

ARTICLE 1615.

L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.

SOMMAIRE.

316. Le vendeur doit faire délivrance de la chose dans l'état où elle se trouve lors de la vente. Raison de cette règle.
317. Il suit de là que, s'il y a terme pour la délivrance, le vendeur doit veiller en attendant à la conservation de la chose.
318. Dans les ventes conditionnelles, le vendeur ne peut changer l'état de la chose *pendente conditione*. Mais il n'est tenu de la délivrance que dans l'état où la chose se trouvait à l'échéance de la condition.
319. Dès l'instant de la vente, lorsque le contrat est pur et simple, tous les fruits appartiennent à l'acheteur. Les fruits font partie de la chose, et l'acheteur est censé en avoir payé le prix.
320. Cas singulier dans lequel il y a difficulté sur l'application de la règle que la chose doit être délivrée dans l'état où elle se trouve.
321. L'acheteur est lié par le bail existant au moment de la vente. *Quid* dans le droit romain et l'ancienne jurisprudence? Aujourd'hui, le bail affecte réellement la chose. Mais l'acheteur retire les canons que le bail produit.
322. Dans la vente conditionnelle, les fruits appartiennent au vendeur, *pendente conditione*. Les fruits suivent le maître du sol, et non le maître de la semence.
323. Utilité des lois romaines et de l'ancienne jurisprudence pour déterminer les accessoires d'une chose. Énumération de certains accessoires. § 1° Ce que comprend la vente d'une maison. § 2° Et d'une maison meublée. § 3° Ce que comprend la vente d'un fonds de terre. Les troupeaux sont-ils un accessoire d'un fonds de terre? § 4° Que comprend la vente d'un navire? § 5° De la vente d'un fonds de commerce. § 6° La vente du vin comprend-elle les bouteilles qui le renferment? § 7° Que comprend la vente d'un cheval? § 8° Et la vente d'un moulin? (3)

324. Deux règles générales : la première, que le vendeur doit délivrer les titres, plans, etc. Réponse aux objections. La seconde, qu'il doit délivrer l'augment éprouvé par la chose.

COMMENTAIRE.

316. La chose doit être livrée dans l'état où elle était au moment de la vente. La raison en est que l'acquéreur est investi de la propriété par le contrat même, et que son droit la saisit dans cet instant précis, de telle sorte qu'elle entre dans son domaine avec tout ce qui la constitue en principal, accessoires, dépendances, etc.

317. Il suit de là que, s'il s'écoule un délai entre le contrat et la délivrance, le vendeur doit veiller à la conservation de la chose, afin qu'elle n'éprouve par son fait aucune détérioration (1), et que l'acheteur puisse la recevoir dans l'état où elle était lorsqu'il a contracté.

Nous reviendrons sur cette obligation du vendeur en commentant l'art. 1624, dont elle découle directement.

318. Dans les ventes soumises à une condition suspensive, le vendeur n'est tenu que de délivrer la chose dans l'état où elle se trouve au moment de l'échéance de la condition, pourvu toutefois que les détériorations ne proviennent pas de sa faute (2).

Pourquoi ne peut-il par son fait changer, *pendente conditione*, l'état de la chose vendue, puisqu'il est propriétaire (3)? C'est que l'évènement de la condition

(1) V. les art. 1137 et 1245, dont le notre est un corollaire. Arg. de l'art. 1018. M. Duranton, t. 10, n° 396. M. Toullier, t. 6, n° 231 à 236. Pothier, Oblig., n° 142, et Vente, n° 53 et 54.

(2) Pothier, Vente, n° 312. V. *infra*, n° 406. Art. 1245 et 1182 du Code Napoléon.

(3) *Suprà*, n° 54.

produit un effet rétroactif au jour de la vente, et efface le temps intermédiaire (1); il faut donc que, dans l'expectative de l'arrivée de la condition, le vendeur maintienne les choses dans l'état où elles étaient lors de la vente, afin que, la condition se réalisant, l'acquéreur ne s'aperçoive pas que la perfection de la vente a été suspendue et différée.

Cependant nous verrons tout à l'heure qu'en ce qui concerne les produits de la chose, il y a à cette règle une exception fondée sur des motifs particuliers n°322).

319. Puisque l'acheteur doit trouver la chose dans l'état où elle était lors de la vente, il faut en conclure, comme le fait notre article, que, dès ce moment même, il a droit à tous ses produits, soit qu'il ait payé le prix, soit qu'il ait obtenu terme pour s'acquitter. D'ailleurs, l'objet vendu étant à ses risques et périls, ainsi que nous le verrons plus bas, la justice voulait qu'il profitât des avantages qu'on peut en retirer. « *Fructus post perfectum jure contractum emptoris spectare personam convenit, ad quam et functionum gravamen pertinet* (2). » Ainsi, les fruits pendant lors de la vente (3), lesquels, comme dit Cujas, *pars agri fuisse videntur et ob eos etiam pluris veniisse* (4), le croît des troupeaux (5), le travail des bêtes de

(1) L. 2 et 3, Dig. *De peric. et com. rei venditæ*. Furgole, Test., t. 2, p. 186, n° 14. Pothier, Vente, n° 312. *Suprà*, n° 54 et 160.

(2) Diocl. et Maxim., l. 13, Code *De act. empt.*

(3) *Si fructibus jam maturis ager distractus sit, etiam fructus emptori cedere nisi aliud convenerit exploratum est*. Ulp., l. 13, § 10, Dig. *De act. empt.*

(4) Cujas, sur cette loi; Brunemann, p. 738, dit aussi : « *Præteritium pro fructibus pendentibus esse constitutum* », et il cite Barbosa, Molina, Covarruvias, etc. V., sur les fruits pendant lors de la vente, *infra*, n° 769.

(5) Diocl. et Maxim., l. 16, C., *loc. cit.* Paul, *Sentent.*, lib. 2, t. 17, § 7.

somme (1), le produit du navire (2), tout cela appartient à l'acheteur à compter du jour de la vente, à moins de conventions contraires (3).

M. Duranton croit, sur la foi de Pothier, que, selon Cujas, l'acheteur n'aurait droit aux fruits que lorsque le prix est payé (4). On vient de voir tout à l'heure que Cujas enseigne le contraire; voici, du reste, le texte entier de Cujas, on verra en quel sens il parle du paiement du prix dans ses rapports avec les fruits.

Après avoir dit que l'acheteur est censé avoir payé les fruits pendants, il s'occupe des fruits non mûrs lors de la vente, et il enseigne qu'à cause de leur incertitude, ils n'ont pas été pris en considération pour la fixation du prix; puis il ajoute : « *At si apud venditorem permaturuerint et ab eo percepti fuerint, minus de eis dubitatur an ex die perfectæ venditionis restituenti sint, videlicet si pretium numeratum sit, ut apud Paulum, 2 Sent., t. 17, legendum esse docui Observ. XXI, 15; alioqui, usuræ pretii nondum numerati compensantur cum fructibus* (5). »

Cujas ne parle donc ici que du cas où les fruits ont été récoltés par le vendeur, et où il s'agit d'en faire la restitution à l'acheteur; alors il pense que ces fruits doivent se compenser avec les intérêts du prix non payé. On voit que cette règle équitable n'ébranle pas le principe que les fruits sont dus à l'acheteur depuis la vente.

320. A ce sujet, je ferai connaître une difficulté dont j'ai été témoin, et qui servira d'exemple pour apprécier à leur juste valeur les clauses spéciales

(1) Paul, *loc. cit.*, et Ulp., l. 13, § 13, *loc. cit.*

(2) *Si quid vecturis navium quæsitum est*. L. 13, § 13, précitée.

(3) L. 13, § 10, précitée. V. Pothier, Pand., t. 1, p. 527, n° 64 et suiv.

(4) T. 16, n° 213. Pothier, Vente, n° 47.

(5) Sur la loi 13, § 10, D. *De act. empt.*

d'une vente d'où l'on prétend tirer une dérogation à la règle contenue au numéro précédent.

Pierre avait vendu à Paul une forêt considérable, pour un prix qu'on convenait être fort élevé; quelque temps auparavant, Pierre avait aliéné plusieurs arpents de taillis dépendants de cette forêt, par actes sous seing privé. En traitant avec Paul, il stipula que les ventes passées au profit de ces tiers *seraient respectées*. Plus tard, Paul prétendit que le prix de ces ventes devait lui appartenir, par la raison que les taillis faisaient partie de la forêt qu'il avait achetée, et qu'ils en étaient un accessoire nécessaire; il ajoutait qu'en consentant à respecter les ventes faites aux tiers, il n'avait pas renoncé par-là à toucher le prix de ces ventes; que son unique pensée avait été de permettre que les acquéreurs des taillis pussent lui opposer leurs titres, qui, n'ayant pas de date certaine, n'auraient pu sans cela le lier. Enfin il disait que, dans le doute, la stipulation devait s'interpréter contre le vendeur.

Je pense que ce système n'était pas fondé. Paul n'avait droit à la chose que dans l'état où elle se trouvait au moment de la vente (art. 1614), et son vendeur lui avait fait connaître, d'une manière expresse qu'une certaine quantité de taillis avait été distraite du corps de la forêt. En disant que ces ventes de taillis devaient être respectées, c'était expliquer assez clairement qu'elles devaient être respectées tant à l'égard du vendeur qu'à l'égard des acheteurs; car la vente est un contrat bilatéral, qui ne doit pas être scindé. Enfin on ne voit pas sur quoi Paul pouvait s'appuyer pour vouloir toucher le prix des taillis. Ce prix n'était pas un accessoire, une dépendance, un produit de la forêt. Il ne faisait pas partie de la chose achetée; il n'était pas un droit réel qui lui fût attaché; car la vente portait sur un objet matériel, sur une forêt, et elle ne contenait pas cession d'un droit mobilier et délégation d'un prix.

321. Dans les principes du droit romain, l'acquéreur ne profitait pas du bail qu'il trouvait établi sur la maison ou sur la ferme qu'il achetait. C'était le vendeur qui continuait à percevoir les loyers (1); mais l'acheteur n'était pas lié par le bail, et il avait le droit d'empêcher le bailliste de jouir (2). On peut s'étonner d'une telle disposition, lorsqu'on voit les lois romaines attribuer à l'acheteur les fruits naturels de la chose, le produit du louage d'un navire et d'une bête de somme. Les loyers ne sont-ils pas aussi les fruits de la chose? Cujas a expliqué ce point de droit en disant (3):

« Et ratio differentiæ inter fructus qui ex prædiis
 » rusticis proveniunt vel naturâ, sponte, vel culturâ
 » nostrâ et operâ, et pensiones prædiorum, hæc est :
 » quia ex re ipsâ, et prædiis ipsis, pensiones non sunt,
 » sed ex negotio gesto ex obligatione, ex locatione vendi-
 » toris : fructus alii prædiorum rusticorum ex re ipsâ
 » sunt, idcirco emptoris res debentur. »

Cette explication est ingénieuse. Cujas la complète en recherchant ensuite pourquoi le louage d'un navire ou d'un animal appartient à l'acheteur, et pourquoi pas le louage d'une immeuble (4). « Et varietatis ratio hæc est quia in fructu hominis sunt operæ et ob operas mercedes (5); et similiter in fructu jumentorum sunt vecturæ quæ sunt opera jumentorum; in fructu quoque navium sunt vecturæ et ob vecturam mercedes, sive naula.... At mercedes prædiorum non sunt in fructu. »

On ne saurait mieux pénétrer dans l'esprit des lois romaines, ni mieux saisir leur sens caché et leurs subtiles distinctions.

Je dois dire, cependant, que, suivant Voët et plu-

(1) Ulp., l. 13, § 11, Dig. De act. empt.

(2) Pothier, Pand., t. 1, p. 527, note e, et Louage, n° 288.

(3) Sur la loi 13, § 11, Dig. De act. empt.

(4) Sur le § 13 de la même loi.

(5) L. 3, Dig. De operib. servor.

sieurs auteurs qu'il cite (1), les textes dont s'appuie Cujas n'ont pas pour effet d'attribuer définitivement les loyers au vendeur; que tout leur effet est que le vendeur, comme locateur, peut, à la vérité, exiger seul les loyers, mais que l'acheteur a action contre lui pour le forcer à les verser entre ses mains (2). Ainsi, suivant ces auteurs, les loyers auraient appartenu à l'acheteur; mais ils n'auraient pu parvenir entre ses mains que par un circuit ou cession d'action.

Quoi qu'il en soit, la simplicité du Code Napoléon répugne à ces laborieux efforts du génie romain. Il a opéré une grande innovation par l'art. 1743, qui force l'acquéreur à respecter les baux ayant date certaine. Il a renversé sur ce point tout le système de l'ancienne jurisprudence (3). Il a transformé le bail en un droit réel, qui affecte la chose et qui la suit en quelques mains qu'elle passe. Si l'acheteur est lié par le bail, s'il doit en supporter la gêne, il doit aussi recueillir l'émolument qu'il procure aux propriétaires. L'acquéreur succède donc au vendeur dans les bénéfices de bail. Ces bénéfices sont de véritables fruits annuels, et, d'après notre article, le vendeur ne pourrait les retenir sans injustice.

Seulement, il faut remarquer que l'acheteur ne succède qu'aux loyers non échus, et non à ceux qui lors de la vente étaient à terme; et quand l'année est commencée lors du contrat, le canon se partage entre le vendeur et l'acheteur à proportion du temps écoulé (4).

322. Lorsque la chose est vendue sous une condition suspensive, les fruits échus *pendente conditione* n'appartiennent pas à l'acheteur, qui est encore pro-

(1) Ad Pand., *De peric. et com.*, n° 9.

(2) V. aussi Olea, *De cessione jurium*, t. 4, *miscel.*, n° 26.

(3) Pothier, *Louage*, nos 288 et suiv.

(4) Gomez, *Variar resolut.*, t. 2, cap. 2, n° 11. Favre, *Code*, hb. 4, t. 33, def. 13. Despeisses, p. 23, n° 9. Voët, *loc. cit.*

priétaire, et qui a droit de les recueillir, *ex jure soli* et comme possesseur. « Ut putà, dit Cujas (1), venditione, *percepti ante conditionem impletam*, quod est ante perfectam venditionem, non pertinent ad emptorem, sed ad venditorem. » Car c'est une règle que l'événement de la condition ne produit pas d'effet rétroactif en ce qui concerne les fruits (2). Ne serait-il pas injuste, d'ailleurs, que l'acheteur qui, avant l'événement de la condition, ne doit pas le prix de la chose, ni par conséquent les intérêts de ce prix, recueillit les fruits?

On voit par-là que l'acheteur conditionnel n'a pas un droit absolu et sans exception sur la chose, telle qu'elle se trouve au moment de la vente: les fruits qui couvraient le sol dès cette époque ne lui appartiennent pas, et le vendeur peut en disposer (3).

Mais si au moment de l'événement de la condition il y a des fruits pendants, ils feront le profit de l'acquéreur; car l'échéance de la condition le rend propriétaire, et dès lors tous les fruits encore existants, quoique non semés par lui, lui appartiennent exclusivement; les fruits suivent le maître du sol et non celui de la semence (4).

323. D'après l'art. 1615, l'obligation de délivrer la chose comprend *ses accessoires et tout ce qui est destiné à son usage perpétuel*.

Pour l'intelligence de ces mots, l'ancienne et la nouvelle jurisprudence, et surtout le droit romain, nous fournissent de précieuses décisions. Nous les grouperons autour des objets suivants, dont elles dé-

(1) Sur les § 10 et 11 de la loi 13, au Dig. *De aol. empt.*

(2) L. 31, § 1, Dig. *De leg. 2o*. Furgole, t. 2, ch. 7, sect. 4, nos 46, 141, 147. M. Toullier, t. 6, p. 573 et suiv.

(3) Junge MM. Toullier, *loc. cit.*; Duranton, *loc. cit.* et Durvergier, t. 1, p. 321, note. — V. cependant M. Marcadé, art. 1614, n° 2.

(4) Diocl. et Maxim., l. 22, C. *De rei vindicat.* L. 25, Dig. *De usuris*. Inst., § 2, *De off. jud.*

composent avec exactitude les parties et les accessoires.

§ 4. *Une maison.* La vente d'une maison comprend les jardins renfermés dans les murs de clôture, et qui ont leur entrée par la porte de la maison (1); les écuries qui tiennent à l'édifice, qui n'en sont pas séparées (2); les digues faites en avant du bâtiment, pour le garantir du cours de la rivière ou des vagues de la mer (3); la moitié du mur mitoyen (4); les cours et basses-cours, et greniers (5); les aisances pour dépôt de fumiers et stationnements de charrettes dans les villages; les puits (6), les réservoirs d'eau, les fontaines (7); en un mot, tout ce qui dépend de la maison, tout ce que les notaires désignent dans les actes sous ces mots : *appartenances et dépendances*. Ce qu'il faut entendre seulement, comme le dit notre article, d'accord en cela avec les lois romaines (8), de ce qui est pour le service perpétuel de la maison et non pas pour son usage temporaire.

Ainsi, les tuyaux qui servent à l'écoulement des eaux appartiennent ou non à la maison vendue, suivant qu'ils ont une destination continue ou momentanée (9); l'on reconnaîtra, en prenant pour guide l'art. 525 du Code Napoléon, quand ils sont placés à perpétuelle demeure. C'est aussi avec l'art. 525 du Code Napoléon qu'on se décidera pour les glaces d'un appartement, les tableaux et ornements, les

(1) Voët, ad Pand., *De act. empt.*, n° 5. L. 91, § 5, Dig. *De leg.* 3°.

(2) Idem. L. 4, § 1, Dig. *In quib. causis pignus*.

(3) L. 52, § 3, Dig. *De act. empt.*

(4) Voët, *loc. cit.*

(5) L. 18, *De act. empt.*

(6) L. 13, § fin. et 15, Dig. *De cont. empt.*

(7) L. 38, § 2, Dig. *De act. empt.*

(8) L. 17, § 7, Dig. *De act. empt.*

(9) Idem.

statues (1), et autres objets de ce genre, dont les lois romaines donnent une longue énumération.

Sont aussi compris dans la vente les portes ou planches qui ferment la boutique, les barrières, les fenêtres et persiennes, les serrures, les clefs (2); le couvercle du puits, les cordes, les seaux qui servent à puiser (3); l'artillerie du château, les ornements de la chapelle (4); ce qui a coutume d'être joint à la maison, quoique distrait pour un certain temps (5); les canaux par lesquels s'écoulent les eaux de la maison, encore qu'ils se prolongent hors de l'édifice (6).

Toutes les servitudes actives, les droits de prise d'eau, de passage, etc. (7).

Mais on doit en exclure : 1° les poêles qui ne sont pas scellés dans le plancher ou dans la muraille, encore bien que l'extrême feuille du tuyau soit scellée à l'orifice du mur qui reçoit la fumée; car le reste du tuyau et du poêle est mobile, et la chaux que l'on place autour de cette dernière feuille est bien moins pour fixer ce meuble à perpétuelle demeure que pour empêcher que l'acide pyroligneux ne reflue dans les appartements. C'est ce qu'a jugé la cour de Nancy par arrêt inédit du 28 avril 1828.

2° Les tuiles achetées pour couvrir le toit, et qui n'ont pas encore été mises en œuvre (8); en un mot tout ce qui était destiné à être employé à l'amélioration ou à la réparation de l'édifice, mais qui n'a pas reçu sa destination.

(1) L. 17, § 3, Dig. *De act. empt.*

(2) L. 17, Dig. *idem*.

(3) L. 14, 15, *De act. empt.* L. 40, Dig. *De cont. empt.*

(4) Pothier, Orléans, art. 355.

(5) L. 17, § 10, Dig. *De act. empt.*

(6) L. 47, 48, 49, Dig. *De cont. empt.*

(7) Si aquæductus debeatur prædio, et jus aquæ transit ad emptorem. Ulp., l. 47, Dig. *De cont. empt.* Agen, 28 mai 1831 (Dal., 33, 2, 125).

(8) L. 18, § 5, Dig. *De act. empt.*

3° Les cuves, les tonneaux, tout le mobilier de la cave, qui n'est pas scellé ou placé à perpétuelle destination (1).

On trouvera d'autres détails sur ce sujet dans l'ouvrage du cardinal Manica, intitulé *De tacitis et ambiguis convent.* (2).

§ 2. Une maison meublée. La vente d'une maison meublée ne comprend que les meubles meublants (3).

Si la maison est vendue avec tout ce qui s'y trouve, tous les effets mobiliers seront compris dans l'aliénation, mais non pas l'argent comptant, les dettes actives et les droits dont les titres sont déposés dans la maison (4).

§ 3. Un fonds de terre. La vente d'un fonds de terre embrasse tout ce que le propriétaire (5) a placé dans ce fonds pour son service et son exploitation (article 525) (6) savoir :

Les animaux attachés à la culture, mais non pas les animaux de basse-cour, les volailles, les chevaux de selle (7);

Les ustensiles aratoires;

Les semences données aux colons;

(1) L. 26, Dig. *De inst. legato*.

(2) Lib. 4, t. 16, n° 5 et suiv.

(3) Art. 534 du Code Napoléon. Voyez au Dig. *De suppellectile legata*, et *De inst. legat.* Despeisses, p. 24, n° 12.

(4) L. 92, Dig. *De leg. 3°*. Art. 536 du Code Napoléon.

(5) *Quid* si c'était le fermier qui eût donné cette destination? Voyez Hypothèques, t. 1, n° 105.

(6) Jugé que la réserve faite par le vendeur de biens immeubles, d'enlever les meubles qui y sont placés, ne comprend pas les objets réputés immeubles par destination, tels, par exemple, que les chevaux et instruments aratoires destinés à l'exploitation des biens vendus. Paris, 8 février 1833. (Devill. 33, 2, 420).

(7) Dans le droit romain, ils n'étaient pas immeubles par destination. L. 2, § 1, Dig. *De inst. leg.* Mais Pothier émettait le vœu qu'une loi les déclarât tels. *Communauté*, nos 43 et 44. Denizart, v° Meubles.

Les pigeons des colombiers;

Les lapins des garennes;

Les ruches à miel (1);

Les poissons des étangs, mais non pas ceux qui sont renfermés dans des réservoirs plutôt pour les conserver que pour les faire multiplier; s'ils étaient destinés à multiplier, ils feraient partie du vivier (2);

(3) Les presses, chaudières, alambics, cuves, tonnes;

Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines;

Les pailles et engrais; ce qui ne doit s'entendre que des fumiers destinés à féconder les terres dépendantes de la ferme achetée, mais non pas des fumiers que le vendeur avait réunis pour en faire commerce (3).

Les échelas servant à la vigne, encore bien qu'au moment de la vente ils fussent retirés des terres et déposés en faisceaux dans des lieux circonvoisins; car leur destination est d'être de nouveau employés quand l'époque annuelle d'étayer la vigne sera arrivée (4); mais ceci ne doit pas s'étendre (5) aux échelas que le maître aurait achetés avec l'intention de les faire servir à l'entretien de sa vigne, et dont il n'aurait pas encore fait usage;

Les fruits pendants (6), mais non les fruits déta-

(1) Paul, l. 16, Dig. *De act. empt.* Despeisses, p. 24, n° 13. Pothier, *Communauté*, n° 43.

(2) Ulp., l. 15, Dig. *De act. empt.* Dumoulin, sur Paris, § 1, glose 8, n° 18. Despeisses, p. 24, n° 13. Brunemann, sur cette loi.

(3) Ulp. l. 17, § 2, *loc. cit.* — Ces divers objets sont réputés compris dans l'adjudication des domaines dont ils dépendent, encore que le procès verbal de saisie, le cahier des charges, et même le jugement n'en fassent nulle mention. Riom, 30 août 1820 (Devill. 23, 2, 20). — V. aussi M. Duvergier, t. 1, n° 275.

(4) L. 17, § 11, précitée. Pothier, *Communauté*, n° 38.

(5) Idem.

(6) *Suprà*, n° 319. L. 14, Dig. *De rei vindic.* Caius.