

noncée que dans des cas rares et exceptionnels, et comme un douloureux sacrifice fait à la nécessité (1). L'un de ces cas, laissé à l'arbitrage du juge, est celui où la partie est condamnée à des dommages et intérêts au-dessus de 300 fr. (2). Maintenant, qu'on adopte la doctrine de la cour de Colmar, qu'on décore du nom de dommages et intérêts le prix de la vente, et en général ce qui forme l'émolument de l'obligation principale non acquittée, et il n'y a pas un seul cas dans le droit où les citoyens ne soient exposés à la prise de corps. J'ose dire que rien n'est plus funeste et plus contraire à l'humanité de nos lois qu'une telle jurisprudence. Aussi a-t-elle été réprimée par deux arrêts de la cour de Nancy, l'un du 18 mai 1827 (3), l'autre du 25 février 1833 (4).

504. Reste à examiner maintenant ce que comprend la demande en condamnation à des dommages et intérêts. Dumoulin a épuisé la matière; Pothier a popularisé ses idées justes et profondes. Le Code se les est appropriées dans le titre des obligations relatif aux dommages et intérêts et dans les trois articles suivants, dont nous allons présenter l'analyse.

ARTICLE 1633.

Si la chose vendue se trouve avoir augmenté de prix à l'époque de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acquéreur, le vendeur est tenu de lui payer ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente.

(1) Voyez mon Comment. sur les Hypothèques, t. 1, n° 2, p. 2 à 4.

(2) Art. 126 du Code de procédure civile.

(3) Dalloz, 27, 1, 199.

(4) Inédit (entre Passerat de La Chapelle et Mansuy). Junge M. Coin Delisle, de la Contrainte par corps, art. 2060, n° 31. V. cependant M. Duvergier, n° 358.

ARTICLE 1634.

Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acquéreur, par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites au fonds.

ARTICLE 1635.

Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi le fonds d'autrui, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, mêmes voluptuaires ou d'agrément, que celui-ci aura faites au fonds.

SOMMAIRE.

505. Renvoi pour les principes généraux relatifs aux dommages et intérêts. Précautions avec lesquelles il faut lire Domat sur cette matière. Objet des articles 1633, 1634, 1635.

506. 1^{er} point. Augmentation naturelle de la valeur de la chose au temps de l'éviction. Explication de l'art. 1633. L'acheteur doit être indemnisé de la plus-value dont le prive l'éviction.

507. Cela doit avoir lieu, quand même la plus-value serait extraordinaire. Dissentiment avec Dumoulin et Pothier.

508. 2^e point. Augmentation de la valeur de la chose par le moyen d'impenses et améliorations (art. 1634).

509. *Quid* quand l'impense excède l'amélioration?

510. *Quid* quand l'amélioration excède l'impense?

511. Quand le vendeur est de mauvaise foi, il doit rembourser à l'acheteur les dépenses voluptuaires. *Quid* si l'acheteur était de mauvaise foi?

COMMENTAIRE.

505. Les dommages et intérêts sont réglés par des principes généraux sur lesquels notre intention n'est

pas d'insister. Nous en avons d'ailleurs rappelé quelques-uns aux nos 298 et suivants (1).

Les trois articles que nous allons commenter s'occupent de trois causes de dommages et intérêts :

1° Celle qui résulte pour l'acheteur d'une augmentation dans le prix de la chose (art. 1633);

2° Celle qui résulte de réparations et améliorations utiles faites par l'acheteur et dont le prive l'éviction (1634);

3° Celle que l'acheteur fait découler de la perte qu'il est obligé de supporter de dépenses voluptuaires ou de simple agrément faites pour l'embellissement de la chose évincée (1635).

506. Voyons le premier point.

Lorsque la chose vendue a augmenté de prix au temps de l'éviction, par suite d'alluvion (2), ou bien encore par toute autre cause indépendante de l'acheteur, comme par exemple l'accroissement naturel que la valeur intrinsèque des choses éprouve fréquemment, l'acheteur a droit de répéter contre le vendeur le montant de cette plus-value. En effet, cette augmentation de prix est pour lui un gain qu'il avait fait *propter rem ipsam*, et dont il n'est pas juste qu'il soit dépossédé.

Par exemple, je vous achète pour 20,000 fr. votre maison de la place d'Alliance, et elle vaut 30,000 fr. au moment de l'éviction, attendu que ce genre d'immeubles a considérablement augmenté dans la ville de Nancy; mon action pour éviction comprendra 1° le prix de 20,000 fr., 2° 10,000 fr. de dommages et in-

(1) Il faut lire avec précaution tout ce que Domat a écrit sur cette matière (l. 1, t. 2, sext. x). Il ne s'était pas bien pénétré des vrais principes enseignés par Dumoulin (Pothier, Vente, n° 69).

(2) Dumoulin, 116, 117. Pothier, Vente, nos 159, 160. *Quid* si, tandis que le fonds gagnait d'un côté par alluvion, il perdait de l'autre par l'irruption du fleuve? *Suprà*, n° 490.

térêts pour la différence entre la valeur originaire et la valeur actuelle (1).

La Cour de cassation a appliqué cette règle dans l'espèce suivante.

Lesueur acquiert la ferme de Martienne pour 6,000 fr., et la revend ensuite pour le même prix aux époux Lefèvre, avec garantie de ses faits et promesses seulement. En 1813, la dame Lefèvre aliène cette ferme au profit de Wauthier pour une somme de 20,000 fr.

En 1820, Wauthier est évincé par un précédent propriétaire, qui prouva qu'il avait été lésé par Lesueur. Il assigne la dame Lefèvre en restitution du prix de 20,000 fr., des loyaux coûts, et dommages et intérêts. A son tour, la dame Lefèvre exerce son recours contre Lesueur. Arrêt de la cour de Douai qui condamne ce dernier à restituer à la dame Lefèvre le prix de 20,000 fr. que celle-ci a dû rendre à Wauthier.

Sur le pourvoi en cassation, arrêt du 12 décembre 1826, ainsi conçu (2) :

« Attendu que, d'après les principes consacrés en matière de garantie de vente d'immeubles tant par les anciennes que par les nouvelles lois, c'est sur le premier vendeur que retombent les conséquences de l'éviction, tant quant aux prix des ventes que quant aux dommages et intérêts..., qu'il importe peu que le prix de la première vente soit inférieur au prix de la seconde, puisque c'est par le fait du (premier) vendeur que l'acquéreur se trouve privé du bénéfice légitime que le temps ou d'autres circonstances favorables lui ont procuré. »

Le point de droit est exposé avec vérité dans cet arrêt. La dame Lefèvre, ayant fait un bénéfice de 14,000 fr. sur la métairie de Martienne, et s'en trouvant dépouillée par le fait de son vendeur, qui l'avait

(1) Pothier, Vente, n° 133.

(2) Dalloz, 27, 1, 93.

laissé évincer, devait exiger de Lesueur qu'il l'en indemnât (1).

507. Suivant Dumoulin et Pothier, s'il arrivait que la plus-value fût tellement énorme qu'elle dépassât toutes les prévisions et toutes les probabilités, le vendeur de bonne foi ne devrait pas être condamné à la payer entièrement à l'acheteur; il suffirait qu'il fût condamné à payer la somme la plus haute à laquelle les parties, lors du contrat, ont pu s'attendre que les dommages et intérêts pourraient monter (2).

M. Toullier croit que cette opinion n'est pas en harmonie avec les dispositions de l'art. 1633 (3). C'est ce que je suis disposé à penser aussi. Néanmoins il faut reconnaître que l'opinion de Dumoulin et de Pothier est plus conforme à l'équité.

508. Passons au cas où la plus-value résulte, non pas d'une augmentation naturelle de la valeur intrinsèque de la chose, mais d'améliorations faites de main d'homme.

Il faut distinguer entre les impenses utiles et les impenses voluptuaires (4).

Si le vendeur est de bonne foi, il ne doit pas les dépenses de pur agrément; mais il est tenu d'indem-

(1) Pothier, Vente, n° 147.

(2) Dumoulin, *De eo quo quod interest*, n° 57 et suiv. Pothier, Obligations, n° 164, et Vente, n° 133. — Junge MM. Duvergier, n° 369; Marcadé, *loc. cit.*, n° 5.

(3) T. 16, n° 285. Junge MM. Duranton, t. 16, n° 295 et Zachariæ, *loc. cit.*

(4) Sur le sens de ces mots, voyez mon Commentaire sur les Hypothèques, t. 3, n° 837, p. 474 et suiv. Les réparations NÉCESSAIRES sont dues, à plus forte raison, par le vendeur et pour le tout, sans qu'il y ait lieu d'examiner si le fonds est devenu meilleur (mon Commentaire sur les Hypothèques, *loc. cit.*, n° 838 bis). Mais l'acheteur ne peut répéter les dépenses de simple entretien ordinaire qui sont charge des fruits, à moins qu'il ne soit obligé de rendre les fruits, ce qui est rare (*suprà*, n° 496).

niser l'acheteur des impenses utiles que ce dernier a faites avec la juste confiance qu'il était propriétaire. Le vendeur doit payer lui-même cette indemnité; ou bien, il doit faire rembourser les dépenses dont il s'agit par l'auteur de l'éviction (1).

Vous m'avez vendu un site sur lequel j'ai bâti une maison. Si je suis évincé par le véritable propriétaire, et que, par les efforts que vous ou moi nous avons faits, de concert ou séparément, pour défendre sur son action, j'aie obtenu de lui l'indemnité à laquelle j'ai droit pour cette amélioration, je n'aurai rien à répéter de vous.

Mais si la sentence d'éviction ne l'a pas assujéti à me faire raison des améliorations, ce sera à vous à m'indemniser.

509. Il arrive souvent que l'impense ne procure pas une amélioration égale aux sommes déboursées. On demande si le vendeur sera tenu de l'impense ou de l'amélioration (2).

Il faut répondre que sa responsabilité se mesure sur l'amélioration. De tous les déboursés faits par l'acheteur et dépensés pour améliorer l'immeuble, que restait-il au moment de l'éviction? Qu'y avait-il d'effectif? rien de plus que l'amélioration prise en elle-même; rien autre chose que la plus-value! Voilà ce que l'éviction a enlevé à l'acheteur; tout le surplus des déboursés a disparu, sans laisser de trace, dans des travaux qui coûtent presque toujours plus qu'ils ne rapportent. Ces déboursés étaient perdus pour l'acheteur avant l'éviction. De quel droit le demanderait-il au vendeur, qui ne doit lui faire rai-

(1) Paul, l. 45, § 1. Dig. *De act. empt. L. 9. C. De evictionibus*. Pothier, Vente, n° 134. Mon Comment. sur les Hypothèques, t. 3, n° 838 et 838 bis.

(2) Voyez mon Commentaire sur les Hypothèques, t. 3, n° 837, p. 174 et suiv., où toutes ces questions sont traitées avec détail.

son que de ce que l'éviction seule lui a fait perdre (1)?

510. Supposons maintenant le cas inverse, c'est-à-dire que l'amélioration est plus forte que l'impense; je dis que le vendeur devra l'amélioration. Les termes de l'art. 1634 sont positifs, et ils conduisent à un résultat conforme à la justice; car cette amélioration était quelque chose de réel que l'éviction a ravi à l'acheteur (2).

A la vérité, le demandeur en désistement en sera quitte pour payer l'impense, conformément à l'article 555 du Code Napoléon; mais l'obligation du vendeur est beaucoup plus étroite que celle du propriétaire qui rentre dans son fonds, et il devra suppléer à ce qu'il sera nécessaire de payer en plus pour rendre l'acheteur indemne.

511. Nous venons de raisonner dans l'hypothèse où le vendeur est de bonne foi. Mais s'il est de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il a vendu sciemment le fonds d'autrui, il devra rembourser à l'acheteur toutes les dépenses, même voluptuaires, que celui-ci aura faites sur le fonds (3).

Du reste, il est inutile de dire que, si l'acheteur était de mauvaise foi, il en serait autrement. Car, d'après l'art. 1599 du Code Napoléon, on sait qu'il n'aurait pas droit à des dommages et intérêts (4).

(1) Pothier, Vente, n° 136, et MM. Duranton, t. 16, n° 297, et Duvergier, n° 368. — Loyseau enseigne le contraire, Déguerpissement, liv. 6, ch. 8, n° 21.

(2) Pothier, Vente, n° 135.

(3) M. Toullier, t. 6, n° 284. Domat, liv. 1, t. 2, sect. x, n° 19. L. 45, § 1, Dig. De act. empt. M. Duranton, t. 16, n° 298.

(4) Ajoutons encore que, dans ce cas, l'acquéreur n'aurait pas le droit de retenir la possession de l'immeuble même en vue et jusqu'au paiement des améliorations qu'il y aurait faites. Pau, 9 août 1837 (Deville. 38, 2, 350). V. encore Rej., 12 mai 1840 (Deville. 40, 1, 668). Cependant v. Rennes, 8 février 1841 (Deville. 41, 2, 453).

ARTICLE 1636.

Si l'acquéreur n'est évincé que d'une partie de la chose, et qu'elle soit de telle conséquence, relativement au tout, que l'acquéreur n'eût point acheté sans la partie dont il a été évincé, il peut faire résilier la vente.

ARTICLE 1637.

Si, dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouve évincé, lui est remboursée suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur.

SOMMAIRE.

512. Du cas où l'éviction n'est que partielle.
 513. L'acheteur peut demander la résolution si la partie évincée est de telle conséquence que l'acheteur n'eût pas acheté.
 514. Mais si la portion évincée n'est pas de nature à autoriser la demande en résolution, le vendeur doit une indemnité. Règles à suivre à cet égard.
 515. Cas où la chose évincée est hétérogène.
 516. Cas où la portion évincée est homogène. Distinction entre le cas où la part évincée est une part aliquote indivise, et celui où elle est une part divisée. Explications données par Cujas, plus lumineuses et plus claires que celles de Pothier.
 517. Le Code Napoléon s'est écarté à tort des principes anciens. Antinomie entre l'art. 1637 et l'art. 1634.
 518. Conciliation proposée par M. Delvincourt et suivie par

- M. Duranton. Elle est insuffisante. Erreur de ce dernier auteur sur le système de Dumoulin, de Pothier, et des lois romaines.
519. Difficultés résolues par Papinien sur plusieurs cas d'éviction partielle. Conciliation de ces décisions avec l'art. 1637 du Code Napoléon.
520. Suite.
521. Suite.
522. L'art. 1637 n'est pas applicable au cas de vente sur expropriation forcée. Dissentiment avec la cour de Toulouse.
523. Autre erreur de la cour de Dijon, qui applique l'art. 1637 au saisi, ou à ses héritiers et à ses créanciers.

COMMENTAIRE.

512. Pour qu'il y ait lieu à l'action d'éviction, il n'est pas nécessaire que l'acheteur soit dépossédé de la chose entière; il suffit qu'il éprouve une éviction de partie de cette chose (1).

Dans ce cas, il faut distinguer si la chose enlevée à l'acheteur est de telle conséquence qu'il n'eût pas acheté sans elle, ou bien si elle n'est pas assez considérable pour détruire la cause finale de la vente.

513. Au premier cas, l'acheteur peut demander la résiliation de la vente (art. 1636), et le vendeur doit lui rendre le prix et les frais du contrat (2), sans préjudice de tous dommages et intérêts, et autres restitutions ordonnées par l'art. 1630 (3).

514. Au second cas, la vente subsiste; mais le vendeur est tenu de rendre l'acheteur indemne suivant les règles dont nous allons parler.

Les jurisconsultes ont coutume d'examiner en premier lieu si la partie dont l'acheteur est évincé est homogène ou hétérogène (4). Homogène! comme

(1) L. 1, Dig. *De evict.*

(2) Arg. de l'art. 1621.

(3) V. Despeisses, et les auteurs et arrêts qu'il cite, p. 37, col. 1, n° quinto.

(4) Voët, *De evict.*, n° 15.

quand elle est une portion intégrante de la chose, ayant le même nom qu'elle, la même nature, la même assiette, par exemple le quart d'un pré, ou bien un champ enclavé dans la ferme et possédé comme une de ses dépendances. Hétérogène! comme quand elle forme quelque chose de distinct, un être ou un objet à part, ayant son existence propre, spéciale, indépendante du principal, par exemple le croît d'une jument.

515. Si la partie dont l'acheteur est évincé est hétérogène, par exemple si, la jument que j'ai achetée étant morte, je suis dépossédé de son poulain, né depuis la vente, je n'aurai pas d'action pour le prix; car le poulain n'a pas été compris dans la vente; il n'a pas été vendu, il n'est qu'une provenance ultérieure de la chose que j'ai achetée. Je ne puis donc répéter le prix de ce qui ne m'a pas été vendu. Mais j'aurai droit à des dommages et intérêts pour la privation que j'éprouve de mon poulain, et ce poulain sera estimé suivant sa valeur au moment de l'éviction (1).

516. Si la partie dont l'acheteur est évincé est homogène, on se règle par d'autres principes; car la partie homogène a été achetée; elle faisait corps avec la chose principale; elle a été payée comme portion intégrante de l'objet vendu.

Pour concilier les droits de l'acheteur avec ceux du vendeur, les lois romaines faisaient une distinction (2), adoptée par Dumoulin (3) et par Pothier (4). Ou la portion dont l'acheteur est évincé est une part aliquote indivisible de la chose, ou elle est une part divisible.

(1) Dumoulin, *De eo quod interest*, n° 149. Pothier, *Vente*, n° 146.

(2) Ulpian, l. 1, *De evict.*

(3) *Loc. cit.*, n° 67 et suiv.

(4) *Loc. cit.*, n° 140, 141, 142.

Si l'acheteur souffre éviction d'une part aliquote indivise, comme le tiers d'un pré non partagé, le vendeur doit rendre le tiers du prix total. On diminue le prix en proportion de la quantité évincée, en proportion du nombre d'arpents, sans égard à la bonté intrinsèque. Quelle en est la raison? C'est, dit Cujas, qu'une part indivise d'une chose n'a pas de qualité qui lui soit propre; on ne pourrait connaître sa qualité spéciale et sa bonté qu'autant qu'elle serait séparée du tout, et nous supposons ici qu'il y a indivision. « Pars ergò æstimatur ex quantitate et ex modo; nec enim ex qualitate potest æstimari pro indiviso, cum ejus partis nulla qualitas subsit. Pars est quota, videlicet quinta, non qualis (1); pars est sine qualitatibus (2). »

Toutefois, indépendamment de cette portion du prix, l'acheteur pourra réclamer ses dommages et intérêts, conformément à l'art. 1630. Ils seront arbitrés suivant les bases que nous avons indiquées ci-dessus, n° 506 et suivants. Pothier enseigne même qu'on pourra y joindre ceux auxquels l'acquéreur a droit pour le désagrément de se trouver en communauté avec un individu qui n'est pas de son choix (3).

Si la portion dont l'acheteur souffre éviction est une part divise, *hoc est*, dit Cujas, *circumscripta suis finibus* (4), comme, par exemple, une vigne faisant partie de la ferme, on doit faire une ventilation du prix de cette vigne eu égard au prix total de la chose à l'époque du contrat (5). Je dis eu égard au prix

(1) C'est-à-dire la cinquième partie, mais sans savoir quelle elle est, sans savoir où la prendre.

(2) Cujas a expliqué ce point avec plus de clarté que Pothier lui-même (sur la loi *Ex mille* 64, Dig. *De evict.*, lib. 7, quæst. Papin.).

(3) *Loc. cit.*

(4) *Loc. cit.*

(5) Pothier, n° 143. Arrêt du parlement de Toulouse du 15

total de la chose, et ceci est très important à remarquer et a une grande portée. Supposons que par une bonne fortune j'achète pour 20,000 fr. une métairie qui en vaut 40,000 à l'époque de l'acquisition. Je suis évincé d'une vigne qui en dépend, et qui vaut 10,000 fr.; je ne pourrai pas demander par le premier chef de l'action d'éviction les 10,000 fr., quoique l'objet évincé les vaille intrinsèquement; je ne pourrai demander que 5,000 fr.; car je dois comparer la bonté intrinsèque de la chose au prix total qui est ici de moitié au-dessous de la valeur réelle. C'est encore ce que Cujas a très bien fait ressortir (1). Sans doute, dans le cas d'éviction d'une chose divise, la perte ne s'estime pas d'après la contenance et la mesure, comme dans le cas d'éviction d'une chose indivise. Sans doute, elle s'estime suivant la qualité de la partie évincée, suivant la bonté qu'elle avait au moment du contrat (2). Mais ce n'est pas à dire pour cela que l'acheteur ait le droit d'exiger cette estimation. L'évaluation ne se fait pas pour établir la balance entre la partie et le tout, entre le prix partiel et le prix total. C'est Dumoulin qui le dit énergiquement: « Non ad finem faciendæ et exigendæ æstimationis, quæ erat tempore contractûs, sed ad solam finem distributionis pretii conventi, et solum inter partem evictam et non evictam, pro ratâ valoris illarum qui fuit tempore contractûs (3). »

Voilà pour le premier chef de l'action d'éviction. Quant au second, qui porte sur les dommages et intérêts, il faut procéder différemment, et l'on estime l'objet dont l'acheteur est évincé eu égard à l'état dans lequel il se trouve à l'époque de l'éviction (4).

janvier 1591, rapporté par Larocheflavin (liv. 6, t. 49, art. 2). Despeisses (Vente, p. 27, col. 1, n° *quarto*). Dumoulin, n° 67.

(1) *Loc. cit.*

(2) L. 1, D. *De evict.*, et Cujas.

(3) *De eo quod interest*, n° 67.

(4) Idem, n° 67, 68, 69. Pothier, Vente, n° 143, 144.