

thécaire, et la notification faite, dans le but de purger, aux créanciers inscrits, sur le sort des intérêts, tant en ce qui concerne le vendeur que ces mêmes créanciers (1).

607. Lorsque la vente porte que le prix est délégué aux créanciers, c'est entre leurs mains que l'acheteur doit se libérer. Il devient leur obligé personnel jusqu'à concurrence du prix et des intérêts, et il peut être contraint personnellement à remplir cette obligation, sans pouvoir s'en affranchir par l'abandon de la chose.

ARTICLE 1653.

Si l'acheteur est troublé ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action, soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux n'aime celui-ci donner caution, ou à moins qu'il n'ait été stipulé que, nonobstant le trouble, l'acheteur paiera.

SOMMAIRE.

608. Cas dans lesquels l'acheteur mis en possession peut suspendre le paiement du prix. *Quid* si l'acheteur est encore dans le délai pendant lequel des inscriptions peuvent être prises avec effet? *Quid* quand il est troublé ou qu'il a juste sujet de l'être?
609. Dans l'ancienne jurisprudence, il fallait que l'acheteur fût troublé pour qu'il pût refuser le prix. Motif de ce point de droit. Il en est autrement sous le Code Napoléon. Il suffit que l'acheteur ait juste sujet de craindre d'être troublé.
610. Causes ordinaires de crainte d'éviction. Existence d'inscriptions hypothécaires.

(1) T. 4, n° 929, et t. 3, n° 698 bis, p. 144.

611. Mais l'acheteur doit toujours les intérêts du prix.
612. Si la crainte du trouble porte sur une partie minime de la chose, l'acheteur peut retenir une partie correspondante du prix.
613. L'acheteur peut préférer la résolution du contrat à la séquestration du prix.
614. Mais lorsque l'acheteur a payé le prix, il ne peut exciper d'un simple trouble pour demander la restitution. *Quid* si le prix a été payé à des créanciers hypothécaires ou consigné à leur profit? Le péril ou l'éviction peuvent-ils autoriser une répétition? Discussion d'un arrêt rendu par la cour de Metz.
615. Le vendeur peut forcer l'acheteur au paiement du prix, s'il fait cesser le trouble.
616. Il peut aussi exiger le prix si l'acheteur s'est obligé à payer nonobstant le trouble.
617. Le prix doit aussi lui être payé s'il donne caution.
618. Montant de cette caution.
619. Quand l'acheteur procède au purgement, et garde par conséquent le prix par devers lui, afin d'y parvenir, le vendeur ne peut, par l'offre de lui donner caution, le forcer à payer entre ses mains.

COMMENTAIRE.

608. L'art. 1653 arrive au cas que nous avons annoncé au n° 593; il donne à l'acheteur mis en possession de la chose le droit de suspendre le paiement du prix.

Nos observations sur ce texte se diviseront en deux parties: dans la première nous examinerons quelles sont les circonstances qui peuvent légitimer le refus de l'acheteur de payer le prix.

Dans la seconde, nous expliquerons par quel moyen le vendeur peut fléchir cette résistance.

L'art. 1653 ne prévoit pas aussi minutieusement que les lois romaines tous les cas dans lesquels l'acheteur peut se trouver dans l'obligation de pourvoir à ses intérêts en suspendant le paiement du prix.

Les compilations de Justinien, toujours amies des plus petits détails, et qui contiennent la plus grande

collection connue de faits judiciaires, se sont d'abord occupées du cas où la chose est atteinte d'un vice rédhibitoire. « *Iniquum est*, dit Ulpien, *venditorem pretium redhibendæ rei consequi* (1). » Mais il est si clair que lorsque l'acheteur est sur le point de faire résilier la vente il n'a pas de prix à payer, que le Code a pu omettre d'envisager ce point.

Un autre cas plus sérieux dans lequel l'acheteur est en droit de différer le paiement est celui où l'acheteur se trouve encore dans le délai pendant lequel des inscriptions peuvent être prises par des créanciers hypothécaires, ou par des femmes ou des mineurs. Quand même il ne lui aurait pas été accordé de terme pour vider ses mains, il serait en droit d'attendre l'apparition de ces inscriptions, sans quoi il paierait au risque d'être évincé.

Néanmoins, il ne faudrait pas que l'acheteur retardât indéfiniment les mesures qui mettent les créanciers en demeure de s'inscrire. S'il restait dans l'inaction, le vendeur pourrait le sommer de faire les diligences nécessaires pour forcer les hypothèques à se montrer.

Mais laissons là pour le moment les cas particuliers. Élevons-nous, avant tout, au principe général écrit dans l'art. 1653, et d'après lequel l'acheteur peut retenir le prix quand il est troublé ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action soit hypothécaire, soit en revendication. Cet article a été emprunté à Domat, qui a dit : « Si l'acheteur découvre avant le paiement qu'il soit *en péril* d'éviction et s'il le fait voir, il ne pourra être obligé de payer le prix qu'à près qu'il aura été pourvu à sa sûreté (2). »

Domat n'avait fait que rendre la pensée de Papien (3).

(1) L. 59, Dig. *De ædil. edict.*

(2) L. 1, t. 2, sec. 3, n° 41.

(3) L. 18, § 1, Dig. *De peric. et com. rei venditæ.*

« Ante pretium solutum, dominii quæstione motâ, pretium emptor solvere non cogetur, nisi fidejussor res idonei à venditore ejus evictionis offerantur. »

609. Par le droit romain, comme par l'ancien droit français, le vendeur n'était pas tenu de rendre l'acheteur propriétaire de la chose; il devait seulement lui en assurer la jouissance libre et paisible.

Mais il est clair que le vendeur ne remplissait pas cette obligation lorsque l'acheteur était troublé par une action quelconque dont le but était de mettre en question le droit qui lui avait été transmis.

Ainsi, par exemple, un héritier vend l'hoirie d'un de ses parents décédé; un tiers attaque de faux le testament, et revendique sur l'acheteur les biens composant l'hérédité. Scævola décide que le vendeur, qui réclame le prix dans ces circonstances, doit être repoussé par l'exception de dol (1).

Mais remarquez que dans les principes de l'ancienne jurisprudence, que nous avons exposés ailleurs (2), il fallait que l'acheteur fût troublé, *dominii quæstione motâ*, etc. Pothier rapporte, d'après Soëve, un arrêt du 5 août 1669, qui décide que tant que l'acheteur ne souffre aucun trouble il n'a pas le droit de refuser le prix et de demander caution (3).

Le Code Napoléon a dû adopter des principes plus larges et plus favorables à l'acheteur. Car, comme je l'ai prouvé ailleurs, il considère la vente comme un contrat translatif de propriété; à ses yeux le droit de l'acheteur est beaucoup plus absolu qu'il ne l'était jadis, et il s'offense bien davantage des moindres atteintes.

Aussi l'art. 1653, pour prévenir toutes les difficultés, a-t-il cru devoir ajouter que l'acheteur est auto-

(1) L. 17, § 2, Dig. *De act. empt.*

(2) *Suprà*, n° 4.

(3) Vente, n° 283. C'est aussi ce que Brunemann enseigne très positivement sur la loi 17, § 1, D. *De peric. et cond.*

risé à suspendre le paiement du prix, non-seulement lorsqu'il est troublé par une action en revendication ou par une action hypothécaire, mais même lorsqu'il a juste sujet de l'être. On ne trouve une rédaction aussi compréhensive ni dans les lois romaines ni dans aucun de auteurs qui ont écrit avant le Code Napoléon. C'est à l'influence de l'art. 1583 que j'attribue cette prévoyance scrupuleuse de notre article.

610. C'est aux tribunaux à décider s'il y a juste sujet de crainte de la part de l'acheteur. Ils devront repousser les prétextes affectés mis en avant comme moyens dilatoires (1).

La cause la plus ordinaire de crainte légitime d'éviction, c'est l'existence d'inscriptions sur l'immeuble acheté. L'hypothèque se résout en une action en saisie immobilière que le tiers détenteur ne peut prévenir qu'en offrant de payer le prix aux créanciers inscrits (art. 2169 et 2183 du Code Napoléon). Il est donc menacé de perdre la chose, si l'action hypothécaire le force au délaissement (art. 2172), ou le prix, s'il se décide à payer pour opérer le purgement (2). C'est donc le cas, ou jamais, de suspendre tout paiement entre les mains du vendeur. La prudence la

(1) Arrêts qui ont statué sur des causes de crainte. 1° Danger provenant de ce que des cohéritiers avaient vendu la portion de leur cohéritier absent. Cassat., 24 mars 1829 (Dal., 29, 1, 193). 2° Si les inscriptions sont périmées, il n'y a plus danger. Paris, 5 juin 1826 (Dal., 27, 2, 191). Mais remarquez que souvent la péremption de l'inscription n'empêche pas le droit d'hypothèque, c'est-à-dire la cause de l'éviction, de subsister. 3° Arrêt de Paris du 25 mars 1831 (Dal., 31, 2, 138), sur la question de savoir si la circonstance que la vente de l'immeuble du mineur a été conclue sans le subrogé-tuteur est cause d'éviction. Cet arrêt doit être pris avec précaution. — V. encore Caen, 28 janvier 1852; Lyon, 25 janvier 1853; Douai, 23 mai 1853 (J. Pal., 1853, t. 1, p. 580 et 418; Dall. 54, 2, 172).

(2) Il peut même, en cas de surenchère, perdre la chose. Sous tous ces rapports, il est autorisé à séquestrer le prix entre ses mains (V. mon Comment. sur les Hypothèques, t. 4, n° 948).

plus vulgaire en fait un devoir. Si cependant l'acquéreur avait acheté à ses risques et périls, il n'aurait aucun prétexte pour différer de s'acquitter envers le vendeur.

En serait-il de même s'il avait acheté à charge des hypothèques existantes? Je ne le crois pas; ou du moins il me semble que l'acquéreur ne serait tenu de payer qu'aux créanciers inscrits, lesquels il serait censé s'être obligé à désintéresser; mais je ne puis penser que cette clause soit assez rigoureuse pour le forcer à vider ses mains auprès du vendeur, sauf à courir ensuite toutes les chances de l'action hypothécaire.

Quant les hypothèques ont été déclarées à l'acheteur, sans cependant avoir été mises expressément à sa charge, il est tenu de payer aux créanciers porteurs de ces inscriptions. On doit supposer que cette déclaration a été faite à l'acheteur pour lui faciliter les voies du purgement qu'il a été dans la pensée commune de lui voir opérer, parce que cette mesure a été favorable aux deux parties.

Dans tous les autres cas, l'acheteur, surpris par des hypothèques non déclarées, peut profiter du bénéfice de l'article 1643 et retenir le prix jusqu'à ce que le vendeur fasse disparaître lui-même la cause du trouble. Il peut lui répugner de se jeter spontanément dans la procédure en purgement et de provoquer les créanciers à faire une surenchère de nature à le déposséder. Il peut vouloir laisser au vendeur lui-même le soin de se libérer envers ses propres créanciers, et rien ne l'oblige à se porter en quelque sorte pour son mandataire officieux (1). Aussi la cour de Grenoble a-t-elle très bien dit, dans un arrêt du 4 avril 1827 (2): « Attendu que tout acquéreur ne peut être tenu de payer son prix de vente qu'autant qu'il

(1) V. sur tout ceci mon Comment. sur les Hypothèques, t. 4, n° 926, 929, etc.

(2) Dal., 27, 2, 196.

» n'existe aucune inscription sur les immeubles vendus, à moins de stipulation contraire. » L'acquéreur qui trouve des inscriptions non déclarées n'est donc tenu de payer qu'autant que le vendeur lui en rapporte main levée.

611. Mais, en se dispensant de payer le prix, l'acquéreur n'est pas moins obligé de servir les intérêts (1); il continue à jouir de la chose; il profite de la vente, il ne peut donc priver le vendeur des intérêts auxquels il a droit; la loi a voulu tout simplement donner à l'acquéreur les moyens de pourvoir à sa sûreté par la séquestration du prix entre ses mains; mais elle n'a pas voulu que ce fût pour lui une occasion de s'enrichir aux dépens du vendeur. L'acheteur ne peut donc empêcher les intérêts de courir qu'en consignat.

612. On a agité la question de savoir si, le trouble ne portant que sur une partie extrêmement minime de la chose, l'acheteur est en droit de refuser le paiement.

Cette question, soulevée devant la cour de Bordeaux, disparut devant des faits nouveaux qui, ayant écarté le trouble, ôtèrent à ce débat tout son intérêt (2).

Mais elle aurait dû être résolue par un argument tiré de l'article 1637 du Code Napoléon. L'acheteur est en droit de retenir une portion de prix équivalente à la valeur de la parcelle sujette à éviction (3).

613. Une question plus importante et plus grave est de savoir si l'acheteur menacé de trouble peut demander la résolution de la vente, au lieu de choisir l'expédient de retenir le prix par devers lui.

La cour de Bourges a semblé incliner pour la non-

(1) Arrêts de la cour de Riom du 2 janvier 1830 (Dal., 32, 2, 160). Bordeaux, 17 février 1812 (Sirey, 12, 2, 391). C'est aussi ce qu'enseigne Brunemann, sur la loi 18, § 1, *De peric. et cond.*

(2) Arrêt du 28 juin 1831 (Dal., 31, 2, 170).

(3) Arg. de ce qu'enseigne Brunemann, *loc. cit.*, n° 6.

résolution dans les considérants d'un arrêt du 21 décembre 1825 (1); mais on sait combien il faut se défier de ces énonciations de principes glissées dans les décisions judiciaires sans une absolue nécessité pour la cause.

Je pense donc que l'art. 1653 n'enlève pas à l'acheteur le droit de demander la nullité de la vente. En effet, d'après l'article 1581, l'acheteur doit être investi de la propriété; d'après l'art. 1604, la chose doit être transportée en sa puissance et possession. Aucune de ces conditions n'est remplie si l'acheteur n'a qu'une propriété incertaine et une possession équivoque et menacée; il n'y a pas moyen d'éluder l'article 1184 du Code Napoléon portant que le contrat sera résolu si l'une des parties ne satisfait pas à son engagement; et d'ailleurs, si on échappait à sa disposition, on retomberait dans celle de l'art. 1599 qui prohibe la vente de la chose d'autrui et qui n'est pas moins favorable à l'acheteur (2).

On oppose la dernière partie de notre article, d'après laquelle le vendeur peut exiger le prix en donnant caution qu'il fera cesser le trouble (3). Mais cette circonstance, loin d'ébranler notre solution, ne fait que la confirmer. Quand le vendeur donne caution, tout porte à croire que le trouble apporté dans la jouissance de l'acheteur n'a rien de sérieux, que la chose qui a été vendue n'est pas la chose d'autrui, et que le vendeur a des moyens suffisants de faire cesser l'atteinte dont l'acheteur se plaint. Ce cas est si favorable, qu'il ne fallait pas se hasarder à briser à l'aveugle une vente valable suivant toutes les apparences. Mais, quand il ne se réalise pas, on sort de l'ex-

(1) Dal., 27, 2, 122. Je reviens là-dessus dans mon Comment. de l'échange, n° 20. M. Dalloz rapporte une seconde fois cet arrêt, 33, 2, 148.

(2) *Suprà*, n° 239. *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 178.

(3) C'est ce que nous allons voir tout à l'heure, n° 617.

ception qu'il a établie, et l'acheteur inquiété rentre dans le libre exercice des moyens les plus propres à garantir ses droits (1).

614. Il nous reste à observer, avant d'en finir sur le droit de l'acheteur de séquestrer le prix entre ses mains, que ce serait en tirer une conclusion très fautive que de prétendre que l'acheteur qui, ayant payé le prix, se trouve en péril d'éviction, pourrait forcer le vendeur à le lui rendre. Écoutons le jurisconsulte Hermogénien : « Motá quæstione, interim » non ad pretium restituendum, sed ad rem defendendam, venditor conveniri potest (2). » Tant que l'acheteur qui a payé n'est pas dépouillé par un fait d'éviction consommé, toute son action se borne à forcer son vendeur à prendre son fait et cause. Ce n'est que lorsqu'il y a dépossession que s'ouvrent les répétitions dont nous avons parlé dans le commentaire de l'art. 1630 (3). Cette théorie est fort sage : il ne faut pas trop se hâter de rompre un marché que peut-être les efforts du vendeur parviendront à maintenir ; et l'on sent qu'il n'y a aucune analogie entre le cas où l'acheteur retient le prix par devers lui à titre de sûreté, et celui où il veut forcer le vendeur à le remettre entre ses mains. Entre un droit de rétention et un droit de répétition, il y a toute la distance qui existe entre le *statu quo* et la destruction.

On demande à ce propos si l'acheteur, ayant consigné le prix pour que les créanciers hypothécaires

(1) V. mon Comment. de la *Contrainte par corps*, n° 75. — M. Duranton, t. 10, p. 458, explique d'une manière différente l'art. 1653 ; mais il me semble que son interprétation manque de fermeté. Il joue sur le mot *troublé*, qu'il ne considère pas ici comme synonyme d'*évincé*, sans penser à la loi 17, § 1, Dig. De *peric. et com. rei venditæ*, qui est le principe de cet article, et qui porte *fidejussores idonei ejus EVICTIONIS*.

(2) L. 74, § 2, Dig. De *evict.*

(3) Pothier, n° 283. Brunemann (sur la loi 17, § 1. D. De *peric. et com.*), dont je cite les paroles, p. 84.

en disposent entre eux, peut retirer le montant de la consignation lorsqu'il a juste sujet de craindre une éviction.

Cette question a été jugée pour l'affirmative par un arrêt de la cour de Metz du 25 juin 1833, qui n'a été inséré dans aucun recueil, mais dont j'ai eu une connaissance personnelle.

Les 31 octobre et 12 décembre 1830, vente aux enchères, par devant un notaire, de différents immeubles appartenant aux conjoints Poupard de Neufelize. Bacot acquéreur des premier et deuxième lots, fait transcrire son contrat, le notifie aux créanciers inscrits, et consigne son prix. Le tribunal de Sedan par jugement du 27 avril 1831, déclare la consignation valable, et ordonne la radiation des inscriptions.

L'ordre s'ouvre. Mais, en mettant en évidence des prétentions diverses, il fait connaître à Bacot que la mère de Poupard de Neufelize a sur les deux lots achetés par lui un privilège de venderesse qui peut donner lieu à la résolution du contrat d'acquisition. Il comparait en conséquence, et s'oppose à l'ordre jusqu'à ce qu'il ait été jugé que le trouble a cessé. Dans tous les cas, il demande à être autorisé à retenir le montant de la consignation, conformément à l'article 1653 du Code Napoléon, à moins que les créanciers inscrits ne donnent caution. Les créanciers s'y opposent.

C'est dans cet état qu'intervient l'arrêt dont il s'agit. Il est ainsi motivé :

« Considérant que le prix d'un immeuble consigné par l'acquéreur, même en vertu d'un jugement passé en force de chose jugée, lorsque ledit prix existe encore en nature à la caisse des consignations, représente l'immeuble vendu, sur le produit duquel un ordre est pendant, et que l'acquéreur conserve sur ce prix, aussi bien que les créanciers hypothécaires inscrits, un droit de surveillance et de suite semblable à celui qui lui compéterait sur