

## SOMMAIRE.

346. Renvoi. Quand les intérêts sont-ils dus ?

## COMMENTAIRE.

346. Voyez nos observations sur l'art. 1618 et l'article suivant.

En ce qui concerne les intérêts, j'observerai que l'acheteur n'en doit pour excédant de prix qu'autant qu'il en doit pour le prix principal (1); il ne serait pas rationnel que le supplément fût productif d'intérêts tandis que le principal n'en produirait pas.

## ARTICLE 1621.

Dans tous les cas où l'acquéreur a le droit de se désister du contrat, le vendeur est tenu de lui restituer, outre le prix, s'il l'a reçu, les frais de ce contrat.

## SOMMAIRE.

347. Obligation du vendeur de restituer, en cas de résolution de la vente, le prix et les frais du contrat.

## COMMENTAIRE.

347. Cet article se réfère à l'art. 1618 comme à l'art. 1620. Il est juste que le vendeur rende le prix s'il l'a reçu, et qu'il restitue à l'acheteur les frais d'un contrat qui est résolu par suite des fausses énonciations dont il est seul coupable (2).

(1) *Infrà*, n° 597 et suiv.

(2) M. Duranton, t. 16, n° 239. — Les frais doivent, dans ce

## ARTICLE 1622.

L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

## SOMMAIRE.

348. Nécessité d'établir une prescription annale pour les actions auxquelles donne lieu l'erreur de contenance.

349. Cette prescription court contre les mineurs et autres personnes privilégiées.

350. La prescription annale a lieu, soit que l'action soit fondée sur les dispositions de la loi, soit qu'elle découle des conventions des parties. Réfutation de deux arrêts de Bordeaux et de Montpellier.

351. Le vendeur et l'acheteur pourraient-ils convenir entre eux d'une prescription plus longue que la prescription annale ?

352. La prescription annale dont parle l'art. 1622 ne s'applique pas aux ventes de choses mobilières.

353. L'art. 1622 ne s'applique pas au cas où le vendeur demande le prix d'un terrain usurpé, en sus du corps certain vendu; ni au cas où le vendeur agit en restitution d'une portion de l'objet vendu retenue par le vendeur.

354. L'art. 1622 est-il la règle dans les ventes à la mesure? Distinctions.

## COMMENTAIRE.

348. Si les actions pour déficit ou excédant de contenance n'eussent pas été restreintes dans de courts délais, les propriétés eussent été frappées d'incerti-

cas, être réclamés par voie d'action principale; ils ne sont pas garantis par le droit de rétention. Angers, 28 avril 1853 (Deville, 53, 2, 420).

tude, et les mutations fussent devenues une source d'inquiétudes prolongées (1). Ces actions devront donc être intentées dans le délai d'un an à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

Ce temps est plus que suffisant pour reconnaître des erreurs dont la vérification est possible à chaque instant (2), et ceux qui sont restés dans l'inaction pendant ce délai sont, à bon droit, présumés avoir renoncé au défaut ou à l'excédant de contenance.

Telle est la disposition de notre article; il contient une sage innovation à l'ancienne jurisprudence, qui ne limitait que par le laps de temps ordinaire la durée de ces sortes d'actions.

349. Cette prescription annale court contre toutes les personnes privilégiées; car il est de principe que ces personnes sont soumises aux prescriptions abrégées (3).

350. Les dispositions si sages de l'art. 1622 doivent être appliquées, soit que l'action en supplément ou en diminution de prix soit fondée sur les articles 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, soit qu'elle tire sa source de conventions spéciales qui auraient dérogé à ces articles.

Il est vrai que quelques arrêts, faisant une distinction entre ces deux cas, ont voulu que la prescription annale ne pût être invoquée que lorsque l'obligation de parfaire la contenance ou le prix prend sa source dans les dispositions de la loi, mais non pas lorsque cette obligation a été réglée par des clauses spéciales et dérogatoires. C'est ce qu'ont jugé les cours de Bordeaux (4) et de Montpellier (5), et M. Delvincourt approuve cette manière d'interpréter la loi, parce que

(1) M. Portalis, Exposé des motifs (Fenet, t. 14, p. 122).

(2) Idem, p. 121. M. Faure, orateur du Tribunat, insiste aussi sur la facilité de l'opération (id., p. 165).

(3) Dunod, Prescript. M. Durantou, t. 16, n. 237.

(4) 19 mars 1811 (Dalloz, Vente, p. 870, note, n. 7).

(5) 5 juillet 1827 (id., 28, 2, 470).

c'est alors l'action *ex empto* ou *ex vendito*, qui n'est prescriptible que par trente ans, et que, dans l'absence d'une exception expresse, c'est le droit commun qui doit prévaloir (1).

On ne saurait trop repousser, à mon avis, un pareil système. Notre article est général dans ses expressions, et les motifs qui l'ont fait adopter par le législateur sont absolument les mêmes dans le premier et le second cas. Il ne faut pas permettre que parce qu'on aura dérogé à la règle du vingtième, comme la loi autorise à le faire, on puisse venir, après vingt-cinq ans et plus, troubler, sous prétexte d'une erreur de contenance, des possessions consolidées par la bonne foi, inquiéter des tiers qui ont acquis en détail, et soulever des contestations le plus souvent insolubles; car la division graduelle des propriétés, le fractionnement indéfini des biens ruraux, les changements de clôture, les variations dans les noms des cantons ainsi bouleversés, rendent plus que jamais impossible la reconnaissance des anciennes limites.

Voyez d'ailleurs combien sont vaines les raisons dont s'autorise cette jurisprudence. L'article 1622, dit-elle, par sa place, par sa liaison avec les articles précédents, ne se rapporte qu'à l'exercice du droit qu'ils organisent. Eh! sans doute, répondrai-je; et c'est là précisément ce qui condamne l'opinion que j'essaie de réfuter. La raison en est palpable.

L'article 1616 impose au vendeur l'obligation de délivrer la contenance portée au contrat (il ne s'agit pas ici de la chose même, mais d'une question de quantité, de plus ou de moins); et cette obligation ouvre à l'acheteur une action, branche de l'action *ex empto*.

D'un autre côté, si le vendeur est tenu à délivrer la contenance, il n'est pas obligé de délivrer plus que cette contenance même, et quand il y a excédant, le

(1) T. 3, p. 441.

droit naturel veut qu'il ait une action parallèle à celle de l'acheteur, en augmentation de prix.

En ce qui concerne les immeubles, ces deux actions de l'acheteur et du vendeur ne présupposent pas une précision arithmétique dans les contenances; il y a ici, à la rigueur du *summum jus*, des modifications annoncées par l'art. 1616.

En lisant les articles qui suivent l'art. 1616, et qui en sont le complément et l'explication, on voit que ces modifications ont deux origines diverses: 1° les combinaisons de la loi (1); 2° les stipulations des parties (2).

Nous disons les stipulations des parties, et ceci est important et décisif; l'art. 1619 les met sur la même ligne que les combinaisons de la loi.

Or, ne suit-il pas de ce renvoi des art. 1616 et 1619, combinés aux stipulations des parties, que ces arrangements privés n'engendrent pas d'autre action que celle que tous les articles du Code, depuis l'art. 1616 jusqu'à l'art. 1621, ouvrent pour poursuivre l'exécution des combinaisons de la loi? Quelle que soit la cause, convention privée ou volonté du législateur, n'est-ce pas toujours une action en supplément de prix, ou en diminution de prix, ou en résiliation du contrat? Ne voit-on pas qu'il n'y a différence que dans les quantités, et nullement dans le fond du droit? Dès-lors, l'art. 1622 ne doit-il pas venir réclamer l'influence qui lui appartient, soit à cause de la généralité et de la précision de ses termes, soit à cause du but qu'il s'est proposé, soit enfin à cause de sa connexité avec l'art. 1616 et les articles suivants, qui, dans le système qu'ils fondent, laissent une place égale aux prévisions du législateur et aux prévisions des parties, mais n'accordent à celles-ci aucune préférence sur celles-là?

(1) Art. 1618, 1619, 1620.

(2) Art. 1619, et *suprà*, n° 337.

Il est donc manifeste que toutes ces distinctions que je combats ne sont qu'un effort de l'arbitraire pour échapper à des textes formels. Lorsque le législateur a annoncé, par l'art. 1616, des modifications à une sévérité trop scrupuleuse dans le calcul des contenances, il a entendu qu'il y aurait parité de puissance et de portée entre celles qui découlent de la loi, et celles qui découlent du libre arbitre des parties; toutes sont rappelées, organisées ou autorisées par les articles auxquels l'art. 1622 se réfère nécessairement. Ainsi, loin que le cas de stipulations spéciales fasse fléchir cet art. 1622, il faut décider au contraire que cette circonstance de clauses particulières sur la contenance est une des applications positives, expresses, disertement prévues, des art. 1616 à 1621, et de l'art. 1622 dont ils sont l'inséparable corrélatif.

C'est, au surplus, ce qui a été jugé par arrêt de la cour de Colmar du 29 mai 1817 (1), et par arrêt de la cour d'Agen du 7 juillet 1832 (2). Il n'y a pas de doute que la jurisprudence ne finisse par prévaloir en ce sens.

351. Mais, du moins, l'acquéreur et le vendeur pourraient-ils régler entre eux, par un pacte dérogatoire, une prescription autre que celle de l'art. 1622?

L'affirmative semble résulter d'un arrêt de la Cour de cassation du 25 mai 1830 (3), qui a jugé que les parties avaient pu se soustraire à l'art. 1622, et se placer sous l'influence de l'art. 8 du t. 16 de l'ord. de 1669. Mais il faut observer qu'il s'agissait d'une vente de bois, et que la Cour de cassation a plusieurs

(1) Dalloz, Vente, p. 872.

(2) Dalloz, Vente, 23, 2, 29. — *Junge*, Req., 22 juillet 1834 et 27 avril 1840 (Deville., 84, 1, 500; 40, 1, 600). V. aussi MM. Vezeille, prescriptions, t. 2, n° 728; Duvergier, t. 1, n° 303; Marcadé, art. 1622, n° 5.

(3) Dalloz, 30, 1, 253.

fois jugé que ce titre de l'ord. de 1669 est applicable aux bois particuliers comme aux bois de l'État (1). Cet arrêt n'a donc jugé qu'une hypothèse spéciale, et nullement la question en général; il est de principe qu'on ne peut renoncer d'avance à une prescription non acquise, et cette règle de l'art. 2220 doit recevoir ici toute son application.

352. Mais l'art. 1622 ne pourrait être étendu sans erreur aux ventes de choses mobilières. Tous les articles auxquels nous avons vu, au n° 350, qu'il se réfère, ne concernent que les ventes d'immeubles. Il existe en ce sens un arrêt de la Cour de cassation du 24 mai 1815 (2), et l'on conçoit à peine que cela ait pu faire difficulté. Ainsi donc, si la superficie d'un bois, taillis ou même futaie (3), est vendue pour être coupée, l'action en supplément de prix ne se prescrira pas par un an; elle ne s'éteindra que par le délai ordinaire.

353. L'art. 1622 ne pourrait être non plus étendu au cas où le vendeur demanderait le prix d'une portion de terrain usurpée, en sus d'un corps certain qui aurait été vendu (4); car ce ne serait pas une réclamation fondée sur un excédant de contenance. Il serait également inapplicable si le vendeur avait retenu par devers lui une portion du corps certain vendu, et si l'acquéreur en exigeait la délivrance; car, si l'on pèse les termes dont s'est servi le législateur, on verra qu'il ne limite par la prescription annale que l'action en supplément ou en diminution de prix et l'action en résiliation du contrat; mais qu'il est muet sur l'action en restitution de la portion de l'ob-

(1) Arrêt du 25 février 1812 (Daloz, v° Choses, p. 457, et Sirey, 14, 1, 181).

(2) Daloz, Vente, p. 872, n° 1. Répert., v° Vente.

(3) Sirey rapporte en ce sens un arrêt de 25 février 1812 (14 1, 188), que l'on trouve dans Daloz, v° Choses, p. 457. V. aussi Beaudrillart, sur le Code forestier, t. 2, p. 76.

(4) Même arrêt.

jet vendu que le vendeur détient en contravention à l'acte d'aliénation qui l'a dépouillé.

354. On a prétendu, et il semble résulter d'un arrêt de la cour de Besançon du 14 mars 1811 (1), que l'art. 1622 doit être restreint aux ventes de corps certain; qu'il ne règle que l'action concédée par les articles 1619, 1620, 1621, 1622 du Code Napoléon; mais qu'il n'est pas la loi des ventes d'immeubles faites à tant la mesure, même dans les cas prévus par les articles 1617 et 1618.

Cette proposition est une erreur. L'art. 1622 ne fait pas de distinction. Partout où il y a lieu à augmentation ou à diminution du prix, il est la règle qu'il faut suivre. Ses expressions résistent à toute limitation de la nature de celles que j'ai en vue.

La place à laquelle il se trouve n'y résiste pas moins. En effet, l'art. 1621 qui le précède sert bien évidemment de complément tant à l'art. 1618, qui concerne les ventes à tant à la mesure, qu'à l'art. 1620, qui regarde les ventes *per aversionem*. Cet article 1621 s'applique à mettre en relief ces deux articles et ces deux sortes de ventes. Or, je demande comment il serait possible que l'art. 1622, qui vient immédiatement après, et qui ne fait aucune distinction, n'embranchât pas comme lui et l'art. 1618 et l'art. 1620.

Je vais plus loin, et je soutiens que l'art. 1622 doit être suivi, quand même il s'agirait d'un fonds vendu sans indication de contenance et à tant la mesure, ou même de tant d'arpents à prendre dans un fonds de plus grande contenance.

Ce n'est pas que je veuille dire que les parties n'ont que le délai d'un an pour faire opérer le mesurage, qui rend la vente parfaite et fait passer la chose aux risques de l'acheteur. En effet, pendant tout le temps qu'il n'y a pas de mesurage, il n'y a pas de prix connu, ou pas de chose certaine, et on ne

(1) V. Daloz, v° Choses, p. 458.

conçoit pas dès lors qu'il y ait possibilité de demander l'augmentation ou la diminution d'un prix qui n'existe pas, la rectification en plus ou en moins d'une vente qui n'a pas acquis sa perfection. Ce que j'entends seulement énoncer, c'est que, lorsque le mesurage a eu lieu et qu'il y a eu délivrance, si le vendeur ou l'acquéreur prétendent qu'il y a erreur de contenance, ils n'ont qu'un an à compter de l'arpentage (qui seul ici a rendu la vente parfaite) pour faire rectifier les erreurs.

Ainsi je vous vends vingt arpents de bois à prendre dans ma forêt des Aulniers. Je vous mets en possession de la quantité promise. Mais bientôt vous vous apercevez qu'il y a eu erreur dans le calcul des contenance. Vous aurez droit à demander la rectification de cette erreur par l'action autorisée par notre article (1). Mais ce ne sera qu'à la condition que le délai d'un an ne sera pas dépassé. Sans cela, une fin de non-recevoir insurmontable s'élèvera contre vous (2).

#### ARTICLE 1623.

S'il a été vendu deux fonds par le même contrat, et pour un seul et même prix, avec désignation de la mesure de chacun, et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus en l'autre, on fait compensation jusqu'à due concurrence; et l'action, soit en supplément, soit en

(1) La loi 40, D. *De cont. empt.*, le porte expressément.

(2) Mais il a été jugé que lorsqu'une vente a été faite à tant la mesure, avec fixation provisoire d'un prix approximatif, qui doit être ultérieurement déterminé d'une manière définitive par un mesurage, la demande du vendeur, tendant à faire opérer ce mesurage, constitue un acte ayant pour objet l'exécution du contrat, qui ne se prescrit que par trente ans. Req., 31 mai 1853 (Deville, 53, 1, 693).

diminution du prix, n'a lieu que suivant les règles ci-dessus établies.

#### SOMMAIRE.

355. Compensation qui s'opère lorsque, deux fonds étant vendus, l'un a plus, l'autre moins. Cette compensation se fait entre les valeurs respectives, et non entre les contenance. Pour que l'article 1623 soit applicable, il faut que les deux fonds soient aliénés par le même contrat, et pour un seul et même prix.

356. *Quid* quand il n'y a déficit que dans un des deux fonds vendus pour un seul et même prix?

#### COMMENTAIRE.

355. Cet article est emprunté à la loi 42, au Dig. *De act. empt.*, que nous avons citée ci-dessus n° 338, et qu'avaient reproduite nos anciens auteurs (1).

Supposons, par exemple, que Pierre vende une vigne et un champ pour la somme de 20,000 fr., avec indication de 20 arpents pour la vigne, et 20 arpents pour le champ. Il arrive que la vigne n'a que 15 arpents et que le champ en a 25. L'excédant du champ se compensera avec le déficit de la vigne: « *Id quod in uno abundat, cum defectu in altero compensandum est* (2). »

Remarquez toutefois que la compensation ne se fait pas entre les contenance, mais entre le prix qu'elles représentent. C'est ce qui est conforme à ce que nous avons dit au n° 323; sans quoi, on arriverait à un résultat injuste, et, par exemple, si la vigne était d'une valeur supérieure au champ, on forcerait l'acheteur à prendre 5 arpents de terre de mauvaise qualité en remplacement de 5 arpents de vigne de qualité supérieure. Cela ne saurait être. Voici donc

(1) Despeisses, p. 25, n° 45. Pothier, *Vente*, n° 257. — Junge, *M. Duvergier*, t. 1, n° 303.

(2) Brunemann, sur la loi 42, D. *De act. empt.* 1853 (Deville, 53, 1, 693).

comment on procédera. On fera estimer les 5 arpents de champ qui sont en plus, et on imputera leur valeur sur le déficit. Si après cette opération il y a déficit d'un vingtième sur le prix, l'acheteur agira par l'action *ex empto*, pour obtenir une diminution.

Ainsi, si nous supposons que chaque arpent de vigne vaut 300 francs, et chaque arpent de terre 100 francs, il manquera sur le prix de la vigne 1,500 fr., qui se compenseront jusqu'à due concurrence avec les 500 fr. en plus que vaut le champ. Restera un déficit de 1,000 francs, c'est-à-dire d'un vingtième, qui donnera lieu à l'action *quanti minoris* (1).

Pour que la compensation autorisée par notre article s'effectue, il faut nécessairement que la vente des deux fonds distincts ait été faite pour un seul et même prix, et par le même contrat; autrement, il y aurait deux ventes et l'on rentrerait sous l'empire de l'article 1619. L'acheteur pourrait renoncer à la vente qui contient excédant et obtenir une réduction de prix sur celle qui contient un déficit (2).

356. L'art. 1623 ne s'occupe que du cas où il y a plus de contenance dans un fonds et moins dans un autre.

Mais si l'un des deux fonds avait la contenance promise, tandis qu'il y aurait déficit sur l'autre, on procéderait suivant la règle énoncée dans l'art. 1619 (3).

Par exemple, la vigne a 20 arpents, ainsi que le vendeur l'a indiqué, mais le champ n'en a que 17. Le défaut de contenance est donc de plus d'un vingtième dans ce dernier immeuble; mais comme il n'a qu'une valeur médiocre, il s'ensuit que le déficit n'est pas évalué à plus de 300 fr., ce qui ne forme pas un

(1) *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 231.

(2) On peut consulter un arrêt de la cour de Paris du 19 mai 1810, rendu dans une espèce où les ventes avaient été faites par des actes séparés (*Dalloz*, Vente, p. 867). Je fais remarquer que l'arrêtiste a omis de donner les motifs du jugement de première instance adoptés par la cour.

(3) *Suprà*, n° 343.

déficit d'un vingtième sur le prix total de 20,000 fr. Dans cet état de choses, l'acheteur sera non recevable dans son action en diminution de prix, l'art. 1619 voulant que le déficit soit calculé sur le prix et non sur la contenance. Or, il y a ici un prix en bloc pour les deux immeubles, et cette circonstance de l'unité de prix fait que l'on ne peut procéder comme si les deux fonds eussent été vendus séparément et comme objets distincts. Il est évident que, dans la pensée des parties, ils ont été considérés comme liés l'un à l'autre et comme formant un même corps de biens.

*Vice versa*, si le champ a les 20 arpents indiqués dans le contrat et si la vigne n'en a que 17, le déficit de 3 arpents sur le terrain de meilleur qualité produira sur le prix total un déficit de 1,500 francs, c'est-à-dire de plus d'un vingtième; dès lors, l'action en diminution de prix sera ouverte à l'acheteur.

Mais si la quotité de chaque terrain eût été énoncée dans le contrat, et que, pour former le prix total, on se fût borné à additionner leur valeur partielle, chaque nature de terre devrait être considérée isolément (1). Ce seraient autant de ventes distinctes, qui ne devraient avoir aucune influence l'une à l'égard de l'autre (2).

#### ARTICLE 1624.

La question de savoir sur lequel, du vendeur ou de l'acquéreur, doit tomber la perte ou la détérioration de la chose vendue avant la livraison, est jugée d'après les règles prescrites au titre des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général.

(1) *Suprà*, n° 343.

(2) Il est, du reste, une observation dont la justesse me paraît peu contestable, c'est que l'art. 1623 ne se lie qu'à l'hypothèse prévue par l'art. 1619, et qu'il est étranger au cas de l'art. 1617.