

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.

Où 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.

qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité.

SOMMAIRE.

524. Le vendeur doit garantir l'acheteur des charges non déclarées ou non visibles qui diminuent la valeur de la chose. La bonne foi du vendeur est prise ici en considération. Raison de cela, et pourquoi on n'y a pas égard quand il y a éviction d'une partie matérielle de la chose.
525. Pour que l'acheteur puisse se plaindre, il faut qu'il ait été induit en erreur.
526. Il n'a pas droit à être garanti des servitudes visibles. Anecdote à l'appui de ce principe, rapportée par Cicéron.
527. Mais le vendeur serait garant, même des servitudes visibles, s'il s'était soumis à la garantie. De la clause : *Franc et quitte de toute charge quelconque.*
528. Si la charge est occulte, et que le vendeur ne l'ait pas déclarée, l'acheteur pourra exercer son recours, à moins qu'un pacte exprès n'ait dérogé aux règles générales sur la garantie.
529. De la clause : *Telle qu'elle se poursuit et se comporte.* Exempte-t-elle le vendeur de la garantie pour servitudes occultes? De la clause : *Ainsi que le vendeur en a joui, ou avec ses droits et actions.*
530. De la clause : *Ainsi que l'immeuble se poursuit et comporte, et que l'acheteur a déclaré bien connaître.*
531. De la clause : *Ainsi que l'immeuble se comporte avec ses servitudes, tant actives que passives; ou bien, chargé de ses charges; ou bien, avec les mêmes charges que le vendeur les possédait.* Rejet d'une opinion trop rigoureuse de la cour d'Agen et de la Cour de cassation. Ces clauses sont bien souvent de style. Verbiage inutile dans nos actes notariés.
532. *Quid* si la servitude était énoncée dans les titres remis à l'acheteur?
533. Ce que comprend l'action en garantie de l'acheteur : 1^o résolution; 2^o sinon, diminution de prix; 3^o dommages et intérêts si le vendeur était de mauvaise foi.
534. Le vendeur doit des dommages et intérêts s'il a vendu la chose franche.

535. Renvoi pour la question de savoir si l'art. 1638 s'applique aux ventes forcées.

COMMENTAIRE.

524. Nous avons vu ci-dessus que le vendeur doit faire passer en la possession et puissance de l'acheteur la chose que celui-ci a achetée avec l'intention d'en devenir propriétaire (art. 1604).

Plusieurs conséquences de cette obligation ont déjà passé sous nos yeux, et nous avons vu particulièrement que le vendeur est tenu, soit de délivrer à l'acheteur la contenance énoncée dans le contrat, soit de le faire jouir de la totalité de l'objet dont il lui a fait tradition, c'est-à-dire de le garantir de l'éviction qu'il souffre, soit de la chose même, soit d'une de ses parties matérielles.

Notre article place à côté de ces devoirs du vendeur une nouvelle conséquence de son obligation principale de faire jouir l'acheteur. C'est de faire cesser le trouble occasionné par les tiers, qui viendraient faire peser sur la chose vendue une charge non prévue, et de nature à en diminuer la commodité et la valeur.

La raison de cette disposition se comprend facilement.

Lorsque le vendeur aliène la chose qui lui appartient, la bonne foi lui ordonne de déclarer à l'acheteur ces sortes de charges; il les connaît presque toujours, ou il est censé les connaître; il y a dol de sa part s'il les dissimule. L'acheteur a donc droit à une réparation. Nous dirons tout à l'heure laquelle.

Si le vendeur ne connaissait pas les charges, il ne serait pas moins tenu de garantir l'acheteur. Car il y aurait diminution de l'émolument de la chose qu'il a vendue comme investie des qualités dont on reconnaît plus tard qu'elle est dépourvue. Il aurait déçu l'acheteur par son ignorance, et lui aurait promis plus qu'il ne peut lui tenir. « Dummodò sciamus vendi-

» torem, etiamsi ignoravit ea quæ ædiles præstari
 » jubent, tamen teneri debere. Nec est hoc iniquum.
 » Potuit enim ea nota habere venditor. Nec interest
 » emptoris cur fallatur ignorantia venditoris an cal-
 » luiditate (1). »

Nous verrons cependant tout à l'heure (2) que l'erreur du vendeur n'entraîne pas une responsabilité aussi étendue que sa mauvaise foi. Mais lorsque le texte que nous venons de citer tient le langage qu'on a lu, il ne fait allusion qu'à l'action *quantum minoris* ou en diminution de prix, et non pas aux dommages et intérêts (3). Car, dans le second recours de l'acheteur contre le vendeur, la bonne foi de ce dernier est prise en considération, ce qui n'a pas lieu dans le cas où l'acheteur est dépouillé d'une partie matérielle de la chose vendue (4).

La raison de cette différence est qu'une erreur sur un droit accessoire attaché à une chose, sur une qualité secondaire, sur un degré de bonté plus ou moins grand, est beaucoup plus excusable qu'une erreur sur le fond du droit principal. Dans l'hypothèse de l'art. 1638, la chose, considérée matériellement et quant à sa contenance, reste ce que le vendeur avait promis lors du contrat. Le droit de propriété est certain. Le tréfonds demeure entier; seulement la liberté de la chose se trouve gênée. On sent qu'un pareil événement n'est pas en général aussi grave que celui qui enlève à l'acheteur la chose même ou une portion matérielle et intégrante de cette chose. Nul n'est excusable d'être dans l'erreur sur son droit principal de propriété. Au contraire, il arrive très souvent qu'on est pardonnable de s'être mépris sur

(1) Ulpian, l. 4, § 2, Dig. *De cedil. edicto*. Voët, ad Pand., d. tit., n° 40.

(2) Nos 533, 534.

(3) Favre, Code, lib. 4, t. 33, def. 1, note 8.

(4) *Suprà*, nos 232 et 523, et art. 1630.

un droit secondaire dont les sens n'ont pas été frappés.

525. Mais, pour que l'acheteur puisse se plaindre, il faut qu'il ait été induit en erreur. Car, s'il a connu la charge dont l'immeuble était grevé, l'obligation de garantir cesse tout-à-fait. On sait que c'est là, en matière de garantie, un principe fondamental. Nous l'avons exposé ailleurs (1). Notre article le reconnaît ici en termes exprès.

526. Il suit de là que l'acheteur n'a pas droit à être garanti des servitudes visibles, telles que gouttière, égout, fenêtre, etc. En visitant la maison pour acheter, il lui a été facile de s'assurer de l'existence de ces charges, dont l'existence frappe les sens (2).

Cicéron raconte, dans son excellent livre des Offices, une anecdote qui vient à l'appui de notre principe.

Marcus Gratidianus avait revendu à Sergius Orata une maison qu'il avait achetée à celui-ci quelque temps auparavant. Elle devait une servitude que Marcus Gratidianus n'avait pas déclarée dans le contrat. L'affaire fut portée en jugement. Crassus défendait Orata, et Antoine, Gratidianus. Crassus, s'appuyant sur la lettre de la loi, alléguait le droit qui condamne au dédommagement le vendeur qui ne déclare pas les défauts qu'il connaît. Antoine se fondait sur l'équité, soutenant que cette charge était connue de Sergius, puisqu'il avait lui-même autrefois vendu et possédé cette maison, qu'il n'était donc pas nécessaire de déclarer la servitude; quelle apparence, disait-il, qu'il y ait déception, lorsque l'acquéreur devait bien con-

(1) *Suprà*, nos 418, 481, 483, etc.

(2) Pothier, Vente, n° 200. Arrêt de la Cour de cassation du 12 août 1812 (Daloz, Vente, p. 885). Autres de la cour de Paris du 13 janvier 1810, et de la cour de Bruxelles du 16 février 1820 (Dal., *loc. cit.*, p. 886, 887). — *Junge* Paris, 2 août 1853 (Devill. 54, 2, 438). V. aussi M. Marcadé, art. 1638, n° 1.

naître les charges de la propriété qu'il avait achetée (1)?

Cicéron ne nous fait pas connaître la décision du magistrat; mais elle ne pouvait être douteuse, et toute l'éloquence de Crassus ne put probablement préserver Orata du rejet de sa demande.

527. Il en serait autrement si le vendeur, par dérogation aux principes généraux, s'était soumis à la garantie.

L'obligation exceptionnelle de garantie ressortirait suffisamment de la clause par laquelle le vendeur aurait vendu la chose franche et libre de toute charge et servitude. Cette stipulation répond à celle que les Romains avaient coutume d'exprimer par ces mots : *Uti maximus optimusque est*; elle astreint le vendeur à faire cesser la servitude ou à indemniser l'acheteur. « *Hoc significat*, dit Paul (2), *ut liberum præstetur prædium*, » ou bien encore, comme dit Ulpien, *nulli servire* (3).

528. Si la servitude est occulte, et que le vendeur ne l'ait pas déclarée, il est tenu, de droit, de garantir l'acheteur. L'acheteur pourra donc exercer son recours si, par exemple, la forêt qu'il achète est grevée d'un droit d'usage qui lui a été caché; si la maison qui fait l'objet de la vente doit un droit de passage qui ne s'annonce pas par des ouvrages extérieurs; si l'une de ses parties est frappée d'une prohibition d'élever au-dessus d'une certaine hauteur, etc.

J'emprunte à Cicéron le fait suivant, qui est devenu célèbre dans la matière qui nous occupe (4).

Les augures, ayant à exercer leurs fonctions sur le Capitole, ordonnèrent à T. Claudius Centimalius, qui avait une maison située sur le mont Coelius, d'en dé-

(1) Off., lib. 3, n° 47.

(2) L. 169, Dig. De verb. signif.

(3) L. 90, Dig. De verb. signif.

(4) Offic., lib. 3, c. 16.

molir une partie dont la hauteur gênait les observations. Claudius la mit en vente; elle fut achetée par P. Calpurnius Lanarius. Les augures lui firent la même sommation. Calpurnius obéit; mais, ayant reconnu que Claudius n'avait mis en vente sa maison qu'après avoir reçu des augures l'ordre de la démolir, il le traduisit en justice. L'affaire fut jugée par M. Caton, père du grand Caton. Ce juge prononça donc que le vendeur, sachant l'ordre des augures et ne l'ayant pas déclaré, devait une indemnité à l'acquéreur. Ce jugement est aussi rapporté par Valère-Maxime, qui ajoute : « *Summâ quidem cum æquitate : quia bonæ fidei venditorem, nec commodorum spem augere, nec incommodorum cognitionem obscurare oportet* (1). »

Mais le vendeur pourra-t-il, par une convention expresse, mettre ces servitudes à la charge de l'acheteur? — Pour répondre à cette question, une distinction est nécessaire : ou le vendeur connaissait la servitude dont l'immeuble est grevé, ou il ne la connaissait pas.

Si le vendeur connaissait la servitude ou la charge, et qu'il l'ait dissimulée, il ne s'exemptera pas de l'obligation de garantir l'acheteur par une clause générale de non-garantie (2). Sa réticence constituerait un dol qui ne pourrait lui profiter. Tout l'avantage qu'il retirerait de cette clause serait de n'être pas tenu de payer des dommages et intérêts (3); mais il n'échapperait pas à l'action *quanti minoris*, ou

(1) Lib. 8, c. 2.

(2) Arg. de l'art. 1643 C. civ., *infra*, n° 560. L. 43, § 6, D., De act. empt. L. 39, D. même titre. L. 69, § 5, D. De evictionibus. Le président Favre, Cod., lib. 4, t. 33, def. 4. Brunemann, sur la loi 1, § 1, D. De act. empt.; et sur la loi 61, D. De ædil. edicto. Je lis dans son commentaire de cette dernière loi : « *Omninò tenetur venditor (licet potestatus fuerit se nolle teneri de servitute), bonâ fide, servitutes cognitâs, significare.* »

(3) *Infra*, n° 533.

à l'action en résiliation dont nous parlerons plus tard (1).

Toutefois, s'il était convenu que la vente est faite aux risques et périls de l'acheteur, je pense que le vendeur serait déchargé de tout recours. Nous avons vu, par l'art. 1629, qu'une telle stipulation a des effets bien plus étendus que la simple cause de non-garantie.

Remarquons, au surplus, que le vendeur est censé connaître l'existence de la servitude lorsqu'il a dû en avoir connaissance. » *Sciens est, dit Cujas, qui scire debuit; nam in jure hæc paria semper, scire vel scire debere, id est, obtendere ignorantiam non justam* (2). » Mais on excuse facilement l'héritier qui, avant de s'être immiscé dans la succession ou d'en avoir scruté tous les détails, a juste sujet de ne pas connaître la condition de la chose (3).

Quand le vendeur n'a pas eu connaissance de la charge ou de la servitude, il se met à l'abri de tout recours par la stipulation qu'il ne sera tenu d'aucune garantie (4). Cette clause, jointe à sa bonne foi, ne laisse à l'acheteur aucun prétexte pour se plaindre.

Les praticiens ont coutume d'insérer dans les actes qu'ils rédigent des formules d'exemption plus ou moins larges. Mais l'abus qu'ils en font, la facilité avec laquelle ils les prodiguent, devront être pris en considération par le juge, pour apprécier, suivant les cas, l'importance qu'il convient de leur attribuer.

Examinons, du reste, en elle-même, la portée de plusieurs de ces clauses. On est loin d'être d'accord sur l'effet qu'elles doivent produire.

(1) *Infra.* n° 533. *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 302; M. Delvincourt, t. 3, p. 150, note 5.

(2) Sur la loi 21, § 1, D. *De act. empti.*

(3) L. 21, § 1, D. *De act. empti.*

(4) Arg. de l'art. 1613, L. 39, D. *De act. empti.*

529. La première est celle-ci : *Telle qu'elle se poursuit et se comporte*, dont l'origine est fort ancienne, et dont l'usage est très fréquent (1). On demande si, lorsque la chose est ainsi vendue, le vendeur est affranchi de tout recours pour les servitudes occultes et non déclarées dans le contrat.

Sans doute, si le vendeur connaissait l'état de l'immeuble, c'est en vain qu'il aurait cru échapper à la garantie par la clause dont il s'agit; telle est la conséquence de la distinction que j'ai faite au numéro précédent. Voët le décide ainsi d'une manière expresse (2). Mais la question est plus difficile lorsque le vendeur est de bonne foi. Perezius (3) veut que la stipulation, *qualis est fundus, sit tibi emptus*, écarte le recours en garantie (4). Domat (5) assure au contraire que ces stipulations, *comme il se comporte, ainsi que le vendeur en a joui, avec ses droits et conditions*, n'empêchent pas que le vendeur ne demeure garant des servitudes cachées et des charges inconnues. Bourjon est du même avis, et il va même jusqu'à dire que le vendeur est tenu des charges visibles (6). La raison qu'il en donne est que *ces expressions ne s'entendent que de ce qui est réel et actif, et ne s'entendent pas de ce qui est passif, sur quoi le vendeur a dû s'expliquer clairement*.

Pour moi, je suis disposé à croire qu'une clause

(1) On en trouve un exemple dans la loi 81, § 1, Dig. *De cont. empti.*

(2) *De cætero venditorem qui vitium scivit, non excusabit, quod tempore venditionis generaliter pactus fuerit ac protestatus se rem vendere qualis est, nec de vitiis ejus morbisve teneri* (ad Pand. *De cæditio edicto*, n° 10).

(3) Sur le Code *De act. empti*, n° 9. Il cite la glose, Caldas et Gomez.

(4) *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 302.

(5) Liv. 1, t. 2, § 11, n° 43. Mais il cite à tort la loi 81, § 2, D. *De cont. empti.*, qui ne décide rien de semblable.

(6) T. 1, p. 481, n° 40. Cette opinion est évidemment exagérée en ce qui concerne les charges visibles.

aussi banale que celle qui nous occupe doit rester sans effet; elle est devenue de style, et les parties n'y attachent aucune importance. Il n'y a même pas de donation où on ne la trouve tout au long (1), quoique assurément elle soit bien dénuée de portée dans de pareils actes. Ce serait évidemment tromper la pensée des contractants que de voir dans une phrase ainsi jetée par habitude une dispense de garantie (2).

530. Il est une clause plus extensive que la précédente, et qui est ainsi conçue : *Ainsi que l'immeuble se poursuit et se comporte, ET QUE L'ACHETEUR A DIT BIEN CONNAÎTRE.*

Je crois inutile de dire qu'elle serait sans profit pour le vendeur qui aurait tu la servitude qu'il connaissait; mais, en ce qui concerne le vendeur de bonne foi, Loyseau (3) veut qu'elle exempte le vendeur de la garantie dans le cas où il y est astreint, et je lis dans un arrêt de la Cour de cassation du 26 février 1829 : « Attendu que le demandeur, en déclarant connaître l'état des lieux, s'est soumis par le » contrat à souffrir toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, dont le fonds était grevé (4). »

Les circonstances de l'acte influent toujours beaucoup sur les décisions de pareilles questions. Toutefois, dans le doute, je serais enclin à adopter une opinion contraire. Les énonciations dont je viens de parler, outre qu'elles sont presque toujours de style (5), portent en général sur ce qui est apparent.

(1) V. les formules de Marculfe, liv. 2, form. 3. On y lit, dans la formule d'une donation : *Sicut à nobis moderno tempore possidetur.*

(2) V. *infra*, n° 555, un exemple. — V. Rej. 17 janvier 1842; Bourges, 7 mars 1853 (J. Pal. 1853, t. 2, p. 92; Devill. 42, 1, 559).

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

(4) Dalloz, 29, 1, 161.

(5) Marculfe, liv. 2, form. 14, dit, dans une formule de vente, *Mansis, domibus, TOTUM ET AD INTEGRUM RE INEXQUISITA.*

C'est l'état visible de la chose que l'acheteur déclare connaître. Mais comment peut-il deviner les charges cachées, si son vendeur ne les lui a pas déclarées? et si elles lui ont été déclarées, pourquoi n'ont-elles pas été énoncées dans le contrat? On sait que ce n'est pas par la sobriété dans les mots que pèchent nos actes notariés. Il faut rester fidèle au principe que, dans le doute, l'interprétation doit se prononcer contre le vendeur.

531. On rencontre dans les actes de vente une autre clause que nous devons examiner, quoique dans cette matière le point de fait domine presque toujours devant les tribunaux sur les interprétations *a priori* données par les auteurs (1). C'est celle-ci : *Avec ses servitudes tant actives que passives; ou bien, chargé de ses charges; ou bien, avec les mêmes droits et charges que le vendeur les possédait.*

Reprenons avant tout notre distinction entre le vendeur qui connaît la charge et le vendeur qui l'ignore.

Le premier devait transmettre à l'acquéreur la connaissance positive de la servitude qu'il savait due. En s'enveloppant dans un langage équivoque, il s'est rendu coupable d'une réticence qui ne saurait tourner contre l'acheteur. Les lois romaines le décidaient ainsi dans des cas qui ont avec le nôtre beaucoup d'analogie. Un individu vendant son fonds, et sachant qu'il était grevé de plusieurs servitudes, avait dit vaguement : *Servitudes, si quæ debentur, debebuntur.* Mais Modestin répond qu'il sera tenu par l'action *ex empto* (2); il en est de même s'il s'était borné à l'in-

(1) Jugé en ce sens que quand les énonciations sont telles que l'acquéreur a pu connaître l'étendue et la condition de la servitude, l'art. 1638 cesse d'être applicable, et que les tribunaux ont, à cet égard, un droit d'appréciation qui échappe à la censure de la Cour de Cassation. Cass., 23 juin 1851 et 2 fév. 1852 (Devill. 51, 1, 728; 53, 1, 191).

(2) L. 39, D. *De act. empti.*

sertion de cette clause : *Les droits de chemin et de sentier resteront au même état, ou continueront d'appartenir à ceux à qui ils sont dus* (1). Toutes ces clauses sont trop ambiguës pour décharger le vendeur. Ce sont des formules adroitement glissées pour surprendre l'acheteur et lui représenter comme douteux des services onéreux qui ne sont que trop certains. Aussi est-ce comme des ruses répréhensibles que les lois romaines les envisagent, et Cujas s'en explique dans ces termes énergiques : « Si venditor, cum sciret, fundum quem vendebat, debere vicino servitutem aliquam, id reticuerit, et ut verbis rem infuscaret, et quoquo modo, si fieri possit, sese obligatione exueret, perfusoriè et generaliter ita vendendo dixit : *si quæ debentur, debebuntur*, et nihil dixit de eâ quam sciebat deberi, hic sermo generalis captiosus est, nec venditorem excusat (2). »

Les preuves abondent pour justifier que la jurisprudence française s'est toujours conformée à ces principes du droit romain. Bouvot (3) et Brillou (4) citent un arrêt du parlement de Bourgogne du 26 avril 1605, duquel il résulte qu'un contrat par lequel un particulier avait vendu un héritage chargé de ses charges, sans déclarer une cense qu'il savait due, ne peut subsister. D'Olive (5) rapporte un arrêt du parlement de Toulouse du 7 juillet 1633, par lequel la demoiselle de Salinier, ayant vendu à Roux une maison avec les tailles et charges quelconques qu'elle se trouverait faire, fut condamnée à garantir l'acquéreur de la moins-value occasionnée par une charge qu'elle n'avait pas expressément déclarée, quoiqu'elle sût la devoir. C'est aussi ce qu'a jugé la cour de Colmar par

(1) Scævola, l. 69, § 5, D. *De evictionibus*. Junge Ulpian, l. 13, § 6, D. *De act. empt.*, et loi 1, § 1, même titre.

(2) Sur la loi 39, D. *De actionib. empti*.

(3) Arrêts de Bourgogne, *Vente*, q. 38.

(4) Dictionn. des arrêts, v. *Vente*.

(5) Quest. notables, liv. 4, ch. 24.

arrêt du 26 décembre 1821 (1), dans une espèce où le vendeur, connaissant l'existence d'un canon emphytéotique dont l'immeuble vendu était grevé, s'était retranché derrière la clause avec les mêmes droits et charges qu'il l'avait acquis et possédé. Ainsi, l'on doit tenir pour constant qu'aucune des clauses ci-dessus énumérées n'est assez puissante pour donner à la vente le caractère d'un contrat à tous risques et périls, et que la garantie peut être exigée (2).

Mais en sera-t-il de même si le vendeur est de bonne foi ? A cette question, le jurisconsulte Modestin répond que la stipulation, *si quæ servitutes debentur, debebuntur*, est suffisante pour exempter de la garantie le vendeur qui a été dans l'ignorance et qui n'a pu faire connaître à l'acheteur le véritable état des choses (3). La Cour de cassation a aussi décidé, par arrêt du 6 mars 1817 (4), que la stipulation avec charges de toutes servitutes actives et passives, apparentes et occultes, est de nature à affranchir un vendeur de bonne foi, quand même la servitude qui pèse sur l'immeuble serait un droit d'usage. Je crois, en effet, que dans l'exemple donné par la loi romaine, ainsi que dans l'espèce jugée par la Cour de cassation, la stipulation était assez large et assez formelle pour équivaloir à une clause de non-garantie (5). Ce n'était pas là une de ces phrases banales qui glissent inaper-

(1) Dalloz, *Vente*, p. 887, note 1, n° 2.

(2) Un arrêt de la cour d'Agen, du 30 octobre 1830 (D. 31, 2, 76) qui paraît contraire dans l'un de ses considérants, s'explique néanmoins, si l'on fait attention que la cour finit par énoncer en fait que l'acquéreur connaissait la charge.

(3) L. 39, D. *De act. empti*.

(4) Dalloz, *Servitutes*, p. 7 et 8.

(5) On pourrait néanmoins se demander, en examinant l'arrêt de la Cour de cassation, si la clause d'exemption de servitutes occultes devait s'étendre, dans l'intention des parties, à un droit d'usage. Des doutes sérieux peuvent s'élever ; mais ils ne peuvent être résolus que par les faits de chaque espèce.

ques, et dont on peut dire *sine mente sonum*. L'attention de l'acheteur avait été éveillée, et il ne pouvait se plaindre d'aucune surprise. Mais si, au lieu d'une stipulation de cette nature, l'acte n'avait fait que se surcharger de ses expressions parasites et machinales qui obscurcissent les contrats notariés, il ne faudrait pas avoir égard à ce verbiage. On devrait se souvenir de cette remarque d'Huberus : « *Ejusmodi clausulam, cum juribus, commodis ac servitutibus, quæ in stylum complementi notarialis abiit, non posse venditorem tueri à præstatione rerum, quibus ex naturâ contractûs teneatur* (1). » Au surplus, c'est au juge à apprécier dans sa justice la portée de pareilles clauses, et à trouver sous leur enveloppe, souvent trompeuse, quelle a été la véritable intention des parties.

532. Mais que devrait-on décider si la servitude était énoncée dans les titres remis à l'acheteur ?

La solution dépend des circonstances.

1° Si la vente porte que la chose est franche et libre, le vendeur devra garantie; car il y a lieu de croire qu'il s'est obligé à faire disparaître la charge (2).

2° Si la vente est muette, et que les titres aient été remis à l'acheteur avant la passation de l'acte, je crois que le vendeur sera affranchi de toute garantie. Les titres n'ont été communiqués à l'acheteur que pour qu'il les examinât avec soin, et l'on doit supposer qu'il n'a pas été assez négligent pour ne pas les lire. La remise du titre contenant la mention de la servitude équivaut donc à une déclaration de l'existence de cette charge.

3° Enfin si la vente se consomme sans avertir l'acheteur, et que les titres ne lui soient remis qu'après la passation du contrat, comme cela arrive souvent (argument de l'article 1605), le vendeur devra ga-

(1) Sur le tit. *De evict.*, n° 10.

(2) Bourjon, t. 1, p. 481, n° 42.

rantir. Les conditions de notre article se réaliseront.

533. Examinons maintenant ce que comprend l'action en garantie de l'acheteur.

Si les servitudes ou autres charges occultes sont de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat. Ceci est laissé à l'arbitrage du juge (1). Si la vente est résiliée, l'acheteur doit la chose, et le prix lui est restitué (2).

Si la servitude n'a pas une importance assez grande pour faire supposer que l'acquéreur n'aurait pas acheté, il aura une action en indemnité. Cette action s'appelait par le droit romain *quanti minoris*. Elle a pour objet de faire condamner le vendeur à supporter, à dire d'experts, une diminution de prix proportionnée à ce que la chose aurait été achetée de moins si l'acheteur eût connu la charge (3). Ulpien s'en exprime en ces termes : « *Quoties de servitute agitur, victus tantum præstare debet, quanti minoris emisset emptor, si scisset hanc servitutum impositam* (4). »

Elle ne comporte pas toujours des dommages et intérêts; elle se réduit souvent à une diminution sur le prix, l'immeuble étant estimé sa valeur au moment de la vente (5). On vient de voir Ulpien le décider formellement, *tantum præstare debet, etc.*

Si cependant le vendeur était de mauvaise foi, c'est-à-dire si, ayant connu la servitude, il l'avait dissimulée à l'acheteur, il devrait être condamné à des dommages et intérêts (6). Il y a là un dol punissable. Mais si, par des raisons suffisantes et une juste erreur,

(1) Pothier, Vente, n° 202.

(2) Arg. de l'art. 1644.

(3) Pothier, Vente, n° 202.

(4) L. 61, Dig. *De cedil. edicto*.

(5) Arg. de l'art. 1601 et l'art. 1617.

(6) D'Olive, Quest. not., liv. 4, ch. 23 et 24. Arg. de l'art. 1645.

il avait ignoré la charge, toute l'indemnité se réduirait à la moins-value (1). « *Cùm venditor ignorabat servitutes, dit la glose (2), non ad interesse tenetur tunc, sed quanti minoris.* » (Argument de l'article 1646.)

La raison en est que l'erreur sur la qualité d'une chose pouvant se rencontrer par suite de causes très plausibles, chez le père de famille le plus attentif, il ne faut pas se montrer trop sévère afin de ne pas entraver, par des recours ruineux, le commerce des choses. D'ailleurs, il n'en résulte pas en général pour l'acheteur un dommage tel qu'il puisse se plaindre, lorsque le prix a été proportionnellement diminué.

534. Il est encore un autre cas où le vendeur est tenu des dommages et intérêts, soit qu'il ait su ou ignoré la servitude; c'est quand il a déclaré que le fonds était franc et exempt de toute servitude. C'est ce qu'a jugé le parlement de Toulouse par arrêt du 28 mars 1628 (3), d'accord avec la glose (4). Domat enseigne la même doctrine (5). Elle s'appuie sur la loi 21, § 2, Dig. De act. empt.

535. La disposition de l'art. 1638 est-elle applicable aux ventes faites par expropriation forcée?

Je m'occuperai de cette question au n° 584.

ARTICLE 1639.

Les autres questions auxquelles peuvent donner lieu les dommages et intérêts résultant pour l'acquéreur de l'inexécution de la vente, doivent

(1) Idem, arrêt du parlement de Toulouse du 7 juillet 1733. Despeisses, p. 26, col. 2 n° 18. *Suprà*, n° 13.

(2) Sur la loi pénult. Dig. De evict.

(3) D'Olive, *loc. cit.*, ch. 23.

(4) *Loc. cit.*

(5) Liv. 1, t. 2, sect. XI, n° 12.

être décidées suivant les règles générales établies au titre des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général.

SOMMAIRE.

536. L'acheteur doit être renvoyé indemne, même des dégradations qu'il a commises, et dont il est obligé de payer le montant au tiers demandeur en revendication.

537. Le vendeur de bonne foi ne doit pas de dommages intérêts extrinsecus.

538. Il n'en doit que dans deux cas : 1° quand il est de mauvaise foi.

539. 2° Quand ces dommages ont été prévus.

COMMENTAIRE.

536. L'art. 1639 contient un renvoi aux règles générales sur les dommages et intérêts. Mais cette disposition est surabondante; tout le monde sait que les principes établis au titre des obligations dominent tous les contrats.

Nous profiterons néanmoins de l'occasion que nous offre l'art. 1639 pour rappeler quelques règles qui s'appliquent directement à la vente.

L'acheteur doit être renvoyé indemne de toutes les condamnations prononcées contre lui envers le vendeur. Cette proposition a une telle latitude, qu'on doit même l'appliquer au cas où l'acheteur a été responsable des dégradations; ce qui aurait lieu si depuis le contrat il avait eu connaissance du droit du tiers exerçant la revendication. La raison en est que, s'il a eu tort à l'égard de ce dernier de commettre ces dégradations, il n'en est pas de même à l'égard de son garant, sur l'intervention duquel il avait droit de compter et qui l'a investi d'un titre de propriété (1).

(1) Pothier, Vente, n° 428.