

» et obligationibus onerando, ut multò satius esset  
» venditori eam apud emptorem relinquere, quàm  
» recuperasse tot tantisque oneribus subditam (1).»

776. Si pendant la jouissance l'acheteur a loué la chose, le vendeur sera néanmoins tenu de respecter le bail fait de bonne foi. C'est la disposition de notre article.

Ce point était controversé dans l'ancienne jurisprudence (2).

Le Code a préféré l'opinion la plus favorable à l'agriculture, à la commodité publique et au commerce des choses. Pendant le réméré l'acheteur a droit de jouir; c'est une condition de son acquisition. Il faut donc qu'il puisse la louer pour en retirer les fruits; mais comment pourrait-il trouver des preneurs, s'il ne lui était pas permis de passer avec eux des baux qui eussent la durée ordinaire, et si les fermiers ou locataires étaient exposés à se voir expulsés par le caprice du propriétaire rentrant dans la jouissance de sa chose?

D'ailleurs la disposition de l'art. 1673 ne porte aucun préjudice au vendeur. Il succède à l'acheteur dans le droit de percevoir les fermages et loyers.

777. Mais il faut que les baux qu'on oppose au vendeur soient de bonne foi; car si la fraude les avait dictés, ils seraient de nulle considération (3).

En général, la fraude ressort 1° de la vilité du prix (4); 2° d'une durée qui excède la durée ordinaire (5); 3° d'un bail passé longtemps avant l'expiration du bail courant (6).

(1) Tiraqueau, *loc. cit.*, n° 12.

(2) Tiraqueau, *loc. cit.*, n° 14 et suiv.

(3) Tiraqueau, *loc. cit.*, n° 17, et art. 1673.

(4) Tiraqueau, *De retract. gentil.*, § 4, glose 7, n° 75. L. 2, D. *De calumniat.*

(5) Arg. des art. 595 et 1429 du Code Napoléon.

(6) Arg. des art. 596 et 1430 du Code Napoléon.

On peut consulter ce que j'ai dit à cet égard dans mon commentaire sur les hypothèques (1).

778. En rentrant dans les mains du vendeur, la chose y retrouve la qualité qu'elle avait lors de la vente. Car ce n'est pas une acquisition nouvelle, c'est plutôt une dissolution du contrat primitif. Ainsi, si elle était propre lors de l'aliénation, elle ne prendra pas la nature d'acquêt (2).

779. Le vendeur pourra aussi compter la durée de la possession de son acquéreur pour la joindre à la sienne et s'en prévaloir pour la prescription (3). Car, au moyen de la résolution du contrat, la chaîne des temps sera renouée et le vendeur aura joui par l'intermédiaire de son successeur à titre particulier.

## SECTION II.

### DE LA RESCISION DE LA VENTE POUR CAUSE DE LÉSION.

#### ARTICLE 1674.

Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.

#### SOMMAIRE.

780. De la rescision de la vente pour lésion. Son origine. Droit antérieur à Dioclétien. En quel sens Ulpien a-t-il dit que le vendeur et l'acheteur peuvent se circonvénir?

(1) T. 3, n° 778 *bis* et *ter*.

(2) Tiraqueau, *ad tit. final*, n° 164.

(3) *Idem*, n° 114.



781. Constitution de Dioclétien, qui établit l'action en lésion d'outre moitié.
782. Elle ne fut pas insérée dans le code Théodosien, et elle n'était pas observée dans les Gaules.
783. Justinien la rétablit. Le droit canonique la consacra.
784. Critique qu'en fait un jurisconsulte allemand, Chrétien Thomasius.
785. Réfutation de ce docteur par M. Portalis. Justinien a le mérite d'avoir converti le droit au christianisme. Ce mérite a été méconnu par les jurisconsultes admirateurs des Pandectes.
786. Du sort de l'action pour lésion en France avant le Code Napoléon.
787. Discussion mémorable au conseil d'État. MM. Berlier, Regnaud, Réal, Defermon ne veulent pas admettre l'action pour lésion.
788. Mais leur système est repoussé par le premier consul et par MM. Portalis, Cambacérès, etc. Considérations élevées présentées par le premier consul. La rescision est adoptée.
789. Elle n'a lieu que pour les ventes d'immeubles. Raison de cela. *Quid* dans la vente d'un office ?
790. Elle n'a pas lieu dans les ventes aléatoires, par exemple dans la vente d'une hérédité. *Quid* si cette vente est faite à un cohéritier.
791. On ne peut annuler pour lésion une vente à rente viagère. Limitation.
792. *Quid* de la vente de la nue-propriété de l'immeuble ?
793. *Quid* de la vente de droits immobiliers, d'une servitude, d'une emphytéose ? *Quid* de la vente d'un usufruit ?
794. De combien doit être la lésion ? Ancien et nouveau droit.
795. Quelle est la somme qui fait juste prix, et que doit-on y comprendre ?
796. *Quid* si on a porté dans l'acte un prix supérieur au prix réel ?
797. Le vendeur ne peut renoncer par le contrat à la faculté de demander la rescision. Artifices pour éluder cette règle.
798. *Quid* si la renonciation est faite *ex intervallo* ? Dissentiment avec le président Favre.
799. En faveur de qui l'action en rescision est-elle ouverte ?
800. Compète-t-elle aux mineurs ?
801. Contre qui s'exerce-t-elle ? A-t-elle lieu contre les tiers détenteurs ? L'action pour lésion est *in rem scripta*.
802. Comment s'obtenait la rescision dans l'ancienne jurisprudence. Distinction entre le *rescindant* et le *rescisoire*.

803. *Quid* depuis la loi du 7 septembre 1790 ?
804. Le rescisoire peut-il être intenté *omisso medio* contre un tiers détenteur !
805. Du tribunal compétent pour connaître de la lésion.
806. Suite. Objections.
807. Réponse et preuve que l'action est mixte.
808. L'action en rescision est immobilière. Erreur de la Cour de cassation.
809. Renvoi pour plusieurs difficultés.

## COMMENTAIRE.

780. La rescision de la vente pour cause de lésion prend sa source dans la loi 2 au Code *De rescindendâ venditione*, qui est une constitution des empereurs Dioclétien et Maximien, ainsi conçue :

782. « Rem majoris pretii, si tu vel pater tuus minoris distraxerit ; humanum est ut vel pretium restituyente emptoribus, fundum venundatum recipias, auctoritate judicis intercedente ; vel si emptor elegerit, quod de est justo pretio recipias. Minus autem pretium esse videtur, si nec dimidia pars veri pretii soluta sit. »

Avant cette constitution impériale, on ne trouve dans le droit aucune trace de la rescision pour cause de lésion. Ulpien va même jusqu'à dire, d'après Pomponius, qu'il est permis à l'acheteur et au vendeur de se circonvenir réciproquement pour la fixation du prix. « Pomponius ait : in pretio emptionis et venditionis, NATURALITER licere contrahentibus se circumvenire (1) » Mais quel est le sens de ce passage ? Ulpien a-t-il voulu dire que, de son temps, le dol était permis dans le contrat de vente pour la fixation du prix ? Je ne le pense pas. Aquilius Gallus avait déjà publié ses formules sur le dol (2). Et Cicéron, dans le livre *des Devoirs*, que je ne peux jamais citer sans admira-

(1) L. 16, § 4, Dig. *De minorib.*

(2) *Suprà*, nos 564, 545, 546.



tion, avait élevé la morale païenne à une hauteur que l'Évangile seul pouvait dépasser. Depuis longtemps il avait dit ces paroles, qu'Ulpien connaissait certainement : « *Ita nec ut emat melius, nec ut vendat quidquam simulabit vir bonus* (1). » En conséquence, il avait réprouvé les manœuvres de l'acheteur qui apposte des hommes chargés d'offrir un prix moindre que le sien (2). La société était donc assez avancée en morale pour que le dol fût banni du plus nécessaire et du plus habituel des contrats. Il me semble dès lors qu'Ulpien n'a voulu parler que de ces débats dictés par le sentiment d'un intérêt bien entendu et dans lesquels le vendeur cherche à tirer le meilleur prix de sa chose, et l'acheteur à obtenir le meilleur marché. « *Hæc tamen circumscriptio, dit Godefroy (3), »* *cujus fit hic mentio, non est dolus, sed prudentia »* et *industria quædam tantum rei familiaris augendæ.* » Le mot *naturaliter* qu'emploie Ulpien prouve la justesse de cette interprétation : il n'est pas possible que ce jurisconsulte ait professé la scandaleuse et fausse maxime que le dol est de droit naturel; c'est lui en effet qui a dit ces paroles d'or : « *Cujus meritò qui nos sacerdotes appellet; justitiam namque colimus, et boni et æqui notitiam profitemur, æquum ab iniquo separantes, licitum ab illicito discernentes... veram (nisi fallor) philosophiam, non simulatam affectantes* (4). » C'est lui surtout qui nous enseigne que si l'acheteur emploie des manœuvres frauduleuses pour égarer le vendeur sur la connaissance de la valeur de la chose afin d'acheter

(1) *De officiis*, lib. 3, c. 15.

(2) *Loc. cit.*

(3) Sur la loi précitée.

(4) L. 1, § 1, D. *De origine juris*. Paul donne d'ailleurs du droit naturel une définition qui prouve que les Romains le considéraient comme *id quod semper æquum ac bonum est* (l. 11, d. tit.).

à un prix inférieur, l'action *ex vendito* peut être exercée contre lui (1).

Il est donc certain que la fixation du prix devait être pure de toute fraude, même avant Dioclétien. Mais si, sans aucune espèce de dol, le vendeur s'était décidé spontanément à vendre à vil prix, rien ne prouve que les jurisconsultes antérieurs au règne de ce prince aient eu l'idée de voir dans cette seule circonstance une cause de rescision de la vente. Ils pensaient que le vendeur avait pu savoir le prix de la chose (2), qu'il devait s'imputer de ne l'avoir pas mieux débattu, et que son ignorance ou sa négligence n'étaient pas une raison pour annuler un contrat passé entre majeurs et réunissant les trois conditions fondamentales, le consentement, la chose, un prix sérieux quoique vil (3). Ce respect pour une convention de bonne foi rentrait d'ailleurs dans le système de la jurisprudence romaine, qui était fort difficile, on le sait, pour l'admission des causes résolutoires sous-entendues (4), et pour tout ce qui tendait à ébranler ce principe de la loi des douze tables : *Uti lingua nuncupasset, ita jus esto*.

Mais les empereurs crurent pouvoir aller plus loin que les jurisconsultes et le préteur, et Dioclétien et Maximien introduisirent l'action en rescision pour lésion d'outre moitié. Leur motif, c'est l'équité qui veut que dans un contrat commutatif il y ait égalité entre les deux parties. *Humanum est*, disent-ils. C'est leur seul et dernier mot; mais ce mot a une haute portée. Il est un hommage éclatant rendu au sentiment de l'équité humaine, qui devenait de plus en plus vif dans la société, et qui tendait progressive-

(1) L. 9, D. *De dolo malo*.

(2) V. loi 15, C. *De rescind. vendit.*

(3) V., *suprà*, ce qu'on doit entendre par prix sérieux, nos 149 et 150. L. 54, D. *De cont. empt.*

(4) *Suprà*, sur l'art. 1654.



ment à dépouiller le droit civil de ses formes austères pour le rapprocher du droit naturel.

782. Il résulte néanmoins des lois insérées dans le code Théodosien que cette constitution des empereurs Dioclétien et Maximien n'eut pas une durée constante, et la loi 1 du tit. *De cont. empt.*, de ce même code, rejette formellement la rescision de la vente pour lésion (1). Aussi n'était-elle pas en usage dans les Gaules et dans l'empire d'Occident qui étaient régis par le code Théodosien. C'est ce qui résulte des capitulaires de Charlemagne (2), et des écrits d'Yves (3) qui devint évêque de Chartres en 1090, et qui mourut en 1115 (4).

783. Mais elle fut rétablie par Justinien (5), qui poursuivit l'alliance du droit civil et du droit naturel avec une persévérance digne des plus grands éloges et dont les admirateurs du droit des Pandectes n'ont pas tenu assez de compte. Ce rétablissement fut un progrès marqué, et par cela même une rupture éclatante avec les rigueurs de l'ancien droit civil. Il entra trop bien dans les idées de bonne foi que le clergé cherchait à faire pénétrer dans la société barbare du moyen âge, pour ne pas être accueilli tôt ou tard avec faveur par les constitutions des papes. Alexandre et Innocent proclamèrent donc, à la fin du onzième siècle et au commencement du douzième (6), la rescision de la vente pour lésion d'outre moitié, et cette règle pénétra, sans contestation, du droit canonique dans le droit civil, qui marchait alors étroitement uni

(1) Voyez le texte de cette loi, *suprà*, n° 450.

(2) Lib. 5, n° 362, édit. de Baluze, t. 4, p. 901. Le même fait est attesté par la loi des Bavares, t. 45, c. 9, et par la loi des Visigoths, l. 5, t. 4, c. 7.

(3) Part. 16, c. 285.

(4) Savigny, Histoire du droit au moyen âge, t. 2, p. 246.

(5) V. les lois 2 et 8, C. *De rescind. vendit.*

(6) Decret gregor., lib. 3, t. 17, cap. 3 (Alexander, anno 1170), et cap. 6 (Innocentius, anno 1208).

avec le premier. Elle forma le droit commun de la France (1) et de tous les Etats méridionaux.

784. Ce n'est qu'en Allemagne que quelques jurisconsultes modernes, avec plus de science que de lumières (2), mirent en question la justice de l'action en rescision. Chrétien Thomasius, dans sa 73<sup>e</sup> dissertation intitulée *De œquitate cerebrinâ*, leg. 2, C. *De rescind. vend.*, chercha à établir que cette constitution de Dioclétien et Maximien est subreptice et obreptice; que les empereurs Constantin, Gratien, Valentinien, Théodose, Honorius et Arcade n'y eurent aucun égard; qu'elle mérite d'autant moins d'autorité que les collaborateurs de Tribonien ne la recueillirent pas dans les Pandectes; que ce dernier ne l'a probablement tirée que d'une source suspecte (le code Hermogénien) (3).

Il examine ensuite cette loi dans son contenu, et, critiquant son principal motif, *l'humanité*, il pense que *la justice* est seule à considérer dans les contrats, et qu'il ne convient au législateur d'y intervenir que quand les règles qui fondent les conventions ont été blessées. Il oppose à cette loi, qui fait résulter une preuve légale du dol de la vilité du prix, la loi 10<sup>e</sup> au Code, même titre, émanée des mêmes empereurs, laquelle déclare expressément que le dol ne peut résulter que des machinations personnelles de l'acheteur et non pas de l'importance du prix : *Dolus emptoris qualitate facti non qualitate pretii æstimatur.*

Poursuivant le cours de ses critiques, il soutient que les choses n'ont pas en général un prix vrai, un prix juste; elles valent moins pour l'un, elles valent

(1) Voyez tous les auteurs qui ont écrit sur la vente, particulièrement Loisel, *Inst. coutum.*, liv. 3, t. 4, n° 11 et 12.

(2) Expression de M. Portalis, *Exposé des motifs* (Fenet, t. 14, p. 128).

(3) V. la discussion au conseil d'État, et l'opinion de M. Berlier (Fenet, t. 14, p. 35).



plus pour l'autre; il n'y a qu'un prix à considérer, c'est celui qui est fixé par la convention même.

Enfin il cite l'usage des chambres et collèges de Saxe qui ont toujours rejeté l'action en rescision pour lésion, lorsqu'il n'existait pas d'autres circonstances propres à indiquer le dol (1).

785. La plupart de ces raisons de Thomasius ont été réfutées avec un grand avantage par M. Portalis dans la brillante discussion qui s'éleva au conseil d'Etat sur l'art. 1074. Elles me paraissent un effort d'esprit, un jeu d'imagination dicté principalement par la manie dont tant de docteurs ont été possédés de faire le procès à Tribonien pour avoir voulu faire autrement que les grands jurisconsultes du siècle d'Alexandre Sévère. Mais ces docteurs, malgré leur savoir, n'avaient aucune notion de la vraie philosophie de l'histoire du droit, ni aucun sentiment des progrès auxquels le droit romain a été soumis depuis les douze tables jusqu'à Justinien. Je crois pouvoir avancer avec certitude que ce Tribonien si déchiré par les savants, que ce Justinien si rabaisé par les admirateurs d'Ulpien, de Papinien et de Paul, ont été des réformateurs énergiques et éclairés qui n'ont cessé de travailler dans l'intérêt de l'équité humaine, du développement de la liberté civile, et de l'affranchissement des personnes et de la propriété. Le droit de Justinien est pitoyable sans doute sous le rapport de la forme. Son enflure orientale, son bavardage de mauvais goût, ont quelque chose de repoussant, surtout si on compare ces défauts à la précision élégante et vigoureuse, à la pensée toujours logique et serrée des jurisconsultes des beaux siècles de Rome. Mais Justinien l'emporte sur eux par un instinct civilisateur plus puissant et plus hardi; il lutte corps à corps avec audace

(1) Thomasius a reproduit une partie de ces observations dans ses notes sur Huberus, p. 986; et il soutient que l'équité que la loi de Dioclétien met en avant n'est qu'une équité cérébrine.

contre la constitution aristocratique de l'ancien droit civil déjà si ébranlée par les édits du préteur et les réponses des prudents. Marchant sur leurs traces, mais les dépassant, il relâche les chaînes de l'esclavage, il hâte le moment de l'émancipation de la famille, il relève la condition des enfants et de la femme, il établit un système de succession plus conforme au vœu de la nature; il marche en un mot dans les voies de la liberté et de l'égalité sous l'influence des principes du christianisme, dont il est l'instrument et le ministre. Justinien a achevé de convertir au christianisme le droit civil encore païen. C'est là sa gloire, il ne faut pas la méconnaître. Sous le rapport de la simplicité, de l'équité naturelle, des sentiments d'humanité que développe la civilisation, le Code de Justinien est autant supérieur au droit des Pandectes que le Code Napoléon l'emporte sur le droit de Justinien (1).

Quand au mérite intrinsèque de la constitution de Dioclétien si vivement attaquée par Thomasius, il suffit d'observer avec M. Portalis (2) que, dans un contrat qui doit assurer à chacun l'équivalent de ce qu'il donne, il est non-seulement contre l'équité, mais même contre la justice, à laquelle en appelle Thomasius, que l'un ait presque tout et l'autre rien. La vilité du prix change la condition des parties et blesse profondément la nature du contrat.

Thomasius soutient qu'il est presque impossible de constater la lésion. Mais c'est nier l'expérience. Thomasius fait comme les hommes qui vivent solitaires

(1) Cette thèse pourra paraître paradoxale. Mais quelque jour peut-être je la justifierai par la publication d'un travail où j'ai réuni les preuves de mes assertions, et qui comprend les progrès philosophiques du droit romain depuis les douze tables jusqu'à Justinien.

(2) Discussion au conseil d'Etat (Fenet, t. 14, p. 38 et suivantes).



dans leur cabinet (1); il se perd dans des théories purement spéculatives, et se trouve embarrassé toutes les fois qu'il s'agit de la pratique, de l'usage et de l'application des lois.

Dire qu'il n'y a pas de juste prix, de prix commun, c'est soutenir un paradoxe et donner un démenti à la conscience de tous les hommes. Il n'est personne qui ne soit convaincu qu'il y a un prix autre que le prix conventionnel, un prix qui représente la valeur de la chose d'après l'opinion commune et le taux commercial. Le jurisconsulte Paul, l'une de ces lumières de l'ancienne Rome que Thomasius semblait admirer exclusivement, l'avait dit en termes exprès : « *Pretia rerum non ex affectu nec utilitate singulorum, sed communiter finguntur* (2). »

786. L'action en rescision pour lésion fut adoptée en France jusqu'en l'an III, époque à laquelle une loi du 14 fructidor (31 août 1795) en prononça l'abolition.

Mais cette loi fut arrachée par les circonstances du moment. Lorsqu'elle fut conçue et publiée, il était impossible de reconnaître dans quel cas il y avait lésion. Le papier-monnaie et la valeur des immeubles étant soumis à une égale mobilité, on ne pouvait plus saisir aucune proportion entre le prix convenu et la valeur réelle de la chose (3). Aussi, après que la crise fut passée, sentit-on le besoin de rétablir l'action en rescision. Elle le fut par un décret du 3 germinal an V (23 mars 1797), mais sans qu'on pût néanmoins l'appliquer aux ventes des biens nationaux (4).

(1) M. Portalis (Fenet, t. 14, p. 39) dit : *comme les professeurs en général*. Mais l'expression manque de justesse.

(2) L. *Si servum*, D. *Ad leg. Aquil. V.* aussi Grotius, lib. 2, cap. 12, nos 11 et 14.

(3) M. Portalis, Discussion au conseil d'État (Fenet, t. 14, p. 46).

(4) Loi du 2 prairial an VII.

787. Lorsque le Code Napoléon se prépara, M. Berlier proposa une espèce de milieu entre la loi de l'an III et la législation justinienne (1). Il voulait que la vente faite entre majeurs ne fût rescindée que lorsqu'il y avait entre la valeur réelle de l'immeuble et le prix convenu une telle disproportion qu'il en résultait une présomption légale d'erreur. Suivant lui, cette présomption ne devait avoir lieu, 1° au profit du vendeur, que lorsque l'immeuble avait été vendu le tiers de sa valeur; 2° au profit de l'acheteur, que lorsque le prix de l'immeuble était égal à trois fois sa valeur ou au-dessus.

Dans ce système, la présomption légale d'erreur ne pouvait résulter que d'actes ayant date certaine et donnant des notions suffisantes sur les revenus de l'immeuble au temps de la vente, de telle sorte que, par la comparaison de ces revenus avec le prix de vente, les tribunaux pussent, sans autre examen et sans ordonner aucune expertise, reconnaître l'existence de l'erreur.

Mais ce projet n'était pour M. Berlier qu'un pis-aller, qu'une transaction. Avant tout, il voulait le maintien de la loi de l'an III. Il le demandait avec instance, en s'appuyant sur les doctrines de Thomasius, sur l'usage de plusieurs Etats du Nord qui ont repoussé l'action en rescision pour lésion, sur ce qu'elle n'a été admise dans les Etats méridionaux que par l'influence des théologiens. MM. Regnaud (de Saint-Jean d'Angely), Réal, Defermon, appuyèrent ce sentiment.

788. Mais il fut repoussé par MM. Portalis, Cambacérès, Tronchet, Murairé, et surtout par le premier consul. Toute cette discussion est un chef-d'œuvre de logique, d'érudition et de profondeur. De part et d'autre, les plus hautes considérations, les aperçus les plus ingénieux, furent développés

(1) Fenet, t. 14, p. 34.