

» ditaræ satisfecerit et emptor obligationem defen-
 » dendi diviserit, imò potiùs rei perceptione con-
 » sumpserit in eâ parte. Hæc enim obligatio dividua
 » est ex parte creditoris; et sic, non solùm liberali-
 » ter ab eo pro parte, vel respectu unius hæredum
 » remitti potest; sed etiam multò fortiùs consumi in
 » parte perceptione partis.»

Dumoulin ajoute néanmoins (1), et en cela il est encore suivi par Pothier, que l'acheteur peut se refuser à garder la chose pour partie, et qu'il est maître de la délaissier pour le total, en faisant condamner le demandeur à lui payer, pour la part dont il est héritier, les dommages et intérêts résultant de l'éviction. Car, n'ayant pas acheté la chose pour en avoir seulement une partie, il ne peut être obligé à la retenir seulement pour partie.

Je crois qu'un système qui repose sur des vues si solides ne saurait être ébranlé, et il faut convenir que la Cour de cassation a joué de malheur dans son arrêt, lorsqu'après avoir qualifié de divisible l'action en garantie, qui est évidemment indivisible dans son premier chef, elle décide que l'exception de garantie est indivisible, quoique les lois romaines et les plus grands jurisconsultes prouvent qu'elle doit se diviser entre les héritiers du vendeur.

Quels sont les motifs de la Cour de cassation? « La garantie couvre le tout et chaque partie de l'objet aliéné; car la possession paisible de la chose vendue est le premier objet de la garantie promise par le vendeur; cela résulte clairement de la nature de l'engagement et de la fin que les parties se sont proposée dans le contrat.»

Tout cela est le mieux du monde quand le vendeur est encore là pour répondre de ses faits. Mais la question est de savoir s'il doit en être de même quand il laisse plusieurs héritiers. L'on sait que toute obliga-

(1) N° 506.

tion est indivisible eu égard au débiteur principal qui l'a contractée (1). Est-ce une raison pour qu'il en soit de même eu égard à ses héritiers? Non certainement! car, de droit commun, ce qui était indivisible quand le débiteur originaire vivait se divise quand il vient à décéder. Ce n'est que dans des cas rares et exceptionnels que l'indivisibilité subsiste entre les héritiers.

« Omnis obligatio, dit Dumoulin, est dividua; prout semper et regulariter, ipso jure inter hæredes tam creditoris quàm debitoris, pro portionibus hæreditariis dividitur, nisi quandò et quatenùs apparet quòd sit individua (2). »

La Cour de cassation ne donne aucune raison plausible pour faire admettre que l'indivisibilité se continue, dans notre espèce du vendeur à ses héritiers. Quand elle dit que la garantie couvre le tout et chaque partie, et qu'elle en fait une sorte de droit hypothécaire *quod est in toto et in qualibet parte*, elle se laisse dominer par des idées tout à fait inexactes. Il n'y a rien de réel dans l'obligation de garantir; cette obligation n'affecte pas la chose, elle est toute personnelle; elle est une branche de l'action *ex empto*, qui, en cette partie, a une caractère de personnalité pure (3).

Nous avons dit précédemment, avec Dumoulin, Pothier, etc., que l'obligation de défendre est indivisible, et qu'elle oblige pour le tout chaque héritier. Résulte-t-il de là que chaque héritier est tenu de faire avoir à l'acheteur chaque parcelle de l'immeuble, libre et dégagée du droit d'autrui? Avons-nous voulu dire que la possession de ce dernier est tellement indivisible que l'un des héritiers doit pour tous les autres la faire maintenir intacte dans la totalité des fractions dont se compose la chose? Ne confondons pas!! Les principes que nous avons posés sur

(1) Dumoulin, part. 2, n° 415.

(2) Dumoulin, part. 2, n° 200.

(3) *Suprà*, n° 262.

l'indivisibilité de défendre doivent être entendus en ce sens, que chaque héritier doit défendre le procès pour le tout, c'est-à-dire en présenter tous les moyens; mais nous aurions trahi la pensée des jurisconsultes qui nous servent de guide, si nous avions laissé croire que l'un des héritiers actionné, sur plusieurs ayant le même intérêt, ne fût pas quitte en procurant à l'acheteur la jouissance paisible de sa part afférente. Quelle était la position des choses quand nous raisonnions ainsi? Un acheteur est troublé par un tiers qui veut lui enlever toute la maison vendue. Il a besoin que les héritiers de son vendeur viennent à son secours et prennent son fait et cause. S'il se contente de la défense d'un seul, il est le maître de recourir uniquement à cet héritier, et celui-ci devra développer tous les moyens du procès, il produira tous les titres; il soutiendra la lutte jusqu'au bout, fera les efforts les plus complets pour que l'attaque soit vaine. Mais remarquez que cet héritier, que nous mettons aux prises avec le demandeur en revendication, n'a encore rien payé de sa part du prix et des dommages et intérêts; ou bien que l'acheteur ne tient pas de lui une part incontestée de la chose; et c'est la grande différence qui existe entre ce cas et celui que nous examinons maintenant. Car l'héritier qu'on veut repousser par la maxime, *Quem de evictione*, etc., consent à laisser l'acquéreur maître et possesseur paisible de la chose, pour sa part. C'est ce qui fait que nous disons qu'il est libéré de l'obligation de garantir et de prendre fait et cause; car, de droit, l'héritier n'est tenu de livrer la chose que pour sa part et portion; c'est un point mis hors de toute controverse par Dumoulin (1); de droit, il n'est tenu de faire jouir l'acheteur que pour sa part et portion. Quelle garantie veut-on donc exiger de lui, lorsqu'il a fait tout ce qu'il était de son devoir de faire,

(1) 2^e partie, n^o 301 et suiv.

lorsqu'il a payé le montant total de ce qu'il doit? Il est évident qu'il n'y a pas lieu à garantie contre lui, et que la Cour de cassation n'a fait que déduire dans ses considérants des principes inapplicables (1). Je reviens, au n^o 463, sur une question à peu près semblable.

Avant d'en finir sur ce point, je ferai observer que M. Duranton, tournant contre l'acquéreur une opinion qu'Henrys n'avait proposée que dans son intérêt, veut que l'héritier puisse toujours revendiquer la chose à lui appartenant et qui a été vendue par son auteur, et qu'il soit seulement tenu des dommages et intérêts (2). Mais cette opinion est, à mon sens, contraire aux principes. L'héritier est tenu du fait de son auteur, et les obligations de ce dernier continuent dans sa personne. Or le vendeur était tenu de faire jouir son acquéreur; c'était là son obligation précise; nécessairement ce doit être aussi celle de son héritier, qui, pouvant l'accomplir, ne doit pas être reçu à s'en décharger moyennant des dommages et intérêts. Une indemnité n'est proposable qu'autant que l'obligation de faire jouir est prouvée, impossible. Mais ce serait tout confondre que d'admettre l'obligé à traduire en dommages et intérêts une obligation qu'il lui est facile de remplir *in forma specificâ*. La bonne foi, la raison, toutes les règles des contrats s'opposent à cette conversion.

Il ne sert de rien de dire avec M. Duranton que,

(1) Je ferai remarquer un oubli de M. Dalloz, qui a recueilli l'arrêt que je viens de combattre. Dans l'espèce de cet arrêt, il s'agissait d'un fils qui était héritier bénéficiaire de sa mère. Sur l'instance en appel, il s'engagea un débat pour le faire déclarer héritier pur et simple. M. Dalloz ne fait pas connaître quel en fut le résultat. On sent cependant l'importance de cette circonstance; car si le fils eût été héritier bénéficiaire, la question de savoir si on pouvait lui opposer l'exception *Quem de evictione*, etc., n'eût pas même été proposable (*suprà*, n^o 447).

(2) T. 16, n^o 255.

d'après le Code Napoléon, la vente de la chose d'autrui est nulle. Ce nouveau point de droit ne change pas les obligations de l'héritier, qui, aujourd'hui comme autrefois, résume dans sa personne la position civile du défunt. La vente de la chose d'autrui est susceptible de ratification et de consolidation. M. Duranton lui-même le reconnaît (1). Quel obstacle s'oppose donc, sous le Code Napoléon, à ce qu'elle trouve la perfection qui lui manquait originairement dans l'exception *quem de evictione*, etc.? Cette exception n'est-elle pas dans les termes les plus rigoureux de la logique? N'est-elle pas une application rationnelle de la règle : *Hæres personam defuncti sustinet*?

M. Duranton argumente de la loi 31 au C. *De evictionibus*, relative à l'héritier de la caution. Mais l'on verra au n° 462 qu'il n'en a pas saisi le vrai sens.

458. Nous venons d'examiner le cas où le demandeur en revendication est héritier du vendeur.

Un second cas de l'application de l'exception *quem de evictione*, etc., a lieu lorsque le vendeur de la chose d'autrui, en étant devenu propriétaire par succession ou autrement, prétend troubler celui qui tient ses droits de lui (2). Comme il est tenu par le contrat de procurer à l'acheteur une jouissance paisible, il est de son devoir de faire cesser toutes les atteintes portées à son droit par des tiers. Or, ce devoir est bien plus rigoureux encore quand c'est lui qui est l'auteur du trouble (3).

Cette règle trouve des applications diverses.

459. 1° Un tuteur vend au nom de son pupille la totalité d'un immeuble qui n'appartient à ce dernier que pour partie. Ultérieurement ce pupille devient héritier de celui dont la part a été vendue par erreur.

(1) *Loc. cit.*

(2) Pothier, Vente, n° 166.

(3) Voyez Bartole, sur la loi *Cum vir.*, Dig. *De usucapion.*, et Boërius, quest. 23, n° 13 et 21. Ils discutent ce point de droit.

Pourra-t-il revendiquer comme sienne la part indûment vendue par son tuteur?

Non. Il y a un principe incontestable. C'est qu'à l'égard des tiers, tout ce que fait le tuteur en sa qualité est censé fait par le mineur lui-même. Le véritable vendeur est donc ici le mineur. Son action doit donc être repoussée par notre exception; car il est tout à la fois tenu de l'éviction et demandeur en désistement (1).

460. 2° Une mère tutrice de son fils vend sans formalités, mais en sa qualité, les biens appartenant à ce dernier. Il est à remarquer qu'elle n'a promis aucune garantie personnelle. Elle hérite ensuite de ce même fils. Suivant le président Favre, il faut dire qu'elle sera non recevable à attaquer l'aliénation. A la vérité, nous avons vu ailleurs (2) que le mineur héritier de sa mère n'aurait pas été lié par son fait, et aurait pu faire annuler la vente; mais la réciprocité n'a pas lieu suivant cet auteur. On doit être plus difficile à admettre un individu à revenir contre son propre fait qu'à admettre un héritier à critiquer le fait extra-légal de son auteur. C'est ce qui a été décidé par arrêt du sénat de Chambéry du 3 décembre 1589, rapporté par Favre (3). • *Hoc enim casu, dicitur, il, omni modo confirmabitur alienatio, etiam quæ ab initio contra leges facta fuerit, quia difficilius est, ut quis proprium, quam ut hæres jam improbatum defuncti factum improbet.* •

Nonobstant la double autorité de cet arrêt et de l'opinion si grave de Favre, je préfère une décision contraire émanée de la Cour de cassation, à la date

(1) Ainsi jugé par la Cour de Bordeaux le 8 décembre 1831 (Dal., 32, 2, 58). *Junge* Pothier, n° 175 et M. Duvergier, t. 4 n° 351. — V. cependant Rej. 14 juin 1850 (Devill., liv. 1, 569) et M. Marcadé, art. 1626-1629, n° 7.

(2) *Suprà*, n° 446.

(3) Code, lib. 8, t. 34, définit. 2, *in fine*.

du 19 floréal an XII (1). M. Merlin approuve aussi cette dernière solution, qui se justifie suffisamment si l'on considère que la mère tutrice n'était tenue d'aucune garantie personnelle, et qu'elle a trouvé dans la succession de son fils une action en nullité dont il n'y a pas de raison pour la priver.

461. Un 3^e cas de l'application de la maxime *Quem de evictione*, etc., a lieu à l'égard des cautions du vendeur (2). Ces cautions ont contracté l'obligation de défendre l'acheteur de toutes demandes en éviction; elles ont par conséquent contracté celle de ne pas lui susciter de leur chef des causes d'éviction.

Il faut même dire que la caution ne peut opposer le bénéfice de discussion; car il n'y a qu'elle seule qui puisse satisfaire à l'obligation de défendre, en retirant sa propre demande, et l'on sait que le bénéfice de discussion ne peut être invoqué que lorsque le débiteur principal peut acquitter la dette. Pothier (3) a prouvé ce point de droit par les raisons les plus solides.

462. Un 4^e cas de l'application de l'exception *quem de evictione*, etc. (4), a lieu contre les héritiers de la caution. Cujas et Pothier ont levé tous les doutes que quelques auteurs (5) avaient fait sortir de la loi 31, C. *De evictione*, par une interprétation vicieuse de ce texte.

Il est vrai que M. Duranton (6), prenant cette loi à la lettre, a reproduit sous le Code Napoléon l'er-

(1) Répert., v^o Garantie, p. 465, 466. Dalloz, v^o Vente, p. 878, note.

(2) La loi 11, C. *De evict.*, le décide expressément. Pothier, Vente, 177. Junge M. Duranton, t. 16, n^o 254.

(3) *Loc. cit.* — Junge MM. Delvincourt, t. 3 p. 376; Duvergier, t. 1, n^o 333.

(4) Pothier, *loc. cit.*, n^o 179. Cujas, sur la loi 11, C. *De evict.*

(5) Tels que Brunemann et autres, par lui cités, sur la loi 11, C. *De evict.*, n^o 11. Despeisses, etc.

(6) T. 16, n^o 254.

reur de ces jurisconsultes. Il croit que par ce texte les empereurs Dioclétien et Maximien ont entendu décider que l'héritier du fidéjusseur dont la chose a été vendue peut très bien la revendiquer, sauf à payer des dommages et intérêts.

J'aurais désiré connaître les raisons que M. Duranton a eues pour se séparer de la doctrine de Cujas. Mais il ne les énonce pas, et il n'indique pas même que le prince des jurisconsultes modernes a donné un autre sens à cette loi. Cette omission laisse donc subsister dans toute sa force le sentiment de Cujas, qu'on ne saurait condamner par voie de prétérition. Nous le rappellerons donc comme le dernier mot de la science sur ce point et comme la seule autorité à suivre.

Sans doute, cette loi porte : « *Hæredem fidejussoris rerum, pro quibus defunctus apud emptorem intercesserat pro venditore, factum ejus cui successit, ex sua personâ dominium vindicare non impedit, scilicet evictionis causâ durante actione.* » Mais les empereurs ne disent pas qu'à cette demande le détenteur ne pourra pas répondre par l'exception *quem de evictione*, etc. La question est de savoir si l'acheteur qui, pouvant opposer l'exception, ne l'a pas fait, a dans ce cas l'action *de evictione* contre l'héritier. La raison de douter est qu'il n'y a pas lieu à cette action lorsque l'acheteur a pu éviter l'éviction, comme il le pouvait, en ce cas, en opposant l'exception de garantie! Mais la loi décide que cet héritier, étant celui qui l'a évincé, n'est pas recevable à opposer à cet acheteur qu'il aurait pu éviter l'éviction; qu'en conséquence cet acheteur doit avoir contre lui l'action *de evictione*. C'est le sens des derniers termes de la loi, « *scilicet evictionis causâ durante actione* (1). »

Quand une interprétation aussi ingénieuse et aussi

(1) Il faut en effet combiner la loi 31 avec la loi 11, C. même titre, et voir les Pand. de Pothier, t. 1, p. 609, n^o 27, et 616, n^o 8.

plausible vient au secours d'un principe auquel on voudrait apporter des limitations impossibles à expliquer logiquement, on ne saurait l'accepter avec trop d'empressement (1).

463. Un 5^e cas de l'application de notre maxime se rencontre à l'égard de la femme commune en biens, pour la moitié dont elle est tenue dans les dettes de la communauté.

Supposons que le mari ait vendu pendant la communauté, mais sans le consentement de la femme, un bien propre de celle-ci. Sa qualité de commune la fait participer à toutes les obligations contractées par son mari durant la communauté, et par conséquent à l'obligation de la garantie du bien propre qu'il a vendu. Mais comme elle n'est tenue des dettes que pour moitié, elle ne sera exclue de la revendication que pour moitié, d'après les principes que nous avons exposés au n^o 457.

Si elle avait fait bon et loyal inventaire, elle pourrait se décharger de cette obligation en abandonnant tous les biens de la communauté (2).

ARTICLE 1627.

Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit ou en diminuer l'effet; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

(1) Sic. MM. Duvergier, t. 4 n^o 353, et Marcadé, art. 1626-1629 n^o 7.

(2) Pothier, Vente, n^o 180. — Mais le mari est garant de la vente par lui faite du propre de sa femme, sans son consentement, encore bien que l'acquéreur ait connu le danger d'éviction, s'il y a eu stipulation de garantie. Rennes, 14 juin 1844 (Deville, 41, 2, 573).

ARTICLE 1628.

Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle.

ARTICLE 1629.

Dans le même cas de stipulation de non-garantie, le vendeur, en cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix, à moins que l'acquéreur n'ait connu, lors de la vente, le danger de l'éviction, ou qu'il n'ait acheté à ses périls et risques.

SOMMAIRE.

464. La garantie de droit peut être étendue ou diminuée.
465. § 1. Extension de la garantie de droit. On peut l'étendre au fait du prince et à la force majeure survenue depuis le contrat.
466. Mais une promesse vague de toute garantie quelconque ne suffirait pas pour produire cette extension exorbitante. La raison en est que cette clause n'a trait qu'aux causes d'éviction provenant de la faute du vendeur ou de son temps. Définition que Bouteiller donne de la garantie. Il faut donc stipuler expressément la garantie pour le fait du prince et la force majeure.
467. Cette interprétation est d'autant plus juste que les clauses de garantie pour tout trouble et empêchement quelconques sont presque toujours de style. Espèce singulière où cette clause a un sens. De droit commun, la nullité d'un acte n'est pas une cause de garantie.
468. La clause de garantie de tout empêchement quelconque