

(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-

- rantie soit divisible, et qu'il n'y ait que l'exception de garantie qui soit indivisible. C'est précisément le contraire qui est vrai. Raison de cela.
439. L'héritier appelé seul en garantie pourra mettre en cause ses cohéritiers, et obtiendra du juge délai suffisant.
440. S'il accepte seul la lutte, sa victoire profitera à tous. Mais s'il succombe, il n'y aura pas chose jugée contre les cohéritiers. L'indivisibilité de la défense n'est pas un obstacle à cette décision.
441. Par prudence, l'acheteur doit mettre en cause tous les héritiers. L'héritier actionné seul doit mettre en cause tous ses consorts pour obtenir partage des dépens.
442. L'acheteur n'est pas tenu d'appeler les cautions du vendeur. Cependant il le peut par prudence.
443. Lorsque les parties sont en présence, le vendeur ou ses héritiers doivent prendre le fait et cause de l'acheteur. Portée de cette obligation. Mais s'ils n'ont pas de moyens de défense, ils doivent aller au devant des obligations imposées par l'article 1630. *Quid* si l'acheteur veut prendre le procès à ses risques ?
444. Quand le vendeur prend fait et cause, l'acheteur peut se faire mettre hors de cause. Le jugement contre le garant est exécutoire contre le garanti.
445. De l'exception de garantie en faveur de l'acheteur.
446. Elle a lieu lorsque l'acheteur est inquiété par celui qui est héritier du vendeur. Origine de la maxime *Quem de evictione tenet actio, eundem agentem repellit exceptio*. Elle peut être opposée au mineur, héritier du tuteur. *Quid* si le tuteur a agi sans qualité ?
447. Elle peut être opposée au légataire universel ou à titre universel, mais non à l'héritier bénéficiaire.
448. Peut-on l'opposer au donateur universel ? Discussion de la question.
449. Dans le droit romain, la donation, même universelle, ne formait qu'un titre singulier.
450. *Quid* aujourd'hui ?
451. Réponse aux objections.
452. Suite.
453. Suite.
454. Résumé.
455. Le donataire n'est pas tenu *ultra quantitatem rerum donatarum*.
456. Application de tous ces principes à l'obligation de garantir.
457. L'exception de garantie est-elle indivisible dans ses effets ? Résolution négative contre plusieurs auteurs et contre

- un arrêt de la Cour de cassation. Réfutation d'une opinion de M. Duranton, qui n'est ni celle de la Cour de cassation ni celle de l'auteur.
458. L'exception de garantie a lieu lorsque le vendeur est devenu, *ex post facto*, propriétaire de la chose. Application de cette règle.
459. 1<sup>o</sup> Au mineur qui a hérité du tuteur, qui, en sa qualité, a vendu par erreur son bien propre.
460. 2<sup>o</sup> A la mère qui, comme tutrice, a vendu les biens de son fils sans promettre de garantie, et qui ensuite succède à ce fils. Rejet d'une opinion du président Favre et d'un arrêt du sénat de Chambéry.
461. Les cautions du vendeur qui veulent troubler l'acquéreur peuvent être repoussées par la maxime *Quem de evictione, etc.*
462. Il en est de même des héritiers de la caution. Réfutation de l'opinion contraire de M. Duranton.
463. On peut également opposer l'exception de garantie à la femme commune.

## COMMENTAIRE.

415. Alors même que le vendeur a gardé le silence sur la garantie en cas d'éviction, il en est tenu de droit, par la nature même du contrat de vente. Car il a contracté l'obligation de rendre l'acheteur propriétaire de la chose, ou bien, comme le dit l'art. 1604, de la transporter en sa puissance et possession ; il est clair que cette obligation ne serait pas accomplie si l'acheteur n'avait qu'une possession inquiète et troublée (1). Le vendeur doit donc faire cesser le trouble ; il doit rendre la possession de l'acheteur paisible, comme doit l'être celle d'un propriétaire muni d'un titre sérieux ; et si l'acheteur est évincé d'une partie ou de la totalité de la chose, ou bien s'il est obligé de supporter des charges qui n'avaient pas été déclarées lors de la vente, le vendeur doit l'en garantir.

(1) Pomp., l. 3, D. *De act. empt.*

Tel est le résumé de notre article. Nous allons le développer sous toutes ses faces.

D'abord quel est le sens du mot *éviction*? Ce mot, emprunté au droit romain, *evictio*, signifie ôter quelque chose à quelqu'un en vertu d'une sentence. *Evincere est aliquid vincendo auferre*. L'éviction, dit Pothier, est le délaissement qu'on oblige quelqu'un de faire d'une chose, en vertu d'une sentence qui l'y condamne (1). Mais, comme Pothier le reconnaît lui-même, le sens de ce mot est bien plus large; il comprend tous les cas où, même sans sentence, l'acheteur ne peut conserver la chose dont la vente lui a été faite. Ainsi c'est une véritable éviction si l'acheteur, actionné pour une cause légitime, reconnaît la justice de la demande, et s'exécute de bonne grâce pour éviter des frais inutiles et souvent considérables (2).

Ainsi encore (et ceci est remarquable), si vous m'avez vendu une chose grevée, à mon insu, d'une cause d'éviction, et que je vienne à succéder au véritable propriétaire de cette chose, il y a éviction, quoiqu'il n'y ait pas jugement. Car ce n'est pas en vertu de votre vente que je jouis; c'est en vertu de mon titre successif, et vos obligations envers moi ne sont pas remplies. J'ai donc droit de me plaindre de vous et de vous forcer à me rendre le prix (3).

Il y a plus! Nous verrons plus tard, n° 431, qu'on peut comprendre sous la dénomination d'éviction le simple trouble apporté à la jouissance du vendeur (4).

Enfin il y a également éviction lorsque l'acheteur, poursuivi par les créanciers hypothécaires comme tiers détenteur, paie les dettes inscrites du vendeur

(1) Vente, n° 83.

(2) Pothier, Vente, n° 96.

(3) Ulp., l. 13, § 6, *De act. empt.* Julien, l. 29, *idem*. Pothier, Vente, n° 97. M. Duranton, t. 16, n° 249.

(4) Pour confirmer ceci, voir l'arrêt de la cour d'Orléans du 5 juin 1829, dans l'affaire Boucheporn (Dal., 30, 1, 207).

pour conserver la possession de la chose vendue. L'art. 2178 le décide expressément (1).

Nous allons examiner 1° quel est le genre d'éviction dont l'acheteur peut exiger que le vendeur le garantisse; 2° sur quelle personne il faut que l'éviction ait lieu pour qu'on ait droit de s'en plaindre; 3° quelle chose doit être évincée pour donner lieu à la garantie; 4° quelle est la nature de l'action en garantie; 5° contre qui elle s'intente; 6° quelles personnes sont sujettes à l'exception de garantie.

Lorsque nous serons parvenus aux articles suivants, nous verrons comment la garantie peut être restreinte ou étendue, en quelles condamnations elle se résout, et quelles sont toutes ses conséquences; enfin, quelles plaintes l'acheteur peut élever quand il trouve la chose grevée de charges occultes et non déclarées lors du contrat.

415. Sur le premier point, il est une règle fondamentale, c'est qu'il faut que l'éviction procède d'une cause antérieure à la vente. Car on sait qu'après la vente, toutes les causes de péril sont pour le compte de l'acheteur (2). Mais quand le germe de l'éviction est inhérent à la chose vendue et procède d'une cause antérieure à la vente, ou même contemporaine, le vendeur en est responsable. Il a promis à l'acheteur de le rendre propriétaire, de le faire jouir paisiblement et sans trouble. Il ne peut donc se décharger sur lui d'un péril dont sa chose était affectée et dont il devait la purger avant de l'aliéner (3).

(1) Mon Comment. sur les Hypothèques, t. 3, n° 844 et sur la Société n° 535.

(2) Pothier, Vente, n° 87, et Pand., t. 1, p. 607, n° 21, Cass., 13 décembre 1843 (Devill., 44, 1, 209).

(3) V. MM. Duranton, t. 16, n° 260; Zachariæ, t. 2, p. 516; Duvergier, t. 1, n° 321; Marcadé, art. 1626-1629, n° 2. V. aussi Cass., 4 mai, 1808; Bordeaux, 27 février 1829; Toulouse, 27 août 1834 (Devill., 35, 2, 326). Et il a été décidé par application de la règle, que l'expropriation pour cause d'alignement

Cette règle souffre néanmoins quelques exceptions.

417. La première a lieu quand, par un pacte exprès inséré dans le contrat de vente, l'acheteur s'est chargé du péril de la chose vendue. Telles sont les ventes faites aux risques et périls de l'acheteur (art. 1629 Code Napoléon).

418. La deuxième a lieu, quoiqu'il n'y ait pas de clause expresse, lorsque la cause d'éviction a été déclarée à l'acheteur (1), par exemple, quand on lui a dit qu'elle était grevée d'un droit de retour, de réméré, etc. : « Quæ et tu notanter intellige etiam si » SCIENS à sciente quoque emit. Nam nec tunc quoque » agit de evictione, nisi de eâ expressim caveat. » Ce sont les paroles de Tiraqueau (2). Elles se fondent sur la loi 27 au C. *De evict.* (3). Il est évident que l'acquéreur a voulu prendre alors la chose avec les dangers qui y étaient attachés; *fundum emere qualis est videtur*, dit Brunemann (4).

Il ne faut pas considérer comme contraire à cette règle un arrêt de la cour de Paris du 16 juillet 1832 (5). Car dans l'espèce il s'agissait unique-

est une éviction donnant lieu à une action en garantie contre le vendeur, lorsque cette expropriation, a lieu en vertu d'une clause domaniale, d'après laquelle la propriété vendue est tenue de se conformer, sans indemnité, aux alignements indiqués par l'administration. Cass., 20 mars 1850 et 14 juin 1853 (Devill., 51, 1, 86; 53, 1, 525).

(1) Texte de notre article, et art. 1638, 1642.

(2) *De retract. gentil.*, § 12, glose 1, n<sup>os</sup> 7, 8. Il fait allusion au cas où l'acheteur a acquis connaissant la cause de l'éviction. Telle est aussi la doctrine de Voët (ad Pand., *De evict.*, n<sup>o</sup> 32), de Brunemann (sur la loi 27, C. *De evict.*), de Perez (sur le Code *De evict.*, n<sup>o</sup> 25), de Caballinus (*De evict.*, § 2, n<sup>o</sup> 32). Voyez Pothier, n<sup>o</sup> 188. Cicéron a dit, dans ses Offices, liv. 3, n<sup>o</sup> 13 : « Ubi enim iudicium emptoris, ibi fraus venditoris quæ potest esse? »

(3) Pothier, n<sup>os</sup> 88 et 188. *Infrà*, n<sup>os</sup> 426, 481, 525, 544. MM. Duranton, t. 16, n<sup>o</sup> 261; Duvergier, t. 1, n<sup>o</sup> 317.

(4) *Loc. cit.*

(5) Dal., 32, 2, 214.

ment de la répétition du prix, et l'acheteur prétendait que, malgré l'énonciation formelle d'un droit de retour conditionnel, il avait droit à en être remboursé. C'est en ce sens que la cour de Paris se prononça, et l'on voit que la question qu'elle décida est tout autre que celle que j'examine ici. En effet, la non-garantie n'est nullement incompatible avec la restitution du prix, comme le décide l'art. 1629. Tel peut être affranchi d'un recours en garantie, qui n'est pas moins tenu de restituer le prix qui a été versé entre ses mains. Il est vrai que l'arrêtiste, en formulant la rubrique de cet arrêt, lui a donné une portée tellement générale, qu'il semblerait que la cour de Paris a prétendu juger que la déclaration positive des charges existantes ne modifie en rien la garantie de droit. Mais je crois que c'est aller trop loin (1).

Disons donc que si, par exemple, le vendeur déclare à l'acheteur les hypothèques dont la chose vendue est grevée (2), c'est comme s'il la lui vendait à charge de ces mêmes hypothèques; il n'y a pas lieu alors à un recours pour éviction. La charge ayant été déclarée, l'art. 1626 n'admet pas de garantie. C'est absolument comme si les parties avaient stipulé dans le contrat l'affranchissement exprès de tout recours en garantie (3).

Ce que je viens de dire d'une déclaration expresse faite par le vendeur s'applique-t-il au cas où l'acheteur a connu *extrinsecus* le péril dont la chose était menacée, bien que le vendeur ne lui en eût pas parlé?

En thèse générale, l'affirmative est certaine. Peu importe d'où vienne la connaissance qu'a l'acheteur

(1) *Infrà*, n<sup>o</sup> 483.

(2) Ce cas est prévu par Pothier, Vente, 188; et la loi 27, C. *De evict.*, le décide également : « Si fundum sciens alienum vel OBLIGATUM comparatum Athenocles, etc. » *Infrà*, n<sup>o</sup> 426.

(3) Mais *quid* si les hypothèques étaient le fait du vendeur? V. *Infrà*, n<sup>os</sup> 474, 477 et 428.

du danger de l'éviction. Si cette connaissance existe positivement, elle suffit pour que l'acheteur ne puisse rien reprocher au vendeur au sujet d'une éviction à laquelle il a dû s'attendre (1).

La loi 27 au C. *De evictionibus* me paraît décisive. Elle ne s'enquiert que d'une chose. L'acheteur a-t-il connu le péril (*sciens*)? Ce point une fois constaté, elle ne cherche pas quelle est la voie qui a conduit l'acheteur à ces informations; car ceci est indifférent. En effet, c'est le cas de répéter avec Cicéron : « Ubi iudicium emptoris est, ibi fraus venditoris quæ potest esse? »

Et c'est en partant de cette idée que l'ancienne jurisprudence décidait que l'acheteur n'avait pas de recours en garantie pour l'éviction causée par le retrait lignager (2). Car ce retrait procédait d'une loi municipale que nul n'était censé ignorer; *ex consuetudine notâ lippis et tonsoribus*, comme dit Tiraqueau (3).

Voilà aussi pourquoi le retrait successoral, consacré par l'art. 841 du Code Napoléon, ne donne pas ouverture à la garantie (4). C'est une cause d'éviction présumée connue.

Enfin la règle qui veut que le vendeur ne soit pas tenu des servitudes apparentes (5) et des défauts visibles de la chose (6) est la conséquence de ce principe.

(1) C'est aussi l'avis de Pothier, n° 188. — Sic *Rej.*, 20 juin 1843 (*Devill.*, 43, 1, 788); 16 juin 1840 (*Devill.*, 40, 1, 870); Douai, 16 fév. 1846 (*Devill.*, 46, 2, 29). V. aussi *MM.* Duvergier, n° 318, et Marcadé, art. 1626-1629, n° 6. Mais le vendeur ne peut être admis à prouver par témoins que son acquéreur a eu connaissance d'une charge occulte qui grevait l'immeuble et en diminuait la valeur, à moins qu'il n'existe à cet égard un commencement de preuve par écrit. Orléans, 13 mars 1835 (*Devill.*, 36, 2, 531).

(2) Pothier, n° 88.

(3) *De ret. gent.*, § 12, glose 1, n° 6.

(4) *Junge M.* Duranton, t. 16, n° 259.

(5) Art. 1638.

(6) Art. 1642.

Toutefois, en ce qui concerne les hypothèques, il ne faut l'admettre qu'avec un juste tempérament et moyennant une distinction.

Si les hypothèques émanent du vendeur lui-même, et qu'elles servent à garantir ses dettes personnelles, la connaissance que l'acheteur a pu en avoir ne suffit pas pour prouver qu'il a voulu acheter à ses risques et périls et prendre les charges pour son compte. Car il a pu penser et il a même naturellement supposé que le vendeur paierait ses dettes, et ferait cesser par-là les causes de l'hypothèque. Le vendeur, en ne le chargeant pas de payer les créanciers hypothécaires, lui a suffisamment donné la persuasion que son intention était de s'acquitter lui-même envers eux. C'est ici qu'il y a une grande différence entre l'hypothèque et d'autres charges analogues, telles que servitudes, droit de retour, etc. Celles-ci affectent l'immeuble pour des causes qu'il n'est pas au pouvoir du vendeur de faire disparaître. Mais il n'en est pas de même de l'hypothèque qui sert de garantie aux dettes personnelles du vendeur. Celui-ci a toujours moyen de l'effacer, et l'acquéreur doit présumer que le vendeur libérera l'immeuble en se libérant lui-même. L'obligation de garantie subsistera donc dans toute son étendue; on doit le décider avec d'autant plus de raison qu'il s'agit ici d'un fait personnel au vendeur, dont il ne faut pas facilement croire qu'il a voulu se décharger sur l'acheteur (1).

Mais si les hypothèques procèdent du chef de ceux qui ont possédé l'immeuble avant le vendeur, si ce dernier n'avait pas l'obligation personnelle de les acquitter, si, en un mot, il n'était que tiers détenteur pur et simple, je pense que la connaissance, positivement acquise par l'acheteur, de l'existence des hypothèques, sera une cause suffisante d'exclusion de la garantie. La loi 27 au C. *De evictionibus* le décide ainsi,

(1) *Infrà*, n° 477.

et sa solution est tout-à-fait rationnelle (1). Quelle différence y a-t-il, dans ce cas, entre une hypothèque connue et une servitude apparente, ou un défaut visible? (2)

419. La troisième exception a lieu quand la sentence portant condamnation de délaisser est tombée en péremption sans avoir été exécutée, ou qu'il ne se présente personne pour en procurer l'exécution et lui donner effet (3).

420. La quatrième exception a lieu lorsque l'acheteur réunit dans sa personne la double qualité de créancier pour éviction et de débiteur pour cette même éviction.

Par exemple, j'achète de Denis et je vous revends une maison. Vous êtes obligé de la délaisser, la cause de l'éviction étant antérieure à la vente que je vous ai faite et à celle que Denis m'a passée; vous auriez action en garantie contre moi, et moi à mon tour j'aurais action en garantie contre Denis. Mais il arrive que vous êtes héritier de Denis, et par conséquent tenu de tous ses faits. Il est évident que votre action contre moi est désormais inutile; car, si je suis tenu envers vous, vous êtes tenu envers moi pour tout autant, en votre qualité de successeur de Denis. Les deux actions se compensent donc l'une et l'autre et s'entre-détruisent. De là la maxime *Quem de evictione tenet actio, eumdem agentem repellit exceptio* (4), ou, en d'autres termes, *Celui qui doit garantir ne peut évincer*. Cette règle est aussi conforme à la raison qu'à la morale. A la raison, car il est clair que celui qui

(1) *Junge* Pothier, n° 188.

(2) V. art. 1638 et 1642 du Code Napoléon.

(3) L. 57. D. *De evict.* Pothier, n° 89. V. *Rej.*, 14 avril 1830 (Devill., 30, 1, 280). *Secus* M. Duvergier, t. 1, n° 326.

(4) *Infrà*, n° 445. L. 11, C. *De evict.*, et Brunemann, sur cette loi. Donellus (Doneau), lib. 20, c. 2. Pothier, *Vente*, n° 90. Arrêt de la Cour de cassation du 24 janvier 1826 (Dal., 26, 1, 222).

doit défendre ne doit pas attaquer; à la morale, car il y aurait dol dans le fait de celui qui réclamerait une chose qu'il devrait rendre ensuite.

421. La cinquième exception a lieu lorsque l'éviction, quoiqu'ayant une cause antérieure à la vente, n'a eu lieu que par le fait de l'acheteur ou par sa faute.

Par exemple, vous avez hypothéqué la maison B à Pierre. Vous donnez cette maison à Jacques, Jacques me la vend, et peu après je vous la cède. Le créancier hypothécaire vous évincé; pourrez-vous agir contre moi? Non. A la vérité, la cause de l'éviction est antérieure à la vente que je vous ai faite; à la vérité encore, vous n'êtes pas garant de Jacques, mon vendeur; car c'est par donation que Jacques a été investi par vous de la propriété, et la donation n'emporte pas de garantie. Mais il n'en est pas moins certain que c'est vous qui êtes l'auteur de l'hypothèque qui a donné lieu à l'éviction, et comme cette hypothèque est votre fait, vous n'êtes pas recevable à vous en plaindre et à agir contre moi (1).

J'ai dit que l'éviction ne doit pas avoir lieu si l'acheteur s'est laissé évincer par sa faute.

Ainsi, s'il arrive qu'actionné en désistement, il prenne sur lui de répondre à la demande sans appeler son vendeur en garantie, et qu'il soit condamné, par suite de sa négligence, à faire valoir quelques moyens décisifs que son vendeur lui aurait fournis, il devra supporter la peine de son éviction, et ne pourra la faire rejaillir sur le vendeur qui aurait pu la prévenir (2).

(1) Pothier, 91. Despeisses, p. 29, n° 20, § 3. L. Dig. 20, *De evictione*.

(2) Pothier, n° 95; art. 1640. *Infrà*, mes observations sur cet article, n°s 540 et suiv., et 424. Dans mon Commentaire sur les Hypothèques, t. 3, n° 844, j'ai examiné la question de savoir si le vendeur est affranchi lorsque le tiers détenteur, poursuivi en expropriation, délaisse sans avoir dénoncé la poursuite à son

422. Ce n'est pas seulement l'éviction antérieure par sa cause à la vente qui donne lieu à l'éviction; il peut arriver que l'éviction dont la cause est née postérieurement au contrat soit le fondement d'une action contre le vendeur. C'est ce qui a lieu quand l'éviction procède du fait du vendeur lui-même.

Par exemple, vous me vendez la maison B, par acte sous seing privé. Postérieurement, vous avez la mauvaise foi de la vendre, par acte authentique, à Raymond. Celui-ci m'évince, attendu que, me confiant dans votre loyauté, je n'ai pas encore donné une date certaine à mon titre. Vous serez évidemment tenu de me garantir (1).

423. Mais, dans tous autres les cas, l'éviction dont le principe est postérieur au contrat reste pour le compte de l'acquéreur. Ainsi, si je suis exproprié pour cause d'utilité publique et en vertu de mesures d'administration ordonnées après la vente, je n'aurai pas de recours contre vous (2). Si je suis dépouillé par l'autorité de la loi du 28 août 1792, qui fait rentrer les communes dans les biens que les seigneurs avaient acquis d'elles, et que cette éviction soit postérieure à mon achat, ce sera un fait de force majeure, appelé en droit *fait du souverain*, qui ne pourra pas donner sujet à action contre mon vendeur (3).

vendeur. J'ai montré que les nouveaux principes forcent à s'éloigner du système de Loyseau.

(1) Pothier donne un exemple qui n'est plus applicable (n° 89). Il part en effet de ce point de jurisprudence, qui était certain de son temps, savoir, que la vente n'avait d'effet, à l'égard des tiers, que par la tradition, et il suppose qu'avant la tradition le vendeur a hypothéqué l'immeuble vendu.

(2) V. cependant *suprà*, la note sous le n° 416.

(3) Arrêt de la cour de cassation du 27 pluviôse an xi. Dalloz, Vente, p. 877. V. *Infrà*, n° 465, 466. Sur le fait du prince, on peut consulter les arrêts rendus dans l'affaire du baron de Boucheporn. En cette matière, le point à rechercher est de savoir si le prince n'a fait que déclarer un droit préexistant, ou bien

De même, si les biens des exilés sont mis en vente et revendus par les acquéreurs, et qu'ensuite ils soient restitués par suite des conditions de la paix, les vendeurs ne seront pas tenus de l'éviction, parce que c'est là un fait imprévu, et Brunemann nous apprend que c'est ce qui a été jugé par un arrêt qu'il rapporte (1).

Le jurisconsulte Paul donne un exemple curieux de cette règle (2). Un certain Lucius Titius avait acheté des terres en Germanie, au delà du Rhin, et il avait payé une partie du prix. Son héritier, ayant été poursuivi par le vendeur pour solder le reliquat, fit valoir qu'une partie de ses terres avait été saisie par un édit du prince pour les nécessités de l'empire, et que l'autre avait été distribuée en récompense aux vétérans. Néanmoins, il fut condamné à payer le restant du prix, parce que la cause de cette éviction était postérieure à la vente.

C'est en se fondant sur cette loi que Brunemann a écrit ce qui suit sur le fait du prince (3) : « *Cum res* » à principe aufertur, hic casus à venditore non est » præstandus, quia futuri casus evictionis post contractum emptionis ad venditorem non pertinent. » Nam venditor non tenetur de eâ evictione quæ fit » ex plenitudine potestatis, quæ semper videtur » cepta..... SECUS AUTEM, si princeps auferat VIA JURIS » et PER MODUM PROCESSUS (4). »

s'il a agi par un coup d'autorité légal ou illégal (Dalloz, 28, 1, 386, et 30, 1, 207). — *Junge* Cass., 8 janv. 1851 (Devill. 51, 1, 106). V. aussi M. Marcadé, art. 1626-1629, n° 2.

(1) Sur la loi 11, D. *De evict.*

(2) L. 11, Dig. *De evict.*

(3) Sur la loi 11, *De evict.*

(4) Notez bien cette dernière phrase. Si le prince n'a parlé que comme juge, on rentre alors dans la matière de la chose jugée, qui n'a rien d'exceptionnel, et le vendeur est responsable, suivant les distinctions exposées n° 421 et 424, si la cause du trouble est antérieure à la vente.

Au fait du prince, on peut comparer, pour les résultats, la violence. Sur ce point, je rapporterai une espèce dont j'ai eu connaissance.

La famille Spinola, de Gênes, avait vendu au sieur Frediani, de Bastia, un vaste domaine, connu sous le nom de *Precojo di Migliacciaro et Coasina*. Plusieurs années après, les populations d'un canton de la Corse, appelé *Fiumorbo*, avaient profité des désordres qui suivirent les révolutions de 1814 et 1815 pour se jeter sur plusieurs points de ce domaine, en occuper par la force des portions considérables, et s'emparer des récoltes abondantes que produit ce sol fertile. Le sieur Frediani actionna en garantie la famille Spinola. Mais il fut déclaré non fondé; car les causes de l'éviction étaient postérieures à la vente.

Le sieur Frediani faisait cependant valoir un fait assez grave. Il s'appuyait sur ce que, dans d'autres circonstances, toutes antérieures au contrat, les habitants du Fiumorbo avaient profité des mouvements révolutionnaires qui avaient agité la Corse pour envahir les terres dont il s'agit; il en tirait la conséquence que ces populations avaient sur ce vaste territoire des prétentions de propriété qui éclataient à chaque époque de trouble; que c'était là une cause permanente d'éviction, dont l'origine avait précédé la vente, et dont il devait être garanti, le cas échéant. Mais il est à remarquer que ces prétentions des habitants du Fiumorbo n'avaient aucun fondement dans le droit; elles ne reposaient que sur la violence, et elles étaient comprimées toutes les fois que l'ordre et les lois reprenaient leur empire. Les vendeurs ne pouvaient donc pas répondre des voies de fait auxquelles les caprices de ces habitants pouvaient les porter après le contrat. C'eût été les rendre responsables de révolutions qu'il n'était au pouvoir de personne d'empêcher et de prévoir; c'eût été mettre à leur charge la force majeure arrivée après qu'ils s'étaient dépouillés de la chose.

424. Les Romains considéraient comme fait de force majeure postérieur au contrat l'injustice du juge qui, contre le droit et la raison, condamnait l'acquéreur à se désister, encore que la source de l'éviction précédât la vente (1).

Cette jurisprudence ne peut avoir lieu chez nous qu'autant que l'acheteur aurait omis d'appeler en garantie le vendeur, qui aurait eu des moyens de défense à faire valoir.

Mais si l'acheteur n'avait pas appelé le vendeur, et si celui-ci ne prouvait pas qu'il avait des moyens suffisants de faire rejeter la demande (art. 1640), il ne servirait de rien de dire et même d'établir que les juges se sont trompés. Comme Voët le fait remarquer, après Groëneweghen et Wassenaar (2), les lois romaines qui font retomber sur l'acheteur l'injustice du juge ne doivent pas être suivies chez les peuples modernes, où, à côté de la maxime « *Res judicata pro veritate habetur*, » il est de règle que les juges ne prennent pas le procès à leurs risques et périls : *nec judices hodiè soleant litem suam facere*. La magistrature est un pouvoir public auquel on est forcé de recourir pour avoir justice. L'acheteur s'est défendu devant elle; il a résisté comme il le devait; s'il est condamné, même par erreur, il doit avoir son recours contre son vendeur, à qui le jugement est opposable (3). Le vendeur aurait été condamné de même s'il eût été en cause.

425. Lorsqu'au moment de la vente il y a une prescription commencée, et qu'après le contrat cette prescription se continue paisiblement et aboutit à former un droit de propriété qui évince l'acquéreur,

(1) Ulpien, l. 51, Dig. *De evict.* Pothier, Pand., t. 1, p. 908, n° 22, et Vente, n° 95.

(2) *De evict.*, n° 30.

(3) Arg. de l'art. 1640. — V. MM: Duvergier, t. 1, n° 316; Marcadé. *loc. cit.*, n° 2. Rej. 6 janvier 1841 (Devill. 41, 1, 24).