

chés du sol (1), ni les bois coupés (2), ni les pierres, sable et minerais extraits des carrières (3) et mines, ni les charbons (4), ni le vin (5), et autres choses semblables (6).

En un mot, la vente embrasse généralement tous les objets quelconques, même les meubles, pourvu que le maître ait voulu les attacher à la ferme à perpétuelle demeure. (Art. 524.)

Doit-on considérer comme faisant partie d'un fonds les troupeaux de bœufs, vaches, moutons, porcs, qui y sont réunis par le propriétaire?

Pothier les considérait comme servant à l'exploitation (7), et un arrêt de la cour de Riom, du 30 août 1820 (8), a décidé qu'ils étaient virtuellement compris dans une adjudication sur une saisie immobilière.

Cet arrêt est fondé en grande partie sur ce que les troupeaux, ayant pour objet de fertiliser les terres par les engrais, tournent ainsi au profit de l'agriculture et en sont les moyens. Mais ces motifs me paraissent manquer de justesse. L'éducation des troupeaux contribue sans doute à l'amélioration des terres; mais son but direct n'est pas en premier ordre de les féconder par des fumiers et des engrais. Le soin des troupeaux forme une branche d'industrie très intéressante, ayant pour auxiliaire l'agriculture, ouvrant un débouché et des moyens de consommation à ses produits, mais ayant beaucoup plus à son

(1) Ulp., l. 17, § 1, Dig. *De act. empt.*

(2) Id., l. 17, § 2, id.

(3) Id., l. 17, § 6.

(4) Ulpian, l. 17, § 6.

(5) Id., l. 17, § 1.

(6) V. Voët, *De cont. empt.*, n° 4. *Mantica, De tacit. et ambiguis*, lib. 4, t. 16.

(7) Communauté, n° 43.

(8) Dalloz, v° Choses, p. 469.

service les terres d'une ferme qu'elle n'est au service de ces terres.

Je crois que la véritable raison est que le plus souvent les troupeaux sont attachés à la ferme à perpétuelle demeure. Ce qui le prouve, c'est que des logements, ordinairement fort vastes et fort dispendieux, leur sont attribués; qu'à mesure qu'une tête disparaît, elle est aussitôt remplacée par une autre; que la distribution des assolements, et le genre de culture, se règlent sur leur nombre et leur importance; enfin, qu'ils forment un produit précieux de l'immeuble dont ils sont comme un accessoire, ou plutôt une partie intégrante.

§ 4. *Un navire.* La vente d'un navire comprend tout ce qui sert à appareiller, le gouvernail, le mât, les antennes, les voiles, les ancres, *quasi membra navis esse* (1).

Mais, suivant Alfenus, la chaloupe, qui est employée pour aller du port jusqu'au navire, n'en fait pas partie, n'y ayant aucune union nécessaire entre le bâtiment et cette barque (2).

Cette solution fait à nos yeux difficulté; elle est contraire à nos usages, et Grønewegen dit avec raison que cette loi a été abrogée par les modernes. C'est aussi l'opinion de Voët (3). L'achat du navire doit comprendre implicitement celui de la chaloupe; car le service d'un navire ne peut se passer d'une chaloupe, soit pour aller et venir dans le port, soit pour lever l'ancre, soit pour aborder quand on est en voyage. C'est un accessoire nécessaire, qui, faute d'énonciation, ne doit pas être retranché de la vente. (Arg. de l'art. 200 du Code de commerce.)

§ 5. La vente d'un fonds de commerce comprend toutes les marchandises, le comptoir, les balances, les

(1) Paul, 44, Dig. *De evictionib.*

(2) Idem.

(3) Ad Pand., *De act. empt.*, n° 8, *in fine.*

rayons sur lesquels les marchandises, sont placées (1), et même le bail de la boutique, les armoires et autres insignes servant à désigner l'établissement et à fixer l'achalandage; car l'emplacement est d'une grande importance, surtout dans le négoce en détail, et les insignes du prince qui accorde sa confiance à l'établissement contribuent à l'accréditer au loin, et à donner plus de valeur au fonds de commerce (2).

§ 6. La vente du vin en bouteilles comprend le verre qui le contient (3). Lorsqu'un marchand de vin expédie du vin à un de ses correspondants qui l'a acheté, les barriques sont comprises dans la vente. « *Minora vasa, in quæ vinum, asportationis causâ, transfundi solet, unâ cum vino vendito in emptorem in dubio transeunt.* » Ce sont les expressions de Voët (4). Néanmoins, les usages doivent être pris en considération. On doit aussi s'attacher aux circonstances de la vente. Si j'achète du vin à tant la mesure, et que mon marchand m'expédie ce vin dans des futailles, je pense que les futailles seront hors de la vente et resteront au vendeur. Ordinairement on a soin de placer dans le marché une clause qui prévienne la difficulté, et de dire si la vente est faite ou non à verres ou futailles perdus.

§ 7. Suivant Voët (5), lorsqu'on vend un cheval, la selle, la bride et autres objets qui étaient destinés

(1) L. 13, Dig. *De inst. legato*. Paul. Voët, ad Pand. *De act. empt.*, n° 7.

(2) Ainsi jugé par deux arrêts, l'un de la cour de Paris, du 19 novembre 1824 (Dal., 25, 2, 92); l'autre de la cour de Rouen, du 9 juin 1828 (Dal., 30, 2, 102). — V. encore là dessus, Paris, 29 thermidor an ix; Bordeaux, 15 mai 1829; Rouen, 14 juillet 1843; Rej., 14 janvier 1845 (Deville. 30, 2, 15; 43, 2, 519; 45, 1, 380).

(3) L. 15, Dig. *De vino vel oleo legato*.

(4) Voët, ad Pand., *De act. empt.*, n° 8.

(5) Ad Pand., *De act. empt.*, n° 10. Il cite plusieurs auteurs, Gomès, Grotius, etc.

à monter le cheval au temps de la vente et qui étaient à son usage, passent à l'acheteur si on ne les a formellement exceptés. Mais cette décision, que le judiciaire auteur hollandais appuie sur la loi 38 au Dig. *De ædil. edict.*, n'est vraie, d'après ce texte lui-même, qu'autant que le cheval était revêtu de ses harnais quand il a été mis en vente. « *Jumenta... ornata, vendendi causa, ita emptoribus tradentur.* »

§ 8. La vente d'un moulin ou d'une usine que l'eau met en activité comprend nécessairement la prise d'eau, ainsi que le canal de main d'homme qui reçoit et conduit l'eau sous les roues (1). C'est ce qu'enseigne Henrys. « Comme, en cette province de Forez » et en plusieurs autres, un moulin ne peut être » moulin sans sa prise d'eau, il s'ensuit aussi que la » prise d'eau en est une partie nécessaire, intéressante » et presque principale, puisque, sans elle, le moulin » serait inutile; d'où il faut pareillement inférer que » le béal ou canal qui conduit l'eau au moulin n'est » pas seulement un simple accessoire ou dépendance, » mais plutôt que c'est une portion inséparable, et » qui, prise conjointement avec les bâtiments, ne fait » qu'une même chose; par conséquent, que celui qui » est propriétaire du moulin l'est aussi du béal ou » canal qui conduit l'eau; que le sol lui appartient, » et qu'il faut croire qu'avant de bâtir le moulin, » il s'est assuré de la prise d'eau et du passage » d'icelle (2). »

(1) Répert., v° *Bief*. Ulp., l. 47, D. *De cont. empt.* — Junge Bordeaux, 23 janvier 1828; Pau, 28 mai 1831 (Deville. 28, 2, 104; 31, 2, 201). V. aussi M. Daviel, Cours d'eau, n° 1770. — Mais la banalité conventionnelle attachée à un moulin ne constitue pas un accessoire immobilier nécessaire à l'usage du moulin, comme serait une simple servitude réelle, mais une simple obligation personnelle. Si donc cette banalité n'a pas été mentionnée dans la vente du moulin, elle ne peut être réputée y avoir été comprise, à titre d'accessoire de l'immeuble. (Rej., 25 juillet 1843 (Sirey, 45, 1, 839).

(2) T. 2, liv. 4, q. 35.

Telle est la règle; mais les circonstances de la vente peuvent la modifier. Un arrêt de la cour de Rouen du 21 février 1824 (1) offre un exemple de cette influence des faits particuliers d'une cause sur les principes généraux. Un sieur Quesnay avait acheté un moulin qui s'alimentait au moyen d'un canal de 800 pieds de longueur, traversant des herbages et près que le vendeur s'était réservés; on avait donné pour limites au moulin aliéné des haies qui rejetaient le canal en dehors de ces bornes; de plus, le vendeur avait conservé, sans réclamation de la part de l'acheteur, l'usage d'un pont au moyen duquel il communiquait de son pré à son herbage. Enfin le contrat se taisait sur le canal, sur le droit de pêche et de curage. La cour de Rouen vit dans toutes ces circonstances la preuve que le canal avait été exclu de la vente, et que l'acheteur n'avait acquis qu'un droit perpétuel au volume d'eau passant par le bief et nécessaire pour faire rouler son usine.

324. Du reste, il y a deux règles générales qui s'appliquent à presque toutes les ventes que nous venons de passer en revue, mais particulièrement aux ventes d'immeubles.

La première, c'est que le vendeur est tenu de se dessaisir des titres, des plans, et autres renseignements qui se rapportent à la chose, qui en indiquent la mouvance, en déterminent l'importance et l'étendue. Ce sont là des accessoires de l'objet vendu (2).

Il y a néanmoins des auteurs qui pensent que, la vente étant de nature à produire un recours en garantie, « le vendeur n'est pas obligé de se dessaisir

(1) Dalloz, Vente, p. 866, note 1. — *Junge* Rej., 18 juillet 1822; 1^{er} juillet 1834; Grenoble, 29 novembre 1843 (Deville. 27, 1, 145; 35, 1, 206; 44, 2, 490).

(2) Arrêt de la cour de Paris du 27 mai 1808. Journal du Palais, 1808, p. 247. Je n'ai pu trouver cet arrêt dans M. Dalloz. Scævola, l. 48 et 52, D. *De act. empt.*

» des titres qu'il peut avoir, parce que c'est la sûreté
» de cette garantie, laquelle autrement ne lui serait
» pas facile. Seulement, il peut être contraint de les
» remettre à l'acheteur, si ledit acheteur offre de le
» décharger de ladite garantie (1).

Mais, avec une pareille raison, l'acheteur resterait perpétuellement dépourvu de titres. Sous prétexte d'un recours qui peut-être n'aura jamais lieu, le vendeur serait autorisé à le priver des documents qui lui sont à chaque moment nécessaires pour régler ses rapports avec les tiers. Il vaut bien mieux que les titres soient entre les mains de l'acheteur, qui a un intérêt journalier à les consulter, sauf à lui à les tenir à la disposition du vendeur, dans le cas où il y aurait recours en garantie.

Mais remarquez que le vendeur n'est tenu de délivrer que les titres et les plans dont il est saisi, et qu'il n'est pas obligé de procurer à ses frais les copies de ceux qui sont déposés dans des archives publiques.

Notre seconde observation, c'est que le vendeur doit faire tradition de la chose avec l'augment qui y est survenu depuis la vente. Ainsi les alluvions et atterrissements survenus après le contrat sont la propriété de l'acheteur (2). Voyez cependant une exception, *infra*, n° 333 (3).

(1) Je copie ce passage dans le Supplément aux œuvres d'Henrys, t. 4, p. 550, n° 23. L'auteur ajoute que néanmoins le vendeur sera obligé d'aider l'acheteur de ses titres toutes les fois que besoin sera.

(2) Paul, l. 8, Dig. *De peric. et com.*, et l. 7, id. *Inst. De empt.*, § 4. Despeisses, p. 25, n° 14. — Jugé que l'adjudication d'un immeuble comprend la propriété de la mine qui se trouve dans cet immeuble. Rej., 14 juillet 1840 (Deville. 40, 1, 910).

(3) En ce qui concerne les actions que la vente transfère à l'acquéreur, voyez plus bas, nos 437, 497, 916, etc.

ARTICLE 1616.

Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées.

SOMMAIRE.

325. Le vendeur doit délivrer la contenance. §. Examen de la règle en ce qui concerne les meubles. Dans la vente au poids, au compte, à la mesure, la quantité doit être délivrée en entier. Quel est le lieu dont la mesure doit être suivie ?
326. Si la vente est faite en bloc, le défaut de quantité ne doit pas être jugé aussi rigoureusement. Rejet d'une opinion de M. Pardessus, qui veut que dans aucun cas l'acheteur n'ait rien à réclamer.
327. La vérification doit être faite dans un bref délai. La réception que fait l'acheteur sans réclamer élève contre lui une fin de non-recevoir.
328. §. Examen de la règle à l'égard des immeubles. Renvoi.

COMMENTAIRE.

325. L'obligation de délivrer la chose emporte comme corollaire l'obligation de la délivrer avec la contenance et les quantités portées au contrat. « Si » *in emptione*, dit Paul, *modus dictus est et non præstatur, » ex empto actio est (1).* »

Examinons cette règle dans ses rapports avec la vente des meubles et avec la vente des immeubles.

Pour ce qui est des meubles, elle doit être appliquée dans toute sa rigueur, lorsque la vente est faite au poids, au compte ou à la mesure (2); si vous me

(1) L. Dig. *De act. empt.*, *infra*, n° 350.

(2) M. Pardessus, t. 2, n° 285.

vendez un ballot de marchandises que vous me dites peser deux quintaux, si vous me vendez un tonneau de vin que vous me dites contenir cinquante litres, et que le prix soit subordonné au pesage ou au nombre de litres, j'ai droit à avoir la totalité du poids ou de la mesure. *Ex empto tecum agam* dit Ulpien, *si minus præstes (1)*. Je pourrai exiger une diminution proportionnelle dans le prix (2).

On demande, à ce propos, à quelle mesure locale il faut avoir égard pour trouver la quantité exprimée.

Lorsque l'opération commerciale se fait entre des négociants résidant dans des pays soumis à des lois diverses, la mesure présumée convenue est celle du lieu où doit être faite la délivrance (3). Cette règle est fort ancienne, elle était enseignée par notre vieux Beaumanoir.

« Est à savoir, se Jehan vend à Pierre, en la ville » de Creil, dix muids de blé rendus à Clermont à » certain jour, à quelle mesure Pierre le recevra, ou » à chelle de Creil, où le marchiez fut fez, ou à chelle » de Clermont, là où il doit recevoir ? Mon opinion est » qu'il le recevra à la mesure de Clermont (4). »

Masüer, ancien praticien, disait de même (5) : « *Census debent solvi ad mensuram loci ubi debentur ; et » idem, si ex aliâ causâ debeatur illud quod consistit in pon- » dere vel mensurâ.* »

A la vérité, Loisel pose le principe suivant dans ses *Inst. cout.* (6) : « En meubles, la mesure doit s'en » faire selon le lieu où la vente se fait ; en immeu- » bles, selon le lieu de leur situation ; » mais Pothier explique cette pensée par les paroles suivantes :

(1) L. 6, § 4, Dig. *De act. empt.* Pothier, *Pand.*, t. 1, p. 527, 528, n° 68.

(2) M. Pardessus, t. 2, n° 285.

(3) *Junge* M. Pardessus, t. 2, p. 310, n° 885.

(4) Ch. 26, p. 134, lig. 37.

(5) *De solutionibus*, n° 9 et 32.

(6) *Vente*, n° 49, liv. 3, t. 4.



« Les choses mobilières n'ayant aucune situation, il » est évident que leur contenance doit se régler par » la loi du lieu où s'est fait le marché, ou plutôt par » celle du lieu où elles devront être livrées (1). »

Cela est en effet conforme à la règle : « *Contraxisse* » *unusquisque in eo loco intelligitur in quo ut solveret, se* » *obligavit* (2). »

326. Si la vente est faite en bloc, le défaut de la mesure énoncée ne doit pas être jugé aussi rigoureusement, et l'acheteur ne sera pas fondé à se plaindre de la tare, ni du déficit que peut occasionner la compression ou la dessiccation des marchandises (3). Mais dire, comme M. Pardessus, que dans aucun cas l'acheteur n'aura rien à réclamer, c'est ce qui n'est pas conforme à la justice. J'ai démontré ci-dessus (4), par les autorités les plus ponctuelles et les plus imposantes, que le vendeur est obligé de faire raison de ce qui se trouve en moins, ou de subir une diminution de prix.

327. La vérification de la quantité de la chose vendue doit être faite dans un bref délai (5); sans cela, on serait fondé à soupçonner que le défaut de mesure vient du fait de l'acheteur. La réception de la chose, sans réclamation de sa part, le rendrait aussi non recevable à élever des plaintes.

328. En ce qui concerne les ventes d'immeubles, il y a une distinction plus tranchée à faire entre les ventes faites à raison de tant la mesure, et les ventes faites en bloc. Cette distinction est l'objet des articles suivants et donne lieu à d'importantes modifications annoncées par notre article.

(1) Vente, n° 258. Voyez aussi Despeisses, p. 26, n° 15, *in fine*.

(2) L. 21, Dig. *De oblig. et act.*

(3) M. Pardessus, t. 2, n° 285.

(4) N° 92.

(5) M. Pardessus, *loc. cit.*

ARTICLE 1617.

Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat;

Et si la chose ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix.

SOMMAIRE.

329. Cas posé par l'article 1617. Il ne s'occupe pas de tant d'arpents à prendre dans une pièce de terre à tant la mesure. Il s'occupe d'un corps certain vendu à tant la mesure. Une telle vente est elle parfaite avant le mesurage? Dissertation à cet égard. Opinions pour et contre. Conclusion que la vente est parfaite. Dissentiment avec M. Duranton, qui ne discute pas la question.
330. Le défaut de contenance n'annule pas la vente. Dissentiment avec M. Duranton.
331. Opposition apparente entre l'art. 1604 et l'art. 1617. Conciliation de ces deux dispositions.
332. Objets qui ne doivent pas être compris dans le calcul de contenance. Rejet d'un arrêt de la cour de Paris.
333. L'alluvion survenue depuis la vente doit-elle entrer dans le calcul de la contenance? Opinion équitable des jurisconsultes romains ingénieusement commentée par Cujas.
334. Qui doit payer les frais de mesurage.

COMMENTAIRE.

329. Cet article s'occupe de la vente d'un immeuble faite à tant la mesure. Pour en comprendre la portée, il faut se faire des idées justes sur le cas qu'il envisage.