

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<sup>e</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 353, et Marcadé, art. 1626-1629 n<sup>o</sup> 7.

(2) Pothier, Vente, n<sup>o</sup> 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

- est très efficace, lorsque le vendeur a déclaré la cause de l'éviction. Raison de cela.
469. Explication d'un arrêt de Bordeaux qui paraît contraire. Réfutation d'un considérant erroné que contient cette décision.
470. Renvoi pour quelques clauses extensives de la garantie, comme *fournir et faire valoir, exempt de toutes servitudes quelconques*.
471. Règle équitable qui doit présider à l'interprétation des clauses extensives de la garantie.
472. §. 2. Stipulations qui diminuent la garantie légale.
473. Mais, malgré toutes stipulations quelconques, le vendeur est toujours garant de ses faits personnels.
474. Les faits dont le vendeur est tenu ne sont pas seulement les faits postérieurs à la vente, mais encore les faits antérieurs. Le vendeur en est tenu quand même il y aurait clause de non-garantie.
475. Ainsi la réserve que *les faits du vendeur seront exceptés de la non-garantie* est presque toujours inutile. Renvoi pour un cas où elle a son utilité.
476. Il faut que les faits soient personnels au vendeur. Les faits de son auteur sont compris dans la non-garantie.
477. Vice de rédaction de l'art. 1628. Il n'est pas vrai que dans tous les cas la clause de non-garantie des faits personnels soit nulle. Le vendeur peut stipuler qu'il ne sera pas garant de faits à lui personnels et antérieurs à la vente qu'il déclare expressément. Il n'y aurait dol que s'il ne déclarait pas les faits.
478. *Quid si*, après la déclaration des faits personnels et la clause de non-garantie, il est ajouté : *si ce n'est de ses faits et promesses?*
479. Des formules employées pour soustraire le vendeur à la garantie.
480. Effet de ces formules. Elles ne dispensent pas le vendeur de rendre le prix en cas d'éviction.
481. Mais le vendeur n'est pas tenu de cette restitution, 1<sup>o</sup> lorsque la vente est aléatoire ; 2<sup>o</sup> lorsque l'acheteur a connu lors de la vente le danger de l'éviction, et qu'il a payé nonobstant la clause de non-garantie.
482. Exposé des opinions suivies à cet égard dans l'ancien droit. Le Code a adopté une opinion mitoyenne.
483. Il veut que le prix ne puisse être réclamé que dans le cas où il y a clause expresse de non-garantie. Dissentiment avec M. Duranton.
484. La connaissance de la cause de l'éviction qui exclut la ré-

pétion du prix doit-elle résulter d'une déclaration expresse du vendeur?

485. De la clause *sans garantie* NI RESTITUTION DE DENIERS.

## COMMENTAIRE.

464. La garantie est de droit, avons-nous dit au n<sup>o</sup> 432, et les effets légaux en sont déterminés par le Code (1).

Néanmoins les parties peuvent ajouter à son étendue. Il y a plus : et comme la garantie n'est pas de l'essence de la vente, et qu'elle est seulement de sa nature, elles peuvent convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

Ce commentaire comprendra deux points, 1<sup>o</sup> l'extension donnée à la garantie ordinaire, 2<sup>o</sup> la dispense de garantie,

465. De droit commun, la force majeure survenue après le contrat n'entre pas dans la garantie. Il en est de même du fait du prince, qui n'est qu'un cas fortuit, et qui doit tomber sur l'acheteur (2). Nul vendeur ne saurait répondre naturellement des changements qui seront apportés par un événement imprévu ou par l'autorité souveraine à la chose déjà vendue.

Mais s'il est stipulé que le vendeur sera garant de la force majeure ou du fait du prince, cette charge est efficace. (3).

(1) La Cour de Lyon avait décidé que la garantie cesse d'être due quand la portion de biens dont l'acquéreur est évincé est de moins d'un vingtième de la valeur totale. Mais cet arrêt a été justement cassé, car le principe de l'art. 1626 n'est nullement subordonné à la condition écrite dans l'art. 1619. V. Cass., 14 janvier 1851 (Devill. 51, 1, 103).

(2) V. l'exemple cité *suprà*, n<sup>o</sup> 423, et tiré de la loi 11, Dig. De evict. Répert., v<sup>o</sup> Fait du souverain.

(3) L. 23, De reg. juris.

466. Elle est cependant si exorbitante qu'elle doit être expresse et spéciale; on n'en trouverait pas l'équivalent dans une promesse vague et générale de garantie de tous troubles quelconques.

Un sieur de Larue avait vendu, en 1791, à Guyenot, la terre de Mareilles, avec 600 arpents de bois. Le vendeur s'était obligé à garantir l'acheteur de toutes évictions et empêchements quelconques. En 1792 parut la loi du 28 août, qui réintègre les communes dans les biens usurpés sur elles par la puissance féodale. En conséquence, 100 arpents de bois cédés à de Larue par les habitants de Mareilles, en vertu d'une transaction, sont revendiqués par eux. Par arrêt du 27 pluviôse an XI, il fut jugé par la Cour de cassation, que cette éviction provenait du fait du souverain, et qu'étant postérieure à la vente, de Larue n'en était pas tenu, malgré la promesse générale de garantie insérée dans le contrat (1).

La cour de Bordeaux a rendu un arrêt semblable le 23 janvier 1826, sous la présidence de M. Ravez (2), et la raison approuve ces décisions. L'idée de garantie implique une faute personnelle au vendeur ou bien une cause de trouble née pendant qu'il était encore propriétaire. Bouteiller, dans sa Somme rurale, voulant la définir, dit : « Garantie est quand, par la faute du vendeur ou de son temps, serait advenu le dommage sur la chose vendue. » Lors donc que, purement et simplement, et sans autre addition, on se soumet à garantir l'acheteur de tous troubles et évictions quelconques, l'énergie de cette promesse n'embrasse que les troubles et évictions quelconques dont le vendeur est naturellement tenu, et ce serait en pervertir le sens que de l'étendre à des troubles que la loi du contrat, la justice et le droit de pro-

(1) Dalloz, Vente, p. 877.

(2) Dalloz, 26. 2, 183.

priété laissent à la charge de l'acheteur, maître de la chose (1).

Aussi voit-on que, dans les espèces de tous les arrêts qui ont condamné les vendeurs à répondre de la force majeure, il y avait promesse expresse de garantir de tous troubles et empêchements quelconques, même *du fait du prince* (2).

467. On doit d'autant plus tenir à cette interprétation équitable, que ces clauses de garantie pour tous troubles et empêchements quelconques, qui jadis étaient fort solennelles (3), sont devenues presque toujours des clauses de style (4) que les notaires insèrent dans leurs actes machinalement et par routine, sans en faire connaître la portée aux parties dont ils rédigent les stipulations. Ce qui le prouve, c'est qu'ils se croient obligés, quand il y a lieu à étendre l'obligation du vendeur, de placer à la suite de ces stipulations générales si souvent impuissantes des clauses de garantie spéciale pour telle ou telle cause d'éviction, qui, de droit, ne serait pas à la charge du vendeur; tant ils reconnaissent eux-mêmes l'inefficacité de ces réserves banales pour tout ce qui sort des termes du droit commun!!

Néanmoins les circonstances peuvent modifier ceci.

Par exemple, des cohéritiers majeurs avaient fait liciter un immeuble qui leur était commun avec un mineur, mais sans observer les formalités protectrices des intérêts pupillaires. On avait inséré dans le *sumptum* de l'adjudication la clause suivante :

« Les copropriétaires garantissent l'adjudicataire

(1) C'est aussi la décision de Loyseau, Garantie des rentes, ch. 3, n° 43, et ch. 4, n° 44. V. *suprà*, n° 432.

(2) V. Répert., v° Fait du souverain.

(3) Loyseau, *loc. cit.*

(4) *Suprà*, n° 432.

» de tous dons, douaires, hypothèques, de toutes évictions généralement quelconques, et ce, conjointement et solidairement. »

Le mineur, devenu majeur, attaqua cette vente, et l'adjudicataire ayant poursuivi ses vendeurs en garantie, il intervint un arrêt de la cour de Paris, qui décida que la garantie stipulée ne pouvait s'entendre que des évictions dont la cause existait au jour du contrat.

Mais, sur le pourvoi en cassation, la Cour régulatrice considéra que la promesse des vendeurs était tellement générale et absolue, qu'elle comprenait nécessairement l'éviction résultant de l'action du mineur à l'effet de faire annuler l'adjudication; que la connaissance donnée lors des enchères de l'omission des formalités requises par la loi était une raison de plus de penser que tel avait été le sens de la clause de garantie, et que les majeurs avaient voulu répondre du fait du mineur (1).

Cette décision paraît assez plausible. Ainsi voilà un cas qui présente une double singularité. La première, c'est que la clause de garantie, par un effet de la convention, met à la charge du vendeur un fait non antérieur à la vente, et qui, de droit commun, est à la charge de l'acheteur. La seconde, c'est que la nullité de l'acte, qui ordinairement n'est pas une cause de garantie entre les parties, se trouve placée ici parmi les faits dont le vendeur est responsable.

468. Nous avons dit ci-dessus (2) que, quand le vendeur a déclaré à l'acheteur les causes antérieures d'éviction dont la chose vendue est grevée, il n'y a pas lieu à l'éviction de droit. Mais si l'acte de vente contient promesse de garantir (3), même d'une manière

(1) Arrêt du 19 floréal an xii. Dalloz, Vente, p. 878.

(2) N° 418.

(3) *Suprà*, n° 432.

générale et non précise, le vendeur est responsable des évictions prévues et annoncées (1). La raison en est que la stipulation générale de garantie, quoique impuissante le plus souvent pour atteindre le résultat éloigné, inattendu et exorbitant dont nous parlions au numéro précédent, n'a plus rien qui puisse tromper la volonté des parties, lorsqu'il s'agit d'une cause d'éviction qu'elles ont eu en vue. Cette stipulation prend alors un sens clair et positif; elle s'explique par le danger que l'on redoutait; elle rentre naturellement dans les conditions de la vente, et son opportunité est trop manifeste pour l'assimiler à une phrase jetée par habitude par le rédacteur de l'acte. D'ailleurs, le vendeur, qui a pu si facilement en apprécier l'étendue et les conséquences, doit s'imputer de n'avoir pas réclamé contre son insertion.

Ainsi, si le vendeur déclare les hypothèques qui affectent l'immeuble, la promesse générale de garantie fait lever l'exemption qui, de droit commun, résultait pour le vendeur de l'énonciation de la charge qui grève la propriété (2). Cette promesse l'oblige à venir au secours de l'acheteur en cas de trouble ou de dépossession (3), et à lui payer tels dommages et intérêts que de droit. Cette décision s'autorise des lois 4 § 5, D. *De doli et metus except.*, et 17 au Cod. *De evictionibus*.

469. La cour de Bordeaux a cependant décidé, par arrêt du 23 mars 1809, que, lorsque l'acheteur connaît le vice de la chose, la clause explicite de garantie n'oblige le vendeur qu'à rendre le prix et les loyaux

(1) Ainsi jugé par arrêt de cassation du 7 frimaire an xii. Dalloz, Vente, p. 877, 878. M. Merlin, Questions de droit, v° Garantie, § 1. Brodeau, sur Louet, cite un arrêt du Parlement de Paris du 10 décembre 1650 (lett. A, § 13).

(2) Art. 1626. *Suprà*, n° 418, 428, 427, 426; *infra*, 474, 477. M. Duranton, t. 16, n° 261.

(3) C'est l'espèce de l'arrêt du 7 frimaire an xii.

coûts mais ne le soumet pas à des dommages et intérêts (1).

Il est à remarquer que cet arrêt statue sur une vente antérieure au Code Napoléon, et se fonde particulièrement sur une ancienne jurisprudence spéciale au parlement de Bordeaux. Mais, en thèse générale, le droit qui a précédé le Code Napoléon, et celui qui l'a suivi, placent le vendeur dans l'obligation de payer des dommages et intérêts à l'acheteur qui, connaissant la cause de l'éviction, a stipulé une garantie. Voët le décide expressément. *Quâ occasione generalius adnotandum, eum qui sciens emit rem alienam, nullam quidem de evictione actionem habere ad id quod interest*, SI NON SPECIALITER SIBI DE EVICTIONE CAVERI CURAVERIT (2). Cette doctrine est fondée sur plusieurs loi romaines tout-à-fait décisives (3), et sur la disposition de l'article 1630 du Code Napoléon.

On lit, du reste, dans les considérants de l'arrêt de la cour de Bordeaux, une assertion fort extraordinaire, que je ne puis m'empêcher de relever. Après avoir longuement déduit les preuves de la jurisprudence anormale du parlement de Bordeaux, la cour prétend que cette jurisprudence a été consacrée par l'art. 1599 du Code Napoléon. Rien n'est plus erroné. D'après cet article, l'acheteur qui a su que la chose était à autrui n'a pas droit à des dommages et intérêts. Nul ne le conteste. Mais à cette règle de droit rien n'empêche d'apporter une dérogation par convention expresse; et la stipulation de garantie place les parties en dehors de l'art. 1599. *Convenances vainquent la loi* (4).

(1) Dalloz, Vente, p. 879.

(2) Ad Pand., *De evict.*, n° 32. Voy. aussi Pothier, Vente, n° 191. Il détruit les objections tirées de la loi fin., § 4, C. Com. legat., et Loyseau, Garantie des rentes, ch. 1, n° 14 et 16.

(3) L. 7, C. Com. utriusq. judic. L. 27, C. De evict.

(4) M. Dalloz se range cependant à cette fausse doctrine, et répète ce vicieux argument (Vente, p. 880, n° 48). L'opinion que j'embrasse est aussi celle de M. Duranton, t. 1, n° 264.

470. Nous traiterons ailleurs d'autres clauses extensives de la garantie, comme *fournir et faire valoir, exempt de toutes charges et servitudes quelconques*, etc.

471. En résumé, les parties peuvent étendre la garantie à tous les cas où elle n'a pas lieu de droit, même à la force majeure et au fait du souverain. Mais, en règle ordinaire, il ne faut pas être facile à puiser dans des promesses générales de garantie la preuve que le vendeur a voulu se charger de conditions si onéreuses et si éloignées de la nature de la vente.

472. Voyons les modifications qui diminuent l'étendue ordinaire de l'obligation de garantir.

Tantôt elles exemptent le vendeur de la responsabilité de toutes les causes qui peuvent amener l'éviction, par exemple, quand le vendeur stipule d'une manière absolue qu'il vend sans garantie.

Tantôt elles le dispensent expressément de toute indemnité et restitution de deniers; car ordinairement le vendeur, quoique ayant stipulé la non-garantie, est tenu de la restitution du prix (art. 1628).

Tantôt le vendeur, ne cherchant à s'affranchir que partiellement, se réserve de ne pas garantir l'acheteur dans telle circonstance donnée, en restant pour le surplus assujéti aux obligations ordinaires du vendeur lorsque l'éviction a lieu.

Tantôt, enfin, le vendeur, sans se refuser à prendre le fait et cause de son acheteur pour toutes les causes d'éviction que la nature de la vente met à sa charge, stipule cependant qu'il ne sera tenu que de telle quotité de dommages et intérêts, ou bien même qu'il en sera absolument exempt, et qu'il sera quitte en rendant le prix. Cette clause a pour objet de déroger à l'art. 1630 du Code Napoléon, que nous examinerons tout à l'heure.

473. Mais tout ceci est dominé par quelques principes généraux qu'il convient de rappeler et de développer.

D'après l'art. 1628, quoiqu'il soit dit que le ven-

deur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel (1). La raison en est qu'il serait contraire à la bonne foi que le vendeur, qui tire profit de la vente, fit retomber sur l'acheteur ses propres faits, et lui transmitt des causes de trouble dont il serait l'auteur, lui à qui il appartient spécialement de le protéger. Quelle que soit la puissance des parties lorsqu'elles contractent, il n'est pas en leur pouvoir de donner une place au dol dans leurs stipulations. La bonne foi doit y présider, et la fraude ne saurait impunément y avoir accès.

Ce sont les idées qu'exposait M. Faure dans son rapport au Tribunal : « Une première règle incontestable est que le vendeur doit toujours répondre de son propre fait. Quand même le contrat porterait qu'il ne s'est soumis à aucune garantie, la clause ne pourrait s'étendre à ce cas particulier; la règle prend sa source dans la bonne foi qui doit présider à tous les contrats; il serait contre toute justice de souffrir que le vendeur profitât de sa fraude, et contre toute raison de présumer que l'acquéreur a bien voulu lui permettre de le tromper impunément (2).

474. Les faits personnels dont le vendeur est toujours tenu, même quand il y a stipulation de non-garantie, ne sont pas seulement les faits postérieurs à la vente et par lesquels le vendeur chercherait à évincer son acquéreur. Ces faits tombent sans exception sous le coup d'une inévitable responsabilité. L'acquéreur ne peut renoncer au dol à venir. Une renonciation de ce genre serait contraire aux bonnes mœurs (3). Les faits personnels exceptés de la clause de non-garantie sont encore les faits antérieurs à la vente et

(1) Pothier, Vente, n° 185.

(2) Fenet, t. 14, p. 165.

(3) Voët, ad Pand., *De pactis*, n° 16. Perezus, *Prælect. ad Codic.*, d. tit., n° 9. Pothier, Pand., t. 1, p. 80, n° 59 et 60.

qui ont amené l'éviction. Le vendeur ne peut ignorer son propre fait. Il est coupable de l'avoir tenu caché. En renonçant à se faire garantir, l'acheteur n'est pas censé avoir voulu autoriser une tromperie si contraire à la bonne foi. Ainsi, vous me vendez un immeuble que vous ne vous êtes procuré que par une vente lésionnaire, et sur lequel pèse par conséquent une chance d'éviction (1). Si ce fait de lésion, qui est le vôtre, amène ma dépossession, vous serez responsable envers moi, malgré la stipulation de non-garantie; ainsi encore, vous me vendez un immeuble grevé d'hypothèques que vous avez créées et qui servent de garantie à vos dettes personnelles. La clause de non-garantie ne vous affranchira pas de mon recours, si les hypothèques que je ne connaissais pas viennent pour m'évincer (2). De même, vous avez vendu à Pierre une maison dont il ne s'est pas mis en possession. Quelque temps après, vous me la revendez sans me faire connaître cette première vente, et vous exigez de moi la clause de non-garantie. Il est évident que votre fait personnel, étant la cause de l'éviction que je souffre, vous oblige à m'indemniser. Car la fraude dont vous vous êtes rendu coupable ne peut être pour vous un moyen de vous enrichir à mes dépens.

475. On voit par ces détails que l'habitude où sont les notaires d'ajouter sans discernement à la clause de non-garantie, *excepté des faits et promesses du vendeur*, n'est fondée presque toujours que sur la routine, et que d'ordinaire elle n'ajoute rien aux obligations du vendeur, qui de droit et nécessairement doit répondre de ses faits et promesses, qui amèneraient une éviction. Cependant nous verrons tout à l'heure (3) que

(1) Exemple dans un arrêt de cassation du 12 décembre 1826 (Dalloz, 27, 1, 93).

(2) M. Duranton, t. 19, n° 261.

(3) N° 478.