je trouve au contraire dans le Digeste quelques exemples d'interprétations tellement sévères que les droits évidents du vendeur me paraissent avoir été sacrifiés.

Par exemple : un propriétaire de deux domaines

(1) Arrêt de la Cour de Paris du 20 novembre 1810 (*Journal du Palais*, 1811, p. 233).

(2) Dalloz, 29, 2, 208. — *Junge* M. Marcadé, art. 1602, n° 1.

(3) *Rationalia*, sur la loi 39, *Dig. De pactis*.

(4) Cujas fait la même observation, *loc. cit.*

contigus aliène l'un d'eux et excepte de la vente une source d'eau qui jaillissait dans le fonds vendu, plus, un espace de dix pieds autour de cette eau. Il s'élève la question de savoir si le vendeur ne s'était réservé qu'un droit de servitude sur l'eau et un droit de passage pour y arriver, ou bien s'il s'en était réservé la propriété. Les jurisconsultes Alfenus et Paul décident qu'il ne doit avoir qu'un droit de passage et de servitude (1)!! Mais, en exceptant de la vente la source et un espace de dix pieds, le vendeur n'avait-il pas fait tout ce qu'il fallait faire pour établir qu'il ne se dépouillait de rien à cet égard, que l'acquéreur n'était investi d'aucun droit, qu'en un mot il n'y avait pas de vente relativement à cet objet réservé?

Dans une autre espèce, un propriétaire, en vendant une maison, avait dit : *Les servitudes de gouttières demeureront dans l'état où elles sont.* *STILLICIDIA UTI NUNC SUNT, UT ITA SINT.* Suivant Ulpien (2), cette clause doit être interprétée en ce sens qu'il n'a été question que du droit de gouttière exercé par la maison vendue sur les édifices voisins, mais non pas des servitudes du même genre que les maisons contiguës pourraient avoir à exercer sur la maison vendue; en un mot, que le vendeur promet qu'il lui est dû une servitude et qu'il n'en doit à personne. Pour moi, je crois qu'aujourd'hui personne n'hésiterait à donner à cette clause un autre sens, et qu'on y verrait une allusion suffisante aux servitudes tant actives que passives.

258. Mais quand nous disons que les choses obscures et ambiguës s'interprètent contre le vendeur, nous entendons que cette peine ne doit lui être appliquée que lorsqu'il s'agit de la chose même, du prix, et des deux obligations principales de délivrance et de garantie que le contrat de vente lui impose.

(1) L. 30, Dig. *De servit. prædior. rustic.*

(2) L. 17, § 3. Dig. *De servit. urbanor. præd.*

Car s'il s'agissait d'autres clauses de la vente, dans lesquelles l'acheteur aurait introduit des droits particuliers, aurait stipulé quelques conventions exceptionnelles, et figurerait comme créancier et comme ayant dicté la loi, on rentrerait dans les règles d'interprétation établies par le droit commun (1).

259. L'obligation imposée au vendeur, d'expliquer clairement ce à quoi il s'engage, a une grande portée. Elle l'oblige, non-seulement à rejeter toutes les paroles obscures qui peuvent tromper l'acheteur, mais encore à ne pas se renfermer dans une dissimulation non moins insidieuse sur les défauts de la chose qu'il vend. « *Dolum malum à se abesse præstare venditor debet, qui non tantum in eo est, qui fallendi causâ obscure loquitur, sed etiam qui insidiosè obscure dissimulat* (2). »

Nous reviendrons plus au long sur ce sujet en nous occupant de l'art. 1644.

260. C'est avec d'autant plus de raison que la loi s'est montrée sévère contre le vendeur, qu'il n'y a pas égalité de position entre lui et l'acheteur; car il connaît exactement l'état de la chose vendue, tandis que l'acheteur, n'ayant sur elle que des notions peu précises et incomplètes, court beaucoup plus de chances d'erreur. Aussi l'expérience prouve-t-elle qu'il y a beaucoup plus d'acheteurs trompés ou imprudents que de vendeurs téméraires. Loisel a dit dans ses *Institutes coutumières*, qui ne sont qu'un recueil de proverbes et de maximes populaires au barreau (3): « *Il y a plus de fols acheteurs que de fols vendeurs;* » et

(1) C'est l'observation que faisait M. Grenier, orateur du Tribunal (Fenet, t. 14, p. 194). Elle avait déjà été faite par Despeisses, p. 35, n° 24, sur le fondement de la loi 34, Dig. *De cont. empt.* Junge MM. Duranton, t. 16, n° 187; Marcadé, art. 1602, n° 4.

(2) Florentinus, l. 43, § 2, Dig. *De cont. empt.* Pothier, Vente, n° 234.

(3) L. 3, t. 4, n° 2.

Loyseau (1), commentant le même adage, a montré les dangers dont est menacé l'acquéreur qui ne prend pas de minutieuses précautions, et qui, exposé à des troubles pour cause d'hypothèques antérieures ou de charges réelles, se trouve ruiné, *non par mauvais ménage, mais pour les deptes d'autrui et pour n'avoir pas assez sûrement acheté.*

261. L'acheteur ne devra donc pas s'en rapporter exclusivement à la protection dont l'environne la loi; il s'aidera lui-même par de soigneuses investigations; il fera expertiser la chose pour en connaître la valeur; il se fera représenter les baux; il prendra connaissance des titres pour constater l'origine de la propriété et pour s'assurer si elle est arrivée pure entre les mains de son vendeur; il consultera les registres hypothécaires pour savoir à quoi s'en tenir sur les charges dont elle est grevée depuis que le vendeur la possède; il ne se dessaisira du prix qu'autant qu'il sera sûr que des tiers n'auraient pas droit à l'inquiéter, etc. (2).

J'ai vu un exemple frappant de l'imprudence qu'il y a à acheter sans prendre connaissance des titres, et particulièrement des baux anciens.

Pierre avait acheté une ferme, et le vendeur lui avait représenté un bail fait pour plusieurs années et mentionnant un canon annuel de 1,800 francs. Pierre fut convaincu que la propriété était d'un produit annuel de 1,800 francs. A l'expiration du bail, il crut qu'il renouvellerait au même taux; mais, à sa grande surprise, il apprit alors que la ferme ordinaire n'était que de 1,200 francs, et que si le bail qui avait été produit parlait de 1,800 francs, c'est que le propriétaire, étant créancier de son fermier d'une somme

(1) Déguerpissement, liv. 3, ch. 4, n° 49.

(2) Voir mon Comment. sur les Hypothèques, t. 2, n° 433 *ter*, 468, 468 *bis*, 565, 584, 609 *bis*; t. 3, n°s 722, 726 *bis*; t. 4, n°s 907, 908, 920, et la préface de ce même ouvrage.

de 3,400 fr., et ne pouvant s'en faire payer, avait réparti cette somme sur les années du bail.

Si Pierre avait eu le soin de se faire représenter les baux anciens, il n'aurait pas été victime de cette tromperie.

ARTICLE 1603.

Il a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend.

SOMMAIRE.

262. Le vendeur a deux obligations principales : 1° délivrer la chose; 2° la garantir. De l'obligation de délivrer considérée sous le rapport de la divisibilité. Renvoi pour l'obligation de garantir. Ces deux obligations produisent au profit de l'acheteur l'action *ex empto*. Cette action était pure personnelle dans l'ancien droit. Il n'en est plus de même aujourd'hui que la vente transfère la propriété. L'action en délivrance *ex empto* peut être réelle. Elle est mixte contre le vendeur. Arrêt de la Cour de cassation qui le décide ainsi. Mauvaises critiques dont cet arrêt a été l'objet, et réfutation de MM. Poncet et Carré. L'action *ex empto* est, suivant les cas, mobilière ou immobilière.

COMMENTAIRE.

262. Le contrat de vente impose de droit au vendeur deux obligations principales :

La première c'est de délivrer la chose qu'il vend;
La seconde, c'est de la garantir.

L'obligation de livrer la chose est divisible quand cette chose est divisible; elle est indivisible, quand la chose est indivisible. Ainsi, si le vendeur laisse plusieurs héritiers, chacun d'eux ne sera tenu, dans le premier cas, que de délivrer la chose pour sa part et portion (1). Il aura satisfait à son obligation en faisant tradition de sa portion virile.

(1) Pothier, Vente, n° 174, et surtout Obligat., n° 296. *Infrà*, n° 457. Dumoulin, *De dividuo*, n° 278 et suiv.

Mais, dans le second cas, il sera tenu pour le total. Quant à l'obligation de garantir, elle est indivisible. C'est ce que nous aurons occasion de développer plus tard (1).

Nous verrons dans les articles suivants l'étendue de ces deux obligations. Pour contraindre le vendeur à les remplir, l'acheteur a une action connue en droit romain sous le non d'action *ex empto*. « *EX EMPTO ACTIONE IS QUI EMIT UTITUR* (2). » Cette action était, dans notre ancien droit, pure personnelle; elle ne pouvait avoir lieu que contre le vendeur et ses héritiers. Elle ne donnait aucun droit contre la chose ni contre le tiers qui la détenait (3).

Il n'en est plus tout-à-fait de même aujourd'hui. L'action *ex empto* participe essentiellement de la nature de l'action réelle, lorsqu'elle a pour but d'obtenir la délivrance de la chose. La raison en est simple. L'obligation, qui, dans le vieux droit, ne produisait jamais que le *jus ad rem*, est aujourd'hui un moyen de transférer la propriété même. Elle engendre le *jus in re* (4); et, dans la vente, l'acquéreur devient immédiatement et pleinement propriétaire par le consentement. Et comme le *jus in re* a toujours pour sanction une action réelle, il est clair que l'acquéreur peut se poser comme maître de la chose, et la réclamer, soit contre le vendeur direct, soit contre tous ceux à qui ce dernier l'aurait revendue ultérieurement (5), en exerçant une action marquée au coin de la réalité la plus évidente.

(1) *Infra*, nos 434, 438, 457.

(2) L. 41, Dig. *De act. empt.* Ulpien. Pothier, Vente, nos 40, 41 et suiv.

(3) Pothier, Vente, n° 62.

(4) *Supra*, nos 37, 38 et 40.

(5) Ceci se trouve modifié par la loi du 23 mars 1855 qui rétablit la transcription comme moyen de transférer la propriété à l'égard des tiers. V. mon Commentaire de cette loi, notamment à l'art. 3.

Néanmoins, à côté du caractère réel de cette action, se trouve un caractère personnel non moins frappant. Le vendeur est obligé personnellement, en vertu du contrat, à livrer la chose. Il est astreint à cette obligation par un lien qui saisit sa personne et engage aussi celle de ses héritiers. Il ne ressemble pas à un tiers détenteur que l'on n'actionne qu'à cause de la chose et quoiqu'on n'ait jamais contracté avec lui. Il y a ici un *vinculum juris* qui enchaîne le vendeur et qui tient sa personne sous le joug.

Il suit de là que l'action de l'acheteur pour obtenir la délivrance est mixte à l'égard du vendeur; car elle est partie personnelle et partie réelle. Les deux natures d'action y sont jointes et se prêtent un mutuel appui. Mais elle est purement réelle à l'égard du tiers détenteur, auquel la chose aurait été indûment revendue par le vendeur commun.

Cette qualification d'action mixte, que je donne à l'action *ex empto*, a soulevé dans l'école de nombreuses critiques, lorsque, pour la première fois, elle lui fut attribuée par la Cour de cassation dans un arrêt du 2 février 1809 (1). Cependant cet arrêt n'avait qu'un tort en la forme, c'est de statuer par voie de pétition de principe, ce qui n'est pas le moyen de donner à une décision judiciaire cette autorité imposante qui ne s'attache de nos jours qu'à des enseignements sérieux. Mais, au fond, jamais arrêt ne fut plus juridique, et il faut rendre hommage à la sagacité des magistrats de la Cour de cassation, qui ont vu que les anciennes doctrines du droit romain et de Pothier ont été mises au néant par les innovations du Code Napoléon et que c'était un étrange anachronisme que de vouloir les exhumer.

Néanmoins, un docte professeur, M. Poncet (2), s'est élevé avec force contre cette dénomination d'ac-

(1) Dalloz, Action, p. 229.

(2) Traité des Actions, p. 180.

tion mixte qui renverse toutes les vieilles idées. « Quel » est l'objet, dit-il, quelle est la nature de cette action ? » Son objet est de poursuivre l'exécution d'un contrat contre la personne engagée. Sa nature est de » résulter *uniquement* et *exclusivement* de l'obligation » contractée. Non-seulement une pareille action ne » peut pas être mixte, mais elle n'est pas même mélangée de la plus légère apparence de réalité ! » Puis est venu M. Carré (1), qui a fait cause commune avec M. Poncet ; et voici comment il cherche à justifier la thèse de ce jurisconsulte : « Il nous suffira d'invoquer la doctrine de Pothier, suivant laquelle toute » action personnelle naît d'un droit à la chose (*jus ad rem*) conféré par un contrat ; raison pour laquelle l'auteur place parmi les actions personnelles, » qu'il appelle *personnelles et mobilières*, celles qui ont » pour objet un immeuble, comme celle, dit-il, qu'a l'acheteur d'un héritage contre le vendeur pour se le faire livrer (2). »

Mais, de bonne foi, la distraction de ces savants auteurs n'est-elle pas un peu forte ? Quelle autorité peut avoir Pothier, d'ailleurs si respectable dans ses décisions, lorsque le législateur a précisément voulu fonder un état de choses tout-à-fait opposé à celui sur lequel ce jurisconsulte avait basé ses doctrines ? Pothier peut-il faire la loi dans les cas où le Code Napoléon l'a sciemment condamné, et n'est-il pas inopportun de ressusciter, pour interpréter la législation

(1) De la compét, t. 1, p. 517 et 518.

(2) Sur Orléans, introduction générale, n° 149. — Junge M. Duvergier (t. 1, n° 258) qui enseigne que si l'acheteur est propriétaire et a par suite une action réelle, cette action n'existe que vis-à-vis des tiers, et que de l'acheteur au vendeur il n'y a que l'action personnelle résultant de l'obligation que le contrat impose au vendeur d'opérer la délivrance. L'inexactitude de cet aperçu me paraît démontré par les observations que je présente ci-dessus. V. aussi dans le sens de ces observations M. Marcadé, art. 1603, n° 1.

nouvelle, des théories qu'elle a déclarées mortes pour l'avenir ? Que sert de nous dire que l'action personnelle naît d'un droit à la chose (*jus ad rem*) conféré par contrat, quand il est connu de tous (*tonsoribus atque lippis*) que le contrat confère aujourd'hui le *jus in re* ? S'il engendre le *jus in re*, il faut donc reconnaître aussi que l'action réelle marche à sa suite, et dès lors la question doit être envisagée sous un aspect tout nouveau, et nullement du point de vue du droit romain et de l'ancien droit français, désormais suranné à cet égard. MM. Poncet et Carré, si estimables d'ailleurs, ont, ce me semble, le tort de faire tout le contraire. Ils n'ont pas tenu compte d'une révolution fondamentale opérée par le Code Napoléon, et ils se sont laissé dominer par des principes dont l'autorité a été renversée par les progrès du droit nouveau (1).

L'action *ex empto* est mobilière ou immobilière, suivant que la chose qui en fait l'objet est meuble ou immeuble (2).

SECTION II.

DE LA DÉLIVRANCE.

ARTICLE 1604.

La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur (3).

SOMMAIRE.

263. La définition de la délivrance sous le Code Napoléon n'est plus la même que sous le droit romain et l'ancienne ju-

(1) Voyez, sur l'action mixte, les développements que je donne *infra*, n° 264 et suiv. et 807 et suiv.

(2) Pothier, Vente, n° 62.

(3) Ce texte est emprunté, mot pour mot, à Domat, p. 32, n° 5.