

On voit que ce système est parfaitement concordant avec les principes que nous avons développés sur les art. 1630 et suiv. L'acheteur est toujours sûr de rentrer dans la part proportionnelle de son prix; et quant aux dommages et intérêts, il sera en droit d'en réclamer si la chose est augmentée de valeur; sinon, il faudra s'en tenir à la restitution du prix.

517. J'ignore par quel motif, ou peut-être par quelle distraction, cette théorie a été modifiée par l'art. 1637 du Code Napoléon.

Cet article veut que la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouve évincé lui soit remboursée suivant la valeur à l'époque de l'éviction et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue soit augmentée ou diminuée de valeur.

Ainsi, je vous achète une ferme que je vous paie 50,000 fr. pour son juste prix, et dans laquelle se trouve une vigne de 15,000 fr. Dix ans après, je suis évincé de cette vigne, qui, par l'effet de la dépréciation éprouvée par cette nature d'immeubles, ne vaut plus que 10,000 fr. D'après notre article, je n'aurai droit de répéter contre vous que 10,000 fr. et je perdrai 5,000 fr. sur mon marché; tandis que vous, par le fait de qui j'ai été induit en erreur, vous qui n'étiez pas propriétaire de cette vigne, vous retirerez un profit de 5,000 fr. de la vente indue que vous m'avez faite.

C'est là, ce me semble, une injustice criante, et de plus une contradiction manifeste avec l'art. 1631, qui déclare que, quand la chose est détériorée, le vendeur n'en est pas moins tenu de rendre le prix intégral. Si le vendeur est soumis à cette obligation, lorsqu'il y a éviction partielle, est-il dispensé de rendre une part proportionnelle du prix? Pourquoi se montrer infidèle aux principes généraux qu'on a soi-même posés le tout pour introduire dans un système qu'il était si facile de lier dans toutes ses parties des

disparates dont on ne saurait rendre raison (1)?

518. M. Delvincourt a aperçu cette antinomie entre l'art. 1631 et notre article, et il a cherché en partie à échapper à l'art. 1637 et en partie à l'expliquer (2). Il dit d'abord que, lorsque l'éviction est d'une part indivise, il faut s'en tenir aux anciens principes que l'art. 1637 n'a pu vouloir ébranler. Ce point sauvé, il reconnaît la puissance de notre article sur l'éviction d'une part divisée; mais il essaie de masquer ce qu'il y a d'incohérent dans sa disposition par les raisons suivantes: « On ne peut prendre pour base le prix de la vente. Il est possible que les deux arpents (dont il y a éviction) soient les meilleurs ou les plus mauvais, et alors le quart du prix serait trop ou trop peu (3). »

Mais j'avoue que cette explication ne me paraît rien moins que plausible. Est-ce que M. Delvincourt se serait imaginé, par hasard, que dans l'ancienne jurisprudence on n'avait aucun égard à la bonté de la part évincée? est-ce qu'il aurait oublié ces mots de la loi romaine: « *Quid enim si quod fuit in agro pretiosissimum, hoc evictum est, aut quod fuit in agro vilissimum? aestimabitur loci qualitas et sic erit regressus* (4). Ignore-t-il que Cujas et Dumoulin ne cessent de dire, à chaque ligne de leurs paraphrases de ce texte célèbre, qu'il faut prendre pour base de la ventilation la bonté et la qualité de la chose divisée enlevée à l'acheteur? Que signifie donc cette raison donnée par M. Delvincourt pour expliquer ce qui a empêché le législateur d'avoir égard au prix de vente? Quand je vois un jurisconsulte aussi estimable que M. Delvincourt échouer dans la justification de l'art. 1637, j'en conclus

(1) Il y a aussi disparate avec l'art. 1619. V. n° 343.

(2) T. 3, p. 149, notes.

(3) C'est l'explication qu'a suivie M. Duranton, t. 16, n° 300. Cet auteur croit, bien à tort, qu'elle est conforme au système de Dumoulin et de Pothier.

(4) Ulp., l. 1, Dig. *De evict.*



que cet article n'est pas susceptible d'être défendu.

M. Delvincourt ne me paraît pas plus heureux quand il veut que l'art. 1637 ne s'applique pas à l'éviction d'une part indivise de l'objet vendu. Sur quoi se fonde cette distinction? Quel est le mot de notre article qui peut y conduire? Je vois au contraire clairement que toutes ses expressions amènent à ce résultat positif, savoir, que, s'il y a éviction d'une part indivise, on estime la chose en totalité au moment de l'éviction, et on oblige le vendeur à indemniser l'acheteur au prorata de la partie aliquote évincée (1).

519. Papinien a résolu, dans la loi 64, Dig. *De evict.*, plusieurs difficultés relatives à des évictions partielles. Cujas (2), Dumoulin (3) et Pothier (4) ont soumis à leur analyse profonde ces décisions du prince des juriconsultes romains. Voyons en quoi elles peuvent rentrer dans le système de l'art. 1637.

Vous me vendez pour 50,000 fr. une prairie de 1,000 arpents, quoique vous ne soyez propriétaire que des trois quarts, c'est-à-dire de 750 arpents. Depuis le contrat, l'impétuosité du fleuve a enlevé 200 arpents. Sur les 800 arpents restants, le véritable propriétaire du quart m'oblige à me désister de 200 arpents; c'est une éviction d'une part divise. Quelle sera l'étendue de mon recours contre mon vendeur?

Papinien décide que je ne suis censé souffrir éviction que pour un cinquième, et que je ne pourrai répéter contre mon vendeur que 10,000 fr., et non pas le quart du prix total, c'est-à-dire 12,500 fr. Voici sur quel fondement. Si le fleuve n'avait rien enlevé, la perte de 200 arpents que j'éprouve ne serait que du cinquième du total, et le vendeur ne serait tenu que du cinquième. Or les ravages du fleuve

(1) *Junge* MM. Duvergier, n° 377; *Marcadé*, art. 1636, n° 1.

(2) Sur cette loi, *quæst. Papiniani*, lib. 7.

(3) *De eo quod interest*, nos 111, 112, 113, 114.

(4) *Vente*, nos 154 à 161.

qui ont englouti 200 arpents sont un fait de force majeure dont le vendeur ne doit pas souffrir, *quia res perit emptori*. Il suit de là que sa responsabilité ne peut être plus grande après qu'avant la perte partielle de la chose.

On a vu du reste ci-dessus (1) que, quand l'éviction est totale, Papinien arrive à une solution différente.

En examinant cette question du point de vue de l'art. 1637, on acquiert la conviction qu'elle doit être résolue aujourd'hui d'après d'autres bases. On ne calcule plus en effet sur le prix total de la chose. On prend cette chose dans l'état où elle se trouve à l'époque de l'éviction, et la valeur de la partie évincée est payée à l'acheteur suivant sa portée à cette même époque.

Ainsi, dans l'espèce, la prairie a été vendue sur le pied de 50 fr. l'arpent. Supposons que ce soit encore le prix d'estimation au moment de l'éviction, l'acheteur aura droit d'exiger contre son vendeur une indemnité de 10,000 fr. pour les 500 arpents dont il a été évincé. Nous arrivons ici au même résultat que Papinien.

Mais plaçons-nous dans une autre hypothèse, et admettons que la valeur de l'arpent soit descendue à 45 fr., ou montée à 55 fr.; sur-le-champ, l'art. 1637 nous conduit à une solution différente. Dans un cas, l'acheteur ne pourra répéter que 9,000 fr.; dans l'autre, son vendeur devra lui payer 11,000 fr. (2).

520. Papinien propose une seconde question sur l'éviction partielle (3).

Se plaçant dans un cas d'éviction d'une part indivise de la chose, il suppose que la prairie de 1,000

(1) N° 489.

(2) Je n'ai pas vu que cette question et les suivantes aient été traitées par M. Duranton.

(3) L. 64, § 1, Dig. *De evict.*



arpents que j'ai achetée pour 50,000 fr. s'est accrue depuis le contrat, par alluvion, et qu'elle est aujourd'hui de 1,200 arpents. Le propriétaire d'un cinquième par indivis me fait condamner à lui délaisser sa cinquième portion, qui, au moyen de l'alluvion, est 240 arpents. Aurai-je mon recours pour un cinquième seulement, ou bien serai-je en droit de me faire indemniser par mon vendeur de ce cinquième, plus la valeur des 40 arpents dont l'alluvion m'avait fait profiter, et que l'éviction m'enlève?

Papinien décide que le vendeur n'est tenu que du cinquième du prix, c'est-à-dire de 10,000 fr. ; car je ne suis évincé que du cinquième des 1,000 arpents qui m'ont été vendus. Les 40 arpents que je suis obligé de délaisser en plus font partie de l'accroissement qui y est survenu plutôt que ce qui m'a été vendu.

Néanmoins, Dumoulin et Pothier font observer que par le second chef de l'action *ex empto*, qui concerne les dommages et intérêts, je pourrai exercer mon recours pour la perte de ces 40 arpents.

Que doit-on décider en présence du droit nouveau créé par l'art. 1637?

D'après la conviction où je suis que cet article s'applique à l'éviction d'une part indivise comme à l'éviction d'une part divisée, je dis qu'il ne faudra plus rechercher dans l'action d'éviction partielle deux chefs distincts, et calculer à part sur le prix et puis ensuite sur les dommages et intérêts. L'art. 1637 veut qu'on procède par une opération unique, abstraction faite du prix total de vente.

Il résultera de là que l'acheteur, ayant été évincé d'un cinquième des 1,200 arpents, aura droit à être indemnisé de la totalité de ce que l'éviction lui a enlevé suivant l'estimation qui en sera faite au temps de la dépossession. Ainsi, si les 1,200 arpents valent 60,000 fr., l'acheteur récupérera sur son vendeur 12,000 francs.

Jusqu'ici nous retombons dans les solutions données par Dumoulin et Pothier, d'après Papinien.

Mais supposons que l'acheteur, au lieu de voir augmenter les bénéfices de son marché, vienne à y perdre par l'évènement. Il a acheté 1,000 arpents. La rivière en emporte 200, et bientôt il est évincé du quart des 800 arpents qui restent.

L'arpent valant 50 fr., 800 arpents vaudront 40,000 francs, et l'acheteur exercera son recours pour le quart de ces 40,000 fr., c'est-à-dire pour 10,000 fr.

Si l'arpent vaut 55 fr., les 800 arpents, dont le quart est enlevé à l'acheteur, vaudront 44,000 fr., et l'action d'éviction procurera une indemnité de 11,000 fr.

Si l'arpent ne vaut que 45 francs, l'indemnité sera de 9,000 fr.

521. Enfin Papinien propose une troisième question (1).

La rivière a dévoré 200 arpents sur les 1,000 dont se composait la prairie, et que j'ai payés 50,000 fr. ; mais depuis, elle a fait d'un autre côté une accrue de pareille quantité. Postérieurement, je suis évincé d'un cinquième par un tiers, dont mon vendeur m'avait laissé ignorer les droits. Que serai-je en droit de réclamer contre mon garant?

Papinien limite le recours pour le prix au prorata du cinquième des 800 arpents, c'est-à-dire à 8,000 fr., et il ne veut pas qu'on tienne compte, sur ce chef de l'action *ex empto*, des 200 arpents produits par l'alluvion.

Ce n'est que quand il s'agit d'arbitrer les dommages et intérêts que Dumoulin et Pothier, interprétant la pensée de Papinien, enseignent que les quarante arpents acquis par l'action du fleuve, et enlevés à l'acheteur par l'éviction, devront faire la base d'un chef de répétition.

(1) L. 64, § 2, Dig. De evict.



En vertu de notre article, on procédera par d'autres voies. On prendra la prairie dans l'état où elle se trouve au moment de l'éviction; on l'estimera avec les 200 arpents d'alluvion, suivant sa valeur actuelle, et le cinquième de cette valeur sera attribué à l'acheteur. S'il y a plus-value sur le prix d'acquisition, et que l'immeuble vaille 55,000 francs, l'acheteur aura droit à une indemnité de 11,000 francs pour le cinquième évincé. Si la valeur est inférieure, et qu'elle soit de 45,000 francs, il ne réclamera que 9,000 fr.

522. On demande si l'article 1637 est applicable à l'éviction qui a lieu après une vente sur expropriation forcée.

L'affirmative a été jugée par arrêt de la cour de Toulouse du 24 janvier 1826 (1). Mais cette décision me paraît consacrer un paradoxe. Elle prend pour point de départ une opinion contraire à tous les principes du droit, et qui veut que l'adjudicataire ait une action en éviction, et par conséquent en indemnité (2), contre le créancier poursuivant (3). La vérité est que l'adjudicataire n'a que la simple action connue en droit sous le nom de *condictio indebiti*; ayant payé par erreur, il n'a droit qu'à une répétition du prix au prorata de ce dont il a été évincé. Or j'ai dit plusieurs fois, d'après Dumoulin, que quand il s'agit de récupérer le prix ou portion du prix, c'est l'époque de la vente qu'il faut considérer.

Ce n'est que lorsqu'il y a lieu à accorder des dommages et intérêts qu'on doit prendre en considération, avec notre article, l'époque de l'éviction. L'article 1637 sera donc écarté. La section sous laquelle il est placé en fait d'ailleurs une loi. Il rentre dans la matière de la garantie. Il fait suite à une série d'articles dont le premier, l'art. 1630, commence par ces

(1) Dalloz, 26, 2, 115. — *Junge M. Duvergier*, n° 377.

(2) Le mot se trouve dans le texte de l'arrêt.

(3) J'ai réfuté ci-dessus (n° 432) cette opinion.

mots : *Lorsque la garantie a été promise*, etc.; il a été fait pour le cas où il y a lieu à recours en garantie contre le vendeur. Or, ici, il faut reconnaître qu'aucune obligation de ce genre ne se rencontre.

La cour de Toulouse, qui a voulu à toute force un article du Code pour décider la question, ne s'est rattachée à l'article 1637 qu'en désespoir de cause, n'en trouvant aucun autre qui touchât de plus près à la difficulté. Si elle y eût fait attention, elle aurait vu que l'art. 1619 offrait une analogie bien plus exacte (1).

523. Une autre erreur est échappée à la cour de Dijon (2). Elle a cru pouvoir appliquer l'art. 1637 au saisi ou à ses héritiers, ainsi qu'à ses créanciers postérieurs à la cause du trouble.

Voyons l'espèce de cet arrêt.

Dessauze vend à Dufour le pré de la *Foi franche*; il prend inscription pour sûreté du prix le 13 mars 1814.

En 1815, Dufour tombe en déconfiture; tous ses biens sont vendus par expropriation forcée et Fénéon s'en rend adjudicataire.

Mais Dessauze, qui n'avait pas été payé du prix du pré de la *Foi franche*, obtient jugement qui ordonne distraction à son profit de cet immeuble. Ainsi Fénéon se trouve évincé d'une part divise des objets qu'il avait achetés sur l'expropriation forcée. Il demande à être indemnisé suivant la valeur réelle du pré au moment de l'éviction; les créanciers soutiennent au contraire qu'il n'a droit qu'à une diminution sur le prix proportionnellement à la somme pour laquelle le pré est entré dans sa fixation. Ce système est adopté par le jugement de première instance.

Sur l'appel, Fénéon fait une distinction entre les créanciers de Dufour porteurs d'inscriptions antérieures à l'inscription de Dessauze, et les créanciers inscrits postérieurement à cette inscription. A l'égard

(1) V. n° 343, *suprà*.

(2) Arrêt du 8 février 1817 (Dal., Vente, 884).



des premiers, il consent qu'il ne soit fait distraction que de la somme pour laquelle le pré est entré dans le prix ; mais, à l'égard des autres, il persiste dans la prétention qu'il avait manifestée en première instance.

Sur ce débat, arrêt qui considère « que tout acquéreur évincé a droit à des dommages et intérêts proportionnés à la valeur réelle de l'objet vendu ; que, dans le cas particulier, les créanciers de Dufour, dont l'inscription est antérieure à celle de Dessauze, ont seuls intérêt à ce qu'il ne soit fait distraction au profit de Fénéon que de l'estimation par ventilation de l'objet dont il a été évincé ; mais que, relativement aux créanciers postérieurs et aux veuve et héritiers Dufour, ils doivent souffrir cette distraction à quelque somme que l'estimation des dommages et intérêts la fasse monter. »

Voilà, il faut l'avouer, une décision étrange.

La cour de Dijon distribue les créanciers en deux classes, l'une composée de ceux qui n'ont pas connu l'inscription de Dessauze, l'autre de ceux qui l'ont connue. Pour savoir au juste sur quel fondement la cour a fait cette distinction, il faudrait qu'elle eût pris la peine de l'expliquer.

Après plus d'une conjecture, je me suis arrêté à l'idée que la cour de Dijon avait raisonné ainsi qu'il suit : elle aura dit aux premiers créanciers : Vous ne connaissiez pas la cause de l'éviction ; vous avez vendu de bonne foi, croyant que Dufour était propriétaire du pré de la *Foi franche* ; vous ne supporterez donc qu'une répétition de partie du prix, parce que vous ne pouvez vous enrichir aux dépens d'autrui.

Puis, elle aura dit aux autres : Vous connaissiez l'inscription de Dessauze ; vous saviez qu'il y avait sur le pré de la *Foi franche* une cause d'éviction ; vous devez donc être tenus des dommages et intérêts comme garants.

Mais tout cela est inadmissible.

Ou les créanciers sont vendeurs, ou ils ne le sont pas. S'ils sont vendeurs, ils doivent tous être tenus des dommages et intérêts, soit qu'ils aient connu ou non la cause de l'éviction. C'est une règle triviale en droit que le vendeur est garant, quand même il aurait vendu de bonne foi la chose d'autrui (1).

S'ils ne sont pas vendeurs, on ne conçoit pas que la vente puisse donner matière à demander contre eux des dommages et intérêts, puisque cette vente n'est pas de leur fait.

Dans un système comme dans l'autre, la cour de Dijon s'est donc toujours placée dans le faux.

Après cela, je ne dirai rien pour établir qu'elle a fait peser sur les héritiers du saisi une obligation rigoureuse dont ils n'étaient pas débiteurs. N'est-il pas absurde de rendre le saisi responsable des mécomptes survenus par suite d'une vente faite par voie coercitive et malgré lui ? Je renvoie à ce que j'ai dit au numéro précédent et au n° 432.

Enfin, si l'inscription de Dessauze avait fait connaître à quelques-uns des créanciers la cause de l'éviction, l'adjudicataire, pour qui la même inscription n'était pas moins notoire, pouvait-il prétendre cause d'ignorance ? La connaissance qu'il avait de la possibilité du trouble ne devait-elle pas fermer tout accès à une demande en dommages et intérêts (2) ?

#### ARTICLE 1638.

Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance

(1) *Suprà*, n° 232, art. 1630. *Infra*, n° 524. Pothier, Vente, n° 437.

(2) Art. 1629, et *suprà*, nos 419, 481, 483.