

mettre que lorsqu'il n'y a pas de doute sur leur existence (1).

## SECTION III.

## DE LA GARANTIE.

## ARTICLE 1625.

La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur, a deux objets : le premier est la possession paisible de la chose vendue ; le second, les défauts cachés de cette chose ou les vices rédhibitoires.

## SOMMAIRE.

409. Le vendeur doit garantir la chose après qu'il l'a livrée.  
 410. Signification du mot *garantie*. Son étymologie.  
 411. Deux sortes de garantie, celle de droit et celle de fait. Définition de ces deux espèces de garantie.  
 412. La distinction de la garantie de droit et de fait est implicitement dans le Code Napoléon. Division de cette section.  
 413. Pourquoi tous les vices de la chose ne donnent pas lieu à la garantie. Principes de Cicéron à cet égard. Exagération qu'ils renferment. Saint Thomas a indiqué un juste milieu suivi par le Code Napoléon.  
 414. L'obligation de garantir n'est pas inhérente à toute obligation de donner. Contrats qui donnent ouverture à la garantie.

## COMMENTAIRE.

409. Il ne suffit pas que le vendeur livre la chose à l'acheteur ; il faut encore qu'il la lui garantisse. C'est la deuxième obligation qui lui est imposée par l'art. 1630 (2).

(1) Brunemann, sur la loi 10, D. *De peric. et com.*

(2) Pomponius, l. 3, Dig. *De act. empt.* « Datio possessionis quæ a venditore fieri debet, talis est, ut si quis eam possessio-

410. « *Garantir*, dit Loyseau, signifie proprement assurer, et un garant est celui qui assure un autre, et qui est tenu de l'acquitter de quelque action ou procès (1). »

Les jurisconsultes étymologistes ne sont pas d'accord sur l'origine du mot *garant*. Cujas le fait dériver de l'idiome tudesque ; Loyseau, d'un vieux mot français, *garer*, qui signifie mettre en sûreté (2). Le garant est ce que les Romains appelaient *auctor*.

411. Les interprètes du droit ont distingué deux sortes de garantie, la garantie de droit et la garantie de fait (3) ; la garantie de droit, qui concerne le droit et la seigneurie de la chose, ou même certaines qualités non apparentes et tellement capitales que sans elles la chose ne pourrait être employée à son usage naturel (4) ; la garantie de fait (5), qui regarde la bonté intérieure de l'objet vendu et ses qualités ; mais ces qualités ne sont pas des qualités essentielles, dont le défaut équivaut à l'absence de tout droit et engendre l'action rédhibitoire. Ce sont des qualités secondaires, qui n'ont rien d'assez considérable pour affecter la destination de la chose, quand elles viennent à manquer.

La garantie de droit est ainsi appelée, parce qu'en toutes ventes le vendeur en est tenu, encore que le contrat n'en fasse pas mention (6). La garantie de fait porte ce nom (7) parce que, quand le contrat est pur et simple, sans faire mention de garantie, le vendeur en est exempt. Car il n'est pas tenu de ga-

» *nem jure avocaverit, tradita possessio non intelligatur.* » Pothier, Vente, n° 82.

(1) Garantie des rentes, ch. 1, n° 1.

(2) Idem, n° 2.

(3) Domat, p. 44, sect. 10, n° 5.

(4) Art. 1641 et suiv. *Infrà*, nos 544 et suiv.

(5) Loyseau, id., n° 6.

(6) L. 16, C. *De eviction.*

(7) *Infrà*, n° 561.

rantir que la chose soit exempte de tout vice. C'est à l'acheteur à s'en informer, et il est présumé l'acheter telle qu'elle était. Il faut donc que la garantie de fait soit promise pour être due (1).

412. Le Code a adopté ces distinctions ineffaçables dans le droit; la garantie de droit est écrite dans les art. 1626, 1627 et suivants, et la garantie de fait dans l'art. 1627. Nous nous en occuperons avec étendue. En attendant, constatons la portée de notre article, qui, définissant le double objet de la garantie de droit, veut que le vendeur soit tenu : 1° d'assurer à l'acheteur une paisible possession et de lui maintenir la seigneurie de l'objet vendu; 2° de répondre des vices cachés qui peuvent altérer la bonté présumée de la chose et en empêcher l'usage. De là, la division de cette section en deux paragraphes : l'un, consacré à la garantie en cas d'éviction; l'autre, à la garantie des vices rédhibitoires. Quant à la garantie de fait, elle trouvera sa place dans chacune de ces subdivisions, dont elle modifie les principes généraux.

413. On pourra peut-être s'étonner que dans la vente, qui est de tous les contrats celui où la bonne foi devrait occuper la plus grande place (2), tous les vices de la chose et tous les mécomptes de l'acheteur ne donnent pas lieu à une action en garantie.

L'auteur du plus bel ouvrage de morale que nous ait légué l'antiquité, Cicéron, voulait dans son admirable traité des Devoirs (3) que le vendeur déclarât à l'acheteur tous les défauts de la chose dont il avait connaissance. Si je mets ma maison en vente, je ne dois pas laisser ignorer qu'elle est malsaine. Un homme ouvert, juste et honnête ne doit rien dissimuler dans le but de s'enrichir; il doit aplanir à l'acheteur ses

(1) Loyseau, chap. 2, nos 7 et 10. Cout. de Sens, § 260. *Infra*, n° 547.

(2) *Infra*, n° 545.

(3) *De officiis*, lib. 3, n° 12 et suiv.

investigations, sous peine de ressembler à celui qui refuse de montrer le chemin au voyageur égaré. Cicéron va plus loin. Il exige que le vendeur éclaire l'acheteur sur toutes les circonstances extrinsèques de nature à influencer sur la vente. Un marchand, dit-il, est venu à Rhodes avec une grosse cargaison de blé; il trouve cette île pressée par la disette, les grains s'y vendent extrêmement cher; mais il sait que plusieurs marchands sont partis d'Alexandrie, et il a rencontré, dans son trajet, des vaisseaux qui, chargés de blé, se dirigeaient vers Rhodes. En avertira-t-il les Rhodiens, ou gardera-t-il le silence, afin de tirer le meilleur parti de sa marchandise? Cicéron rapporte les opinions diverses des philosophes sur cette question, et il se range à l'avis de ceux qui exigeaient que le marchand de blé ne cachât rien aux acheteurs.

Cette dernière opinion a été condamnée par Grovilius (1) et par presque tous les publicistes et moralistes modernes (2). Les événements fortuits qui peuvent amener plus tard la baisse de la marchandise ne doivent pas plus être déclarés par le vendeur que l'acheteur ne doit exprimer ceux qui doivent la faire hausser. Ce sont là des accidents extrinsèques, dont les parties n'ont pas à s'informer respectivement, d'autant qu'ils sont incertains par eux-mêmes, et que le hasard peut les faire manquer. Est-il raisonnable de vouloir forcer le vendeur et l'acheteur à prédire l'avenir, et de placer la base du contrat de vente sur une éventualité trompeuse? La morale ne s'offense pas de ce qu'un père de famille tire de sa chose le prix qui se trouve en rapport avec les besoins courants, et avec la valeur que l'opinion publique y attache au moment où il la met en vente. Qu'arrive-

(1) *De jure pacis et belli*, lib. 2, c. 12, n° 9.

(2) Alexander ab Alexandro, *Genialium dierum*, lib. 6, c. 1. Mais Pothier, Vente, n° 242, conçoit quelques doutes.

rait-il avec ces principes exagérés, que Cicéron avait sans doute puisés dans ses souvenirs de l'école stoïcienne? C'est qu'une société se trouverait privée des ressources du commerce, et qu'à force de vouloir lui inoculer des règles de morale philosophique, on la réduirait à la misère. Si un marchand ne peut profiter des circonstances qui amènent la hausse, croyez-vous qu'il fera des approvisionnements, qu'il se donnera la peine de courir les mers pour vous apporter les denrées dont vous manquez, qu'il exposera sa fortune dans un négoce environné de chances de perte (et dont vous retrancherez les chances de gain? C'est ici que le mieux est l'ennemi du bien.

Quant à l'autre question soulevée par Cicéron, et qui consiste à savoir si le vendeur doit déclarer tous les défauts qui sont à sa connaissance, même ceux qui ne sont pas rédhibitoires, je la crois résolue par la conscience de tous les peuples, qui, ce me semble, a bien autant de poids que les subtilités des casuistes et les raffinements des philosophes. Que veut-on en poussant les choses à l'excès? Que le vendeur soit le premier à déprécier la chose dont il veut se défaire, qu'il publie les motifs qui l'en ont dégoûté: or, Diogène disait très bien: « *Quid verò est stultius quàm venditorem ejus rei, quam vendat, vitia narrare* (1)? » J'ai une maison mal bâtie, vieille, humide. N'est-il pas absurde que vous vouliez m'imposer la loi de faire mettre dans les affiches: *A vendre, une maison mal bâtie, vieille et humide?* L'acheteur est là pour examiner la chose; il a ses experts, et je lui laisse le temps de la réflexion. Il ne manquera pas d'ailleurs de motifs, bons ou mauvais, pour chercher à déprécier ma chose, et pour me prouver qu'elle a plus d'inconvénients que je ne lui en crois; et moi, j'aurai la simplicité philosophique de le mettre sur la voie du dénigrement et de lui fournir des armes contre moi!! L'im-

(1) *Offices de Cicér.*, lib. 3, c. 13.

portant est que je ne trompe pas mon acheteur et que je ne lui vende pas plus cher que ne vaut l'objet vendu. Avec cela, je reste fidèle à la morale. Le reste n'est que duperie. Saint Thomas le décide ainsi (1); et, quoique Pothier (2) préfère à sa doctrine le rigorisme de Cicéron, et quelques décisions des jurisconsultes romains, empreintes des idées du Portique (3), je crois que saint Thomas est mieux entré dans la réalité de la vie pratique et dans les convictions de l'humanité.

Le Code Napoléon n'a pas marché sur les traces de la philosophie stoïcienne. Nous verrons plus tard (4) qu'il n'autorise pas un acheteur à se plaindre des défauts qui ne seraient pas rédhibitoires dans le sens de l'art. 1641. D'une part, il a voulu favoriser l'intérêt du commerce, qui s'oppose à ce que les transactions soient continuellement en suspens, et à ce que les parties reviennent contre leur propre fait; de l'autre, il ne s'est pas mis en opposition avec les règles du for intérieur, qui ne saurait exiger que l'un des contractants se sacrifie à l'autre, en lui détaillant minutieusement des circonstances le plus souvent inutiles, des défauts le plus souvent sans conséquence, et dont l'acheteur ne manquerait pas d'abuser, bien qu'il ait dû savoir d'avance que la chose qu'il achetait ne pouvait être parfaite.

414. L'obligation de garantir n'est pas inhérente à toute obligation de donner; elle a lieu dans la vente, le partage, la dation en paiement, l'échange, le louage, la transaction (5); mais elle n'a pas lieu dans la dona-

(1) 11, 2, 77, art. 3, et Questions quotlibétiques, 11 et 12.

(2) Vente, n° 238.

(3) Par exemple, cette opinion de Caius, qui prétend que le vendeur est tenu à des dommages et intérêts, s'il n'a pas fait connaître que l'un des voisins de l'objet vendu est un homme litigieux et tracassier. L. 35, § 8, *De cont. empl.*

(4) Art. 1641.

(5) Voët, ad Pand., *De evict.*, n° 7 et suiv.

(1), dans les legs d'un corps certain et déterminé (2). De même le procureur qui livre une chose n'en est pas tenu (3).

## § I.

## DE LA GARANTIE EN CAS D'ÉVICTION.

## ARTICLE 1626.

Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé DE DROIT à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, ET NON DÉCLARÉES lors de la vente.

## SOMMAIRE.

415. Résumé de l'art. 1626. Sens du mot éviction. Division du commentaire et de l'exposition de l'art. 1626.
416. L'éviction doit procéder d'une cause antérieure à la vente.
417. 1<sup>re</sup> exception. Quand l'acheteur s'est chargé du péril de la chose.
418. 2<sup>e</sup> exception. Quand le vendeur a déclaré à l'acheteur la cause de l'éviction, ou que l'acheteur l'a connue.
419. 3<sup>e</sup> exception. Quand la sentence portant éviction est tombée en péremption, ou qu'il ne se présente personne pour l'exécuter.
420. 4<sup>e</sup> exception. Quand l'acheteur est à la fois créancier et débiteur pour l'éviction. De la maxime *Quem de evictione tenet actio, eundem agentem repellit exceptio*.
421. 5<sup>e</sup> exception. Quand l'éviction a lieu par le fait de l'acheteur ou par sa faute.
422. Le vendeur est garant quand l'éviction, quoique postérieure à la vente, procède du fait du vendeur.

(1) Voët, ad Pand. *De evict.*, n° 13.

(2) Idem, n° 11.

(3) Loyseau, *Garantie des rentes*, ch. 1, n° 14.

423. Mais, hors ce cas, l'éviction procédant d'une cause postérieure au contrat reste pour le compte de l'acheteur. Exemples empruntés à l'expropriation pour cause d'utilité publique et au fait du prince. Autres tirés de la force majeure et de la violence.
424. Les Romains considéraient comme fait de force majeure postérieure au contrat l'injustice du juge. Ce système n'est pas suivi chez les peuples modernes.
425. Une prescription commencée au moment de la vente est-elle une cause d'éviction antérieure au contrat? Rejet arrêt de Bordeaux qui décide l'affirmative.
426. Une surenchère exercée par un créancier du vendeur est une cause d'éviction antérieure au contrat; car le vendeur pouvait la faire cesser.
427. *Quid* si les hypothèques ne sont pas le fait du vendeur?
428. *Quid* si l'acquéreur se rend adjudicataire?
429. Pour qu'il y ait lieu à garantir, quelles personnes doivent souffrir l'éviction? Des successeurs *in universum jus* et à titre particulier. Si le donataire est évincé, le donateur peut agir en garantie contre son vendeur. Rejet d'une opinion de Pothier.
430. Renvoi pour les questions relatives à la chose évincée.
431. Le vendeur est responsable s'il y a simple trouble sans éviction. Qu'entend-on par trouble?
432. L'obligation de garantir est de droit. Cependant la stipulation de garantie n'est pas sans utilité. La garantie de droit s'applique-t-elle aux ventes sur expropriation forcée? Résolution négative, contre MM. Pigeau et Duranton. Mais l'obligation de garantir peut être modifiée. Une clause spéciale peut même en exempter le vendeur. Cas où la clause de garantie ne produit aucun effet.
433. Le trouble et l'éviction donnent naissance à l'action en garantie, branche de l'action *ex empto*.
434. Elle est indivisible. Conséquences. Renvoi.
435. Mais l'obligation de payer les dommages et intérêts par suite de l'action en garantie est divisible. Raison de cela. Double obligation renfermée dans l'obligation de garantir.
436. Quand s'intente l'action en garantie.
437. Contre qui on doit la diriger. Rejet de deux arrêts de Bruxelles et de Paris qui décident que le détenteur ne peut franchir son vendeur immédiat pour recourir contre le vendeur originaire.
438. Quand il y a plusieurs héritiers du vendeur, l'action peut être dirigée contre tous ou contre un seul. Grande erreur de la Cour de cassation, qui veut que l'action en ga-