

D'où proviennent ces différences?

J'en ai touché la cause ailleurs (1); j'y reviendrai brièvement.

D'abord, les qualités occultes de la chose sont le plus souvent ignorées du vendeur, et l'on est beaucoup plus excusable de ne pas les avoir connues que d'avoir ignoré qu'on n'avait pas la propriété de la chose qu'on a vendue. Il suit de là que la responsabilité du vendeur de bonne foi est moins grande dans le cas de résiliation de la vente pour défaut de qualité que lorsque c'est un trouble sur le droit même de propriété qui l'a fait résoudre (art. 1646).

Il faut considérer ensuite que, lorsqu'il y a éviction, c'est la chose avec sa substance et sa matière qui est enlevée à l'acheteur, et que celui-ci lutte pour la retenir et somme le vendeur de la lui conserver; ici, au contraire, c'est l'auteur qui, mécontent de la qualité de la chose, la répudie et exige la résolution de la vente: c'est sa volonté même qui intervient pour replacer les choses dans l'état où elles étaient avant la vente. Puisque l'acheteur demande la résolution, il doit subir les effets de l'action résolutoire, effets que les jurisconsultes ont résumés dans cet adage plein de sens: *Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* (2).

573. Passons aux prestations du vendeur.

Une distinction est ici nécessaire. Ou le vendeur est de bonne foi, ou il a connu le vice de la chose. S'il a été de bonne foi, c'est-à-dire s'il a ignoré les vices dont la chose était atteinte, il doit rendre le prix qu'il a reçu, mais sans dommages et intérêts (3). Sa

(1) Nos 524, 533.

(2) Toutes les rescissions ont des effets analogues à ceux que nous venons d'énumérer (Pothier, Vente, n° 384).

(3) *Suprà*, nos 568, 547, 524 et 573. L. 13, Dig. *De act. empt.* Dumoulin, *De eo quod interest*, n° 4. Pothier, Vente, n° 216. Cujas, Récit. solenn. sur la loi 13 précitée, p. 547.

bonne foi est pour lui une excuse que la loi prend en considération, et qui modère les suites de sa responsabilité. Telle est la disposition de l'art. 1646; elle est conforme aux lois romaines (1).

Il doit de plus rendre les intérêts du prix. L'édit des édiles le décidait ainsi, et Ulpien, son commentateur, disait: *Et quidem continet condemnatio pretium, accessionesque* (2). On conçoit aisément la justice de cette obligation; car l'acheteur, étant tenu de rendre les fruits de la chose, doit recevoir en compensation les intérêts de la somme qu'il a payée. C'est la raison que donne Ulpien.

L'article 1646 ne dit rien de contraire; il faut même décider qu'il est conçu dans ces idées d'égalité équitable. A la vérité, il s'exprime d'une manière limitative qui pourrait peut-être faire illusion: *Il ne sera tenu qu'à la restitution du prix*. Mais si on le combine avec l'art. 1645, on verra qu'il n'emploie cette locution restrictive que par rapport aux dommages et intérêts dont le vendeur est tenu dans le cas de l'art. 1615. Ainsi donc les intérêts devront entrer en ligne de compte. Mais, d'après ce que nous avons dit au n° 571, ils se compensent avec les fruits que doit l'acheteur.

Outre le prix et les intérêts, le vendeur de bonne foi doit rembourser à l'acheteur les frais occasionnés par la vente (art. 1646); *si quid emptionis causâ erogatum est* (3). Tels sont les frais de voiture, de douane (*quod vectigalis nomine datum est*) (4), les frais d'enregistrement et de contrat.

Mais l'acheteur ne pourra exiger les frais de nourriture de l'animal avant la mise en fourrière; car ils

(1) Ulp., l. 29, § 2, Dig. *De ædil. edict.*

(2) L. 27, idem.

(3) L. 27, précitée.

(4) Idem. Pothier, Vente, n° 218.

se compensent avec les services que l'acheteur a pu en tirer (1).

574. Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il doit, outre le prix et les autres prestations dont nous venons de parler, des dommages et intérêts.

« En la rédhitoire (j'emprunte les expressions de Loyseau (2), il n'échet pas indistinctement des dommages et intérêts, comme en l'éviction et garantie formelle. Mais seulement il y échet l'intérêt du prix, et d'être indemnisé à l'occasion du contrat. *Hoc est rationem haberi damni emergentis, non etiam lucri cessantis* (3), si ce n'est quand le vendeur savait le vice; car alors il doit tous les dommages et intérêts. L. Julianus, 13, Dig. De act. empt. »

La position du vendeur de mauvaise foi est donc beaucoup plus grave. La fourberie dont il a usé envers l'acheteur doit faire peser sur lui une plus grande responsabilité. Il faut que son dol soit puni.

On peut opposer à cette décision que, dans le cas où il y a déficit dans la contenance, le vendeur n'est pas tenu d'autre chose que de souffrir une diminution de prix, et qu'il n'y a pas lieu de prononcer des dommages et intérêts, soit qu'il ait su ou qu'il ait ignoré le défaut de mesure (4); qu'ainsi il semblerait que, par analogie, le vendeur d'une chose rédhitoire devrait être exempt de dommages et intérêts, quand même le vice lui aurait été connu.

Mais Cujas répond à cette objection en prouvant que cette analogie n'est qu'apparente. Lorsqu'en effet il y a défaut de mesure, l'acheteur n'est pas privé de l'usage de la chose; il en jouit, il en tire parti, moins la portion qui fait déficit, etc. Il est clair, dès lors,

(1) Paul, l. 30, § 1, Dig. De œdil. edict. Pothier, Vente, n° 219. Voët, De œdil. edict., n° 4. M. Duranton, t. 16, n° 324.

(2) Garantie des rentes, ch. 2, n° 5.

(3) L. 27 et 29, D. De œdil. edict.

(4) Cujas, sur la loi 13, Dig. De act. empt.

qu'une diminution de prix est la seule réparation possible du tort qu'éprouve l'acheteur. Mais quand le vendeur livre, de mauvaise foi, une chose qui ne peut pas faire son service, quel usage peut en faire l'acheteur! quelle utilité peut-il en retirer? A vrai dire, la vente est inutile, elle manque d'une chose qui en soit le *substratum*. Il faut donc que l'acheteur soit indemnisé; et certes il ne l'est pas suffisamment en recevant la simple restitution du prix, si d'autre part la tradition qui lui a été faite de cette chose vicieuse lui a occasionné un tort (1).

Les répétitions de l'acheteur seront donc plus larges que lorsqu'il y a simple défaut de contenance. Il pourra exiger d'être indemnisé des dommages et intérêts qu'il a soufferts *propter rem ipsam*, et même de ceux qu'il a soufferts *extrinsecus* (2).

Ainsi, si vous m'avez vendu sciemment un animal infecté de contagion, qui ait communiqué la maladie à tout mon troupeau, vous serez obligé de m'indemniser de la perte que j'en éprouverai (3).

Ainsi encore, si vous m'avez vendu de mauvaise foi une poutre pourrie que j'ai employée dans la construction d'une maison, laquelle vient à s'écrouler ensuite par une suite du vice de cette solive, vous serez tenu de m'indemniser de la valeur de ma maison, quoique ce soit un dommage souffert *extrinsecus* (4).

Le vendeur de mauvaise foi devra aussi faire raison à l'acheteur du gain que la mauvaise qualité de la chose l'a empêché de faire; *lucrum cessans, damnum emergens*.

On assimile à celui qui a connu les vices de la chose l'ouvrier ou le marchand qui vendent des ou-

(1) Cujas, loc. cit.

(2) Cujas, sur la loi 13, Dig. De act. empt. Suprà, n° 511, 298, 299, 527, 538.

(3) L. 13, Dig. De œdil. edict. Cujas, loc. cit.

(4) Même loi.

vrages de leur art ou de leur commerce, et qui ont, par la mauvaise qualité de la chose vendue, occasionné du dommage à l'acheteur (1).

Néanmoins, pour fixer l'étendue des dommages et intérêts, il faudra avoir égard au but que les parties se sont proposé en contractant et à l'emploi prévu et déclaré auquel la chose est destinée.

Écoutez Dumoulin : « *Ultimò fac te bonâ fide dicta tigna vendidisse et tradidisse; sed cùm esses faber materiarius, harum rerum peritiam profitens, asseruisti esse idonea ad fulciendam vel construendam domum, in quam promptè indigebam, cujus ruinam et detrimentum, propter vitium eorumdem tignorum, passus sum, teneris in id quod meâ interest idoneè veniisse; est tua affirmatio expressa, vel etiam tacita, resultans ex professione tuâ, et quod scienter vendebas ad finem fulturæ et contignationis domûs, et in imminente periculo. Causa ergò proxima ex quâ hoc casu obligaris ad interesse non respicit tigna ipsa tantùm, imò directò et specificè respicit præsens, prævisum, et expressè vel tacitè susceptum periculum domûs meæ (2). »*

Ainsi, Dumoulin ne condamne l'ouvrier à payer la valeur de la maison que parce qu'il a su quel devait être l'emploi des poutres; cette connaissance fait rentrer cette indemnité dans la classe des dommages prévus.

Si l'acheteur avait employé les bois vendus à une maison plus considérable et plus chère; l'ouvrier ne serait pas tenu du dommage éprouvé par cette maison; mais il ne devrait d'indemnité que jusqu'à concurrence de la maison moins chère à lui indiquée lors du contrat (3).

Par la même raison, si un tonnelier me vend des

(1) Dumoulin, *loc. cit.*, n° 5. Pothier, Vente, n° 244.

(2) *De eo quod interest*, n° 5.

(3) *De eo quod interest*, n° 62.

tonneaux futés, destinés à recevoir du vin, et que ces vases gâtent mes liquides, il me devra des dommages et intérêts, c'est-à-dire qu'il devra me rembourser le prix de mon vin au taux le plus élevé de celui qui n'est pas gâté. Car, encore une fois, l'ouvrier *spondet peritiam artis*. Sa profession publique le rend plus sévèrement responsable envers ceux qui ont suivi sa foi. Mais si, au lieu de vin, je mets de l'eau-de-vie dans ces tonneaux ou une liqueur plus précieuse, le marchand ne sera tenu de m'indemniser que jusqu'au prorata de la valeur du vin que j'aurais perdu (1).

575. Telles sont les prestations mutuelles de l'acheteur et du vendeur. Elles ont été organisées de manière à replacer les parties dans l'état où elles étaient avant la vente. Le contrat est résolu, pour me servir du langage des docteurs, dès lors comme à présent, *ex tunc prout ex nunc*, et quand il n'y a pas mauvaise foi, le vendeur reprend la chose en l'état où elle se trouve, et l'acheteur recouvre son argent sans dommages et intérêts (2).

Néanmoins, la résolution prononcée par suite de l'action rédhibitoire produit un effet remarquable; c'est que, quoiqu'elle résolve le contrat dès le commencement, *quasi nunquam intercessisset* (3), néanmoins elle n'efface pas les hypothèques et charges créées sur l'immeuble *medio tempore*. La raison en est qu'il dépend de la volonté de l'acheteur de résoudre le contrat ou d'agir par l'action *quantum minoris*, dont nous parlerons bientôt; et qu'ainsi la résolution, s'opérant *ex causâ voluntariâ*, ne doit pas porter préjudice aux tiers que l'acheteur a investis de droits sur la chose (4). J'ai exposé cette théorie

(1) Dumoulin, n° 60, 61, et Pothier, n° 215, 216.

(2) Loyseau, Garantie des rentes, ch. 7, n° 6.

(3) *Suprà*, n° 568.

(4) Loyseau, Déguerp., liv. 6, ch. 3, n° 7.

dans mon commentaire sur les hypothèques (1).

576. Il est un caractère de l'action rédhibitoire qu'il ne faut pas omettre de relever. C'est que de la part de l'acheteur elle est indivisible; en sorte que si l'acheteur laisse plusieurs héritiers, l'un ne peut pas l'exercer seulement pour sa part; il faut que tous l'exercent. La raison en est que le vendeur éprouverait un dommage sensible s'il était obligé de reprendre la chose seulement pour partie (2).

Au contraire, cette action est divisible du côté du vendeur contre qui elle est donnée. Ainsi l'acheteur peut actionner un de ses héritiers, et le faire condamner pour sa part et portion (3).

577. Une autre observation intéressante en cette matière a pour objet l'indivisibilité qui peut se rencontrer dans la chose rédhibitoire.

Lorsque plusieurs choses distinctes ont été vendues ensemble, mais de manière que l'une n'aurait pas été achetée sans l'autre, comme une paire de chevaux de voiture, un attelage de deux bœufs, le vice rédhibitoire dont une de ces choses est atteinte donne lieu à la rédhibition pour l'autre, et l'action ne peut en ce cas s'exercer pour partie. Écoutons Ulpien :

» Quùm autem jumenta paria veneunt, edicto expressum est ut, cùm alterum in eâ causâ sit ut redhiberi debeat, utrumque redhibeatur : in quâ re tam emptori quàm venditori consulitur, dùm jumenta non separantur (4). »

578. Mais si les choses sont indépendantes l'une

(1) T. 2, n° 466, p. 160.

(2) Ulp., l. 35, § 1, Dig. De œdil. edict. Pothier, Pand., t. 1, p. 597, n° 58. *Infrà*, n° 638.

(3) Ulp., l. 31, § 10, *loc. cit.* Pothier, *loc. cit.*, et Vente, n° 224.

(4) L. 38, § fin. Dig. De œdil. edict. Junge MM. Pardessus, n° 284; Duvergier, n° 413; Devilleneuve, et Massé, *loc. cit.*, n° 30. — V. aussi Paris, 22 février 1839 (J. Pal. 1839, t. 1, p. 297).

de l'autre, l'action rédhibitoire n'aura lieu que pour celle qui a un vice. Ulpien en donne pour exemple un haras de chevaux qui aurait été vendu et dans lequel un cheval serait atteint d'un vice rédhibitoire. Ce vice ne pourrait servir de prétexte pour demander la résolution de tout le marché (1).

On peut en dire autant d'un troupeau de moutons ou de bœufs. Cette décision a lieu quand même le prix aurait été fixé en bloc *pluribus uno pretio distractis* (2). Car l'unité de prix n'est pas toujours une circonstance assez puissante pour faire décider qu'il y a indivisibilité dans les choses vendues. Un troupeau n'en est pas moins un troupeau pour avoir été diminué d'une ou plusieurs têtes,

Le vendeur devra donc reprendre la chose, et restituer le prix de cette chose suivant la ventilation qui en sera faite, par rapport au total du prix (3).

L'unité, ou la séparation de prix, forme si peu un indice de l'indivisibilité ou de la divisibilité du marché, que, si j'ai acheté un attelage à tant pour tel cheval et tant pour l'autre, le vice rédhibitoire de l'un entraînera la résolution du marché entier, bien qu'il y ait un prix différent pour chaque animal (4).

Au surplus, le juge doit se régler sur les circonstances; il pèsera l'intention des parties et examinera le but qu'elles se sont proposé dans leur marché.

579. Quant aux accessoires de la chose vendue principalement, ils sont compris dans la rédhibition. Si, par exemple, un cheval a été vendu avec son équipage, la rédhibition du cheval entraîne celle de l'équipage.

(1) *Loc. cit.* Junge M. Duranton, t. 16, nos 318, 319.

(2) Ulp., *loc. cit.*

(3) Pothier, Vente, n° 228. V. aussi M. Toullier, t. 6, n° 777.

(4) L. 34, § 1, Dig. De œdil. edict. Brunemann, sur cette loi. Tiraqueau, *De retract. gentil.*, § 23, glose 2, n° 23. Pothier, Vente, n° 228, 229.

Mais si la chose principale était saine et entière, et que le vice rédhibitoire tombât seulement sur l'accessoire, la rédhibition n'aura lieu que pour l'accessoire seulement (1).

Au surplus, en donnant cette règle sur les accessoires de la chose, nous ne devons pas omettre un point important en cette matière; c'est que la garantie pour le vice rédhibitoire de l'accessoire n'a lieu qu'autant que cet accessoire a été vendu comme corps certain, et non comme universalité sans détermination. Si, par exemple, je vous vends le domaine des Ecluses avec les dix chevaux de labour qui s'y trouvent, il est clair que je suis garant de ces dix chevaux, puisque je vous les ai vendus comme corps certain et comme objets déterminés. Mais si je vous vends le même domaine avec les chevaux qui s'y trouvent et peuvent s'y trouver, je ne vous dois aucune garantie; car je ne vous ai vendu aucun cheval en particulier. Cette partie de la vente est en quelque sorte aléatoire (2).

580. Voilà les règles qui concernent l'action rédhibitoire.

Mais l'acheteur a un autre action qu'il peut exercer, s'il préfère garder la chose; c'est l'action *quantum minoris*, ou de moins-value, par laquelle il a le droit d'obtenir une diminution sur le prix, à dire d'experts (1644). On estime ce que la chose aurait été achetée de moins si le vice avait été connu lors de la vente (3).

581. On demande si l'exercice d'une de ces deux actions épuise l'autre.

(1) Pothier, *loc. cit.*, n° 227. *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 318.

(2) L. 33, Dig. *De ædil. edict.* Brunemann, sur la loi 32, D., même titre. *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 318.

(3) L. 38, § 13, Dig. *De ædil. edict.*, et 61, même titre, Pothier, *Vente*, n° 233. — J'ai dit plus haut que cette action n'a plus lieu dans les ventes ou échanges des animaux domestiques énumérés dans l'art. 1 de la loi du 20 mai 1838. V. *suprà*, n° 567 à la note.

L'affirmative n'est pas douteuse. « Planè, dit Voët (1), » si unâ ex his emptor intrâ sex menses egerit, alterâ » agere amplius non potest, exceptione rei judicatæ » repellendus. »

C'est aussi l'opinion de M. Toullier (2).

582. Nous verrons dans les deux articles suivants quelles fins de non-recevoir peuvent être opposées contre l'action rédhibitoire et l'action *quantum minoris*.

ARTICLE 1648.

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite.

ARTICLE 1649.

Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

SOMMAIRE.

583. Exception contre les actions rédhibitoires et *quantum minoris*, tirée de ce que la vente a été faite par autorité de justice. Raison de cette disposition. Explication insuffisante donnée par Domat et par M. Merlin.
584. Si cette règle a lieu pour les servitudes, lorsque la chose est vendue par expropriation forcée.
585. Ou lorsque la vente est non forcée, mais faite par autorité de justice.
586. De la prescription des actions dont il s'agit.

(1) Ad Pand., *De ædil. edict.*

(2) T. 10, n° 163. *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 328, et t. 13, n° 480.