

celle qui provient de la connaissance expresse que le vendeur a donnée du danger de la chose, mais celle que l'acheteur pouvait avoir au moment du contrat, pour quelque cause que ce soit (1).

C'est au vendeur à prouver que l'acheteur savait que l'héritage était à autrui, ou était grevé de la charge qui en a amené l'éviction (2); cette circonstance ne se suppose pas aisément d'après l'art. 2268 du Code Napoléon.

485. A côté de la dispense implicite de restituer le prix, se place la dispense conventionnelle, stipulée par le vendeur. Lorsque l'acheteur n'a pas voulu acheter à ses risques et périls, ou bien lorsqu'il a ignoré la cause de l'éviction, les clauses de non-garantie dont nous avons parlé au n° 479 sont impuissantes pour empêcher l'acquéreur de répéter ce qu'il a payé. Mais s'il laisse insérer cette clause, *sans garantie ni restitution de deniers*, le prix lui échappe sans retour. C'est ce dont Loyseau l'avertissait par les paroles suivantes : « Mais il faut passer plus outre, si on se veut exempter de rendre le prix, et faut dire *sans garantie ni restitution de deniers* (3). »

#### ARTICLE 1630.

Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur,

- 1° La restitution du prix;
- 2° Celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évincé;

(1) Douai, 16 février 1846 (Deville. 46, 2, 319).

(2) Pothier, Vente, n° 188.

(3) Garantie des rentes, ch. 1, n° 16.

3° Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire;

4° Enfin les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat.

#### ARTICLE 1631.

Lorsqu'à l'époque de l'éviction, la chose vendue se trouve diminuée de valeur, ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par des accidents de force majeure, le vendeur n'en est pas moins tenu de restituer la totalité du prix.

#### ARTICLE 1632.

Mais si l'acquéreur a tiré profit des dégradations par lui faites, le vendeur a droit de retenir sur le prix une somme égale à ce profit.

#### SOMMAIRE.

486. Obligations du vendeur en cas d'éviction, lorsque la convention ne modifie pas la garantie de droit.
487. Il doit rendre le prix.
488. Il doit le rendre en entier, quand même la chose aurait été détériorée. Conciliation de cette règle avec la maxime *Res perit domino*.
489. *Quid* si elle a péri en partie?
490. *Quid* si la rivière a rendu d'un côté ce qu'elle a enlevé de l'autre?
491. Quand l'acheteur a profité des dégradations, il doit supporter une déduction sur le prix jusqu'à due concurrence.
492. Le vendeur doit aussi retenir sur le prix ce qu'il a payé à



l'acheteur pour charges non déclarées et pour défaut de contenance.

493. Et pour améliorations antérieures à la vente, dont l'acquéreur a reçu le montant des mains du tiers détenteur qui l'a évincé.

494. *Quid* si l'objet vendu est un être successif qui n'a pas une durée perpétuelle? Dissentiment avec Dumoulin en ce qui touche un animal, dont la vie est limitée et dont l'éviction n'a eu lieu qu'après une certaine jouissance.

495. Le prix que le vendeur doit rendre est celui qui est porté dans son contrat. Mais s'il y a eu plusieurs reventes, pour des prix différents, le vendeur doit le prix le plus élevé. Renvoi.

496. S'il y a plusieurs acquéreurs successifs, le dernier peut-il choisir celui qui a payé le prix le plus élevé et soutenir qu'il a droit à exercer ses droits contre le vendeur? Opinions pour et contre.

497. Rejet de celle de Pothier.

498. Pour le recouvrement du prix, l'acheteur n'a-t-il d'action que contre le vendeur ou ses héritiers, et non contre les créanciers à qui il l'a payé, *quia suum receperunt*?

499. Le vendeur doit rendre à l'acheteur les fruits que celui-ci peut avoir été condamné à payer au demandeur en désistement.

500. Le vendeur doit restituer également les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur et les frais de la demande principale.

501. Il doit aussi rendre les fruits et loyaux coûts.

502. Enfin il doit indemniser l'acheteur. C'est là un des effets caractéristiques de l'obligation de garantir.

503. Les dommages et intérêts sont autre chose que le prix. Mauvais arrêt de la cour de Colmar, qui renouvelle une vieille erreur de Rebuffe. Véritable théorie donnée à cet égard par Dumoulin, seul guide sûr en cette matière.

504. Portée de la demande en dommages et intérêts.

#### COMMENTAIRE.

486. L'art. 1630 se place en dehors des exceptions autorisées par les art. 1627, 1628 et 1629; il revient à l'état normal en matière de garantie; il détermine les obligations du vendeur, lorsque ses efforts

pour prendre fait et cause ont été impuissants et que l'éviction a dépossédé l'acheteur.

487. Sa première et principale obligation (1) est de rendre le prix qu'il a reçu (2); car le prix n'a été payé qu'en considération de la chose, dont la propriété échappe à l'acheteur. Nous avons vu par l'article 1629 que cette obligation est tellement étroite, qu'elle pèse sur le vendeur, alors même qu'il est dispensé de garantir. Combien à plus forte raison lorsqu'il a pris cette obligation à sa charge?

488. Le prix doit être rendu en entier, quand même la chose aurait été détériorée par force majeure, ou même par la négligence de l'acheteur. Au premier coup d'œil, cette décision peut paraître contraire à la règle *Res perit domino*. Mais, avec de la réflexion, on aperçoit que la question est dominée par des raisons particulières, et que cette règle ne doit pas recevoir d'application. En effet, l'acheteur de bonne foi se croit propriétaire en vertu de son titre. Comme tel, il peut user et abuser. *Qui quasi suam rem neglexit, nulli querele subjectus est* (3). Ce n'est pas au vendeur à s'en plaindre, lui qui s'était engagé à assurer la propriété à l'acheteur, et qui lui a donné cette conscience de son droit qui l'a porté à agir en maître. Il sera donc tout à fait conforme à la justice de ne pas imputer à l'acheteur les détériorations de son fait. Partant de là, comment pourrait-on faire retomber sur lui les détériorations de la force majeure? Quelle équité y aurait-il à ce que le vendeur gagnât une portion de prix dans une opération dans laquelle il a trompé l'acheteur? Dumoulin a exprimé ces idées avec la précision et l'énergie qui lui sont particulières: « Cur

(1) *Infrà*, n° 500. Dumoulin, *De eo quod interest*, n° 68.

(2) Sur l'étendue du mot *Prix*, v. *suprà*, n° 161.

(3) L. 31, § 3, Dig. *De hæred. petit.* — V. Douai, 18 avril 1853 (Deville, 54, 2, 11).



» tu, cum non esses dominus (1), nullique juris ha-  
 » beres, lucraberis partem pecuniæ meæ, cum jac-  
 » turâ meâ, prætextu deteriorationis etiã casualis?  
 » cur qui non dominus et alium decipit, versabitur  
 » in lucro, deceptus verò in damno (2)? »

489. Ce que nous venons de dire de la détérioration de la chose s'applique-t-il à la perte d'une portion de la chose? Cette question n'est pas sans difficulté. Posons un exemple pour la résoudre. Je vous achète une prairie de 1,000 arpents. La rivière en emporte 200, et bientôt après un tiers, qui était propriétaire de la totalité de la prairie, m'évince des 800 arpents restants. Aurai-je action pour la totalité du prix que je vous ai payé, ou seulement pour les quatre cinquièmes?

Papinien, en la loi 64, Dig. *De evict.*, décide que vous serez tenu pour le total. *Si totus fundus quem flumen diminuerat evictus sit jure, non diminuetur evictionis obligatio, non magis quàm si FUNDUS DETEIOR FACTUS SIT.* Dumoulin acquiesce à cette opinion (3); mais Pothier la repousse, et veut que la perte des 200 arpents tombe sur l'acheteur (4), par la raison qu'il ne peut y avoir d'éviction de ce qui n'existe pas (5).

Ce dernier sentiment, quoique assez équitable, me paraît repoussé par les termes de l'art. 1631. Il défend au vendeur de faire des déductions sur le prix, soit qu'il y ait *détérioration considérable, soit qu'il y ait* DIMINUTION DE VALEUR DE LA CHOSE. Attachons-nous à ces derniers mots, et lions-les à ceux qui terminent

(1) Il parle du vendeur.

(2) *Loc. cit.*, n° 69.

(3) *De eo quod interest*, nos 11 et suiv.

(4) Vente, n° 156.

(5) Ce qui a rendu cette question si compliquée (voyez Dumoulin et les glossateurs), c'est que Papinien, quelques paroles plus haut, décide tout le contraire quand il ny a éviction que d'une partie de la chose et non du total.

l'article, *par des accidents de force majeure.* Eh bien! ne serons-nous pas placés dans le cas prévu par Papinien? car l'enlèvement de 200 arpents de prairie par le cours du fleuve *diminue la valeur de l'immeuble par un accident de force majeure!!*

La raison de cette décision de notre article est que, quoiqu'il arrive souvent que la perte de la chose soit gouvernée par d'autres règles que la détérioration de la chose (1182 du Code Napoléon), il n'en est pas ainsi dans notre espèce, où il s'agit d'une perte particulière, parce que, le contrat de vente se trouvant dissous, l'acheteur doit être remis au même et semblable état qu'il était avant le contrat, et ne doit rien perdre dans un marché que le fait du vendeur a rendu sans résultat.

490. *Quid* si la rivière avait rendu par alluvion ce qu'elle avait dévoré d'un autre côté? En mettant à l'écart beaucoup de subtilités dans lesquelles ses ont jetés les interprètes sur la loi 64, Dig. *De evict.*, je pense qu'il s'opérera une compensation. L'acheteur pourra exiger la totalité du prix, comme je l'ai dit ci-dessus. Mais il ne sera pas fondé à réclamer des dommages et intérêts pour la perte de l'alluvion; car, cette accrue étant balancée par la perte de 200 arpents, l'immeuble n'aura pas augmenté de valeur à l'époque de l'éviction; cette valeur sera la même qu'au moment de la vente (argument. de l'art. 1633).

491. Quand l'héritage se trouve déprécié par des dégradations dont l'acheteur a profité, comme, par exemple, quand il a vendu une futaie, sans avoir été contraint plus tard d'en faire raison à celui à qui il a dû délaisser l'héritage, le vendeur sera fondé à lui faire une déduction sur le prix qu'il doit lui rendre. La raison en est que, sans ce retranchement, l'acheteur recevrait deux fois la valeur de cette futaie, une première fois de celui à qui il l'aurait vendue, une seconde fois de son auteur par la



reddition du prix originaire de la chose (art. 1632) (1).

492. Cette déduction sur le prix n'est pas la seule.

Le vendeur doit retenir ce qu'il a pu payer à l'acheteur pour l'indemniser d'une charge réelle non déclarée lors du contrat ou d'un défaut de contenance (2). Car ce qu'il a donné n'est autre chose qu'une restitution de portion du prix (art. 1617). Il ne faut pas qu'il rende deux fois (3).

493. Le vendeur peut encore retenir la valeur des améliorations qu'il a faites avant la vente, et dont l'acheteur a reçu le prix des mains du tiers qui l'a évincé. En effet, ces améliorations ont été un des éléments du prix principal; et comme l'acheteur a reçu l'équivalent de cette portion de ses déboursés par l'indemnité que le demandeur en revendication lui a soldée, il suit qu'il est désormais satisfait et qu'il n'a plus rien à demander à son vendeur (4).

494. Quand l'objet vendu est un être successif qui n'a pas une durée perpétuelle, comme un usufruit, un bail, et que l'acheteur en est évincé, le vendeur ne doit rendre le prix qu'à proportion du temps qui reste à courir, et pendant lequel l'acheteur eût joui (5); car l'éviction ne porte pas sur la totalité de la chose, elle ne prive l'acheteur que d'une portion de cette chose, c'est-à-dire des jouissances à venir. *Quia in effectu, dit Dumoulin, non tota res vendita, sed solum quædam portio evicta est; alioquin inveniretur emptor habere rem et fructus seu commoda rei totius in effectu proprietatis, et nihilominus totum pretium repeteret, quod esset absurdum et iniquum* (6).

(1) Pothier, Vente, n° 122. M. Delvincourt, t. 3, n° 377. M. Duranton, t. 16, n° 286. Mon comment. sur les Hypothèques, t. 3, n° 834.

(2) L. 48, Dig. De evict. M. Duranton, t. 16, n° 286.

(3) Pothier, loc. cit.

(4) Pothier, Vente, n° 121.

(5) Pothier, Vente, n° 162, 163.

(6) De eo quod interest, n° 125.

Dumoulin veut même qu'on étende cette décision à la vente d'un cheval ou de tout autre animal dont la vie est limitée, et dont l'éviction n'a lieu qu'après un certain temps de jouissance (1). L'acheteur a tiré parti de l'objet vendu, dit-il, tant qu'il n'a pas été évincé. Peut-être n'avait-il que peu de temps à en jouir désormais, soit parce que l'animal avait vieilli, soit parce que la mort le menaçait. Sera-t-il juste qu'il recouvre la totalité du prix, *cum intus habeat totum ferè commodum et fructum prævisæ fruitionis et usûs?* Pothier, qui rarement se sépare du Dumoulin, souscrit à cette décision (2).

Mais je la crois peu solide, du moins dans les principes du Code Napoléon. Quand j'achète un animal, je l'achète comme tout indivisible, pour en avoir la propriété d'une manière absolue, à peu près comme un fonds de terre. Si, après cela, le temps, qui abrège sa vie, a diminué sa valeur au moment de l'éviction, l'art. 1631 ne veut pas qu'on s'en inquiète, et sur ce point il est trop absolu pour donner accès aux scrupules exagérés et peut-être trop subtils de Dumoulin.

495. Le prix que le vendeur doit rendre est celui qui est porté dans son contrat. Cette vérité est évidente lorsqu'il n'y a qu'une seule transmission de l'immeuble.

Mais s'il y a plusieurs aliénations successives pour des prix différents, il se présente deux questions, dont l'une rend notre règle au moins douteuse, suivant quelques jurisconsultes, et dont l'autre lui apporte une notable exception.

Je me bornerai pour le moment à indiquer la seconde de ces questions. Car, comme elle se lie aux principes que nous avons à développer sur la matière des dommages et intérêts dus par le vendeur, elle trouvera beaucoup mieux sa place au n° 506. Elle

(1) Loc. cit., n° 127, 128.

(2) N° 164.



conduit à ce résultat digne de remarque, savoir, que quand il y a plusieurs reventes pour des prix différents, dont le dernier est supérieur à tous les autres, le vendeur originaire est tenu de ce prix le plus élevé (1), encore bien que ce qu'il a reçu soit fort inférieur à ce qu'a payé le dernier acquéreur évincé.

496. Quant à l'autre question, elle trouve ici sa place, et nous allons la discuter. Elle consiste à savoir si, lorsqu'il y a plusieurs acquéreurs successifs, le dernier peut choisir parmi eux celui qui a payé le prix le plus considérable, soutenir qu'il a succédé de plein droit à son action, et l'exercer contre le vendeur à l'effet de recevoir de ses mains une somme plus considérable que celle qu'il a personnellement déboursée.

Prenons pour hypothèse l'espèce d'un arrêt jugé par la cour de Bourges le 5 avril 1821 (2).

Bichon vend, le 26 nivôse an VIII, aux époux Berthaut une maison pour une rente viagère de 250 fr.

Le 22 mars 1806, ceux-ci revendent pour 5,500 fr. aux époux Cornulon, qui, à leur tour, sous-aliènent au profit des conjoints Le Charbonnier pour une somme de 4,000 fr., avec subrogation de leurs droits contre les époux Berthaut.

Enfin, le 1<sup>er</sup> février 1817, quatrième vente aux sieur et dame Louant pour 3,500 fr. avec semblable subrogation.

Les conjoints Louant, ayant été évincés, réclament contre les époux Berthaut, vendeurs originaires, non pas les 3,500 fr. qu'ils ont payés aux sieur et dame Le Charbonnier, mais les 5,500 fr. que les époux Cornulon ont acquittés entre les mains des époux Berthaut pour prix de vente. Ils forment aussi une de-

(1) Arrêt de la Cour de cassation du 12 décembre 1826 (Daloz, 27, 1, 93). Pothier, Vente, n° 147.

(2) Dalloz, vente, p. 882, 883.

mande en dommages et intérêts dont je n'ai pas à m'occuper ici.

La cour de Bourges, saisie de cette question, l'a décidée contre les demandeurs.

« Considérant, a-t-elle dit, que l'acquéreur évincé doit être indemnisé de toutes les pertes; que la première à cet égard est le prix de l'acquisition, et que ce prix n'est autre chose que la somme payée par lui à son vendeur; qu'en vain il exciperait de la subrogation aux droits de ce dernier pour rechercher parmi les précédents acquéreurs celui qui aurait acheté plus chèrement, et réclamer pour lui le prix le plus élevé; que, s'il en était ainsi, l'éviction serait pour lui la cause d'un bénéfice qui lui est étranger; mais qu'il n'en peut réclamer d'autre que celui qui résulterait de l'augmentation de valeur que la chose aurait acquise de la vente faite à son profit, etc. »

Cette décision est contraire à l'opinion de Pothier (1).

« Le second acheteur, dit-il, pourrait-il, en offrant de me quitter de ce que je lui dois de mon chef, être reçu à exercer en ma place et à son profit mes actions contre mon premier vendeur, pour la restitution du prix de 10,000 fr.? On pourrait le soutenir; car lorsque je vends une chose à quelqu'un, je suis censé lui vendre et transporter tous les droits et actions qui tendent à faire avoir cette chose, et par conséquent l'action *ex empto* que j'ai contre mon vendeur, *ut præstet rem habere licere*; cela paraît renfermé dans l'obligation que je contracte moi-même envers lui, *præstandi ei rem habere licere*. »

On aperçoit toute la distance qui règne entre cette doctrine de Pothier et l'arrêt de la cour de Bourges. Pothier veut que le droit de l'acheteur passe à son

(1) Vente, n° 149.