

avec une éloquence grave et forte. Ce sont de tels débats qui ont valu au conseil d'Etat de cette époque l'admiration de la postérité.

Après deux séances pleines d'intérêt, la victoire resta à M. Portalis et au premier consul, qui supportèrent en grande partie le poids de la discussion. Leur opinion était, je crois, celle de la France entière, comme elle l'est encore aujourd'hui. Car, de tous les tribunaux consultés sur le projet du Code civil, il n'y en eut qu'un seul, celui de Rouen, qui demanda le maintien de la loi du 14 fructidor an III.

Elle était aussi la seule que la raison et l'intérêt des mœurs pussent avouer. On en sera convaincu par ces graves réflexions présentées par le premier consul :

« Supposons que le vendeur ait voulu recevoir une somme de 10,000 fr., comme le prix d'une propriété de 100,000. Alors qui ne se récrierait contre l'injustice d'un pareil contrat? qui ne verrait avec indignation que le Code civil l'a sanctionné? le Code civil qui doit être le résultat le plus exact de la justice civile? *s'il repose sur cette base, il sera éternel.* »

» On objecte que dans les principes de la justice civile les contrats doivent être respectés.

» Il n'y a pas de contrat de vente lorsqu'on ne reçoit pas l'équivalent de ce qu'on donne, quand la séduction des passions ou le besoin ont décidé un propriétaire à céder sa chose pour rien. Peut-il être dans les principes de la justice civile de sanctionner un acte par lequel un individu sacrifie, dans un moment de folie, l'héritage de ses pères et le patrimoine de ses enfants à l'emportement de sa passion?

» S'il a cédé au besoin, pourquoi la loi ne prendrait-elle pas la défense du pauvre opprimé contre l'homme riche qui, pour le dépouiller, abuse de l'occasion et de sa fortune?

» La loi de la rescision l'obligera à payer au moins le bien la moitié de sa valeur.

» Cette loi pourra quelquefois être éludée; *mais plus souvent elle retiendra l'injustice, et précisément parce qu'elle existera, il y aura moins d'occasions de l'invoquer.*

» Ce sera surtout l'avantage que les mœurs tireront de la loi; on craindra l'action en rescision, et l'on n'osera se permettre une lésion énorme. Si cette action n'existe pas, la fraude n'a plus de frein et osera tout entreprendre.

» Mais au profit de qui tournerait donc l'exclusion de l'action en rescision, dans le cas d'une lésion énorme?

» Au profit de quelques agioteurs.

» Et ce serait pour protéger un pareil intérêt qu'on foulerait aux pieds les mœurs et les principes de la justice civile (1)! »

Voilà, si je ne me trompe, le coup d'œil d'un homme supérieur et les réflexions d'une politique haute et morale. Auprès de ces grandes considérations, les chicanes chronologiques de Thomasiaus me paraissent fort mesquines.

789. Après avoir fait connaître l'origine de notre article, nous allons nous livrer à son interprétation.

La rescision n'a lieu, d'après son texte, que pour les ventes d'immeubles; les ventes de meubles n'y sont pas sujettes (2).

« La raison en est (je laisse parler le premier consul) que la loi de rescision est une loi de mœurs qui a pour objet le territoire. Peu importe comment un individu dispose de quelques diamants, de quelques tableaux; mais la manière dont il dispose de sa propriété territoriale n'est pas indifférente à

(1) Fenet, t. 14, p. 58, 59.

(2) Pothier, Vente, n° 340. Dumoulin, sur Paris, § 33, glose 1, n° 47. Br etonnier, sur Henrys, t. 4, p. 215, n° 18, plaid. 7°.

» la société. C'est à elle qu'il appartient de donner  
 » des règles et des bornes au droit de disposer ; et  
 » c'est d'après ce principe que la loi assure une légi-  
 » time aux enfants sur les biens des pères, aux pères  
 » sur les biens des enfants. C'est parce que le droit  
 » de propriété ne donne à personne la disposition in-  
 » définie de ses biens, parce que personne ne peut  
 » en user contre les mœurs, que la loi pèse d'un côté  
 » les affections, de l'autre les devoirs, et que, par de  
 » sages prohibitions, elle empêche l'homme de faire  
 » céder ses obligations à ses penchants (1). »

Une seconde raison, c'est que le prix des meubles est moins constant que celui des immeubles ; c'est que ces objets étant sujets à de fréquents déplacements, à des détériorations ou des changements de forme, et à une extrême variation de valeur, il serait impossible de trouver un terme de comparaison assez positif pour établir le prix commun au moment du contrat. Le système de la rescision serait ici une cause de trouble et d'inquiétude, et l'intérêt du commerce doit l'emporter sur l'intérêt de quelques particuliers (2).

Dans l'ancien régime, on recevait l'action en rescision pour des objets mobiliers précieux, comme diamants, bijoux, etc. (3). Mais le Code écarte cette exception, qui pourrait entraîner des discussions trop arbitraires pour savoir si un objet est plus ou moins précieux (4).

Ainsi, on ne devrait pas admettre la rescision pour la vente d'une coupe de bois, quoiqu'un taillis (*silva caedua*) soit assurément une chose de grand prix : la

(1) Fenet, t. 14, p. 57 et 58.

(2) M. Portalis, Exposé des motifs (Fenet, t. 14, p. 140, 141).

(3) Cujas, ad cap. 2, *extrâ. De donat.* Voët, lib. 18, t. 5, n° 12. Arrêt du parlement de Paris du 21 juin 1510. Despeisses, t. 1, p. 20, *decimo sexto*. Pothier, Vente, n° 340.

(4) M. Portalis, *loc. cit.*

jurisprudence la repoussait dans l'ancien régime pour un cas pareil (1), de même que dans toutes les ventes de fruits, quelque considérables qu'elles fussent (2). Elle ne serait pas non plus admissible dans la vente d'un office (3).

790 La rescision n'a pas lieu dans les ventes aléatoires. On en conçoit facilement la raison. La chance que court l'acheteur doit être compensée par une diminution sur le prix.

C'est pourquoi il a été jugé que la vente d'une hérédité ne peut pas être annulée pour vilité du prix (4), soit qu'on ait vendu les droits incertains qu'on a à une hérédité (*incertum hæreditatis*), soit qu'on ait vendu l'hérédité même (5). Une telle vente porte sur un objet dont la valeur actuelle n'a rien de positif ; l'émolument apparent de la succession peut se trouver absorbé par des dettes passives inconnues (6).

Mais si l'acheteur ne court point de hasard, comme, par exemple, si l'on est convenu qu'en cas qu'on ne trouve rien de liquide dans l'hérédité il ne paiera pas le prix stipulé, la lésion fait alors casser le con-

(1) C'est ce que nous apprend Dumoulin, tout en blâmant cette jurisprudence (Cout. de Paris, § 33, glose 1, n° 47) ; mais elle est approuvée par Pothier (*loc. cit.*) et Brodeau, sur Louet, lettre B, ch. 14. Bretonnier (*loc. cit.*, n° 20) incline pour l'opinion de Dumoulin.

(2) Despeisses, t. 1, p. 20, *decimo sexto*.

(3) Cassat., 17 mai 1832 (D., 32, 1, 326). — Sic M. Marcadé, art. 1674, n° 1.

(4) Brodeau, sur Louet, lettre H, ch. 7. Despeisses, *loc. cit.*, *decimo quinto*. Pothier, Vente, n° 342. Bretonnier, *loc. cit.*, n° 21.

(5) Voët, *loc. cit.*, n° 15.

(6) Paris, 17 juin 1808 (Sirey, 10, 2, 538. Dalloz, Vente, p. 924). — Il a été jugé aussi que l'action en rescision n'est pas admissible lorsqu'il s'agit d'une vente dont le prix a été fixé par arbitres-experts, conformément à l'art. 1592 du Code Napoléon. Bordeaux, 23 juillet 1853 (Deville, 54, 2, 427). — V. *suprà*, n° 158.

trat. Despeisses dit l'avoir vu décider ainsi, en consultant sur un cas semblable. Il en serait de même si le vendeur prenait les dettes à sa charge (1).

Il y a une seconde exception à la règle que la rescision n'a pas lieu dans la vente de droits successifs. C'est lorsque cette vente est faite par un héritier à son cohéritier. Le motif de cette exception est qu'un tel acte tient lieu de partage, et que dans ces sortes d'opérations l'égalité est encore plus strictement nécessaire que dans les autres contrats (2). Si néanmoins la vente passée à un cohéritier lui était faite expressément à ses risques et périls, l'action en rescision ne serait pas admise. C'est la disposition de l'article 889 du Code Napoléon (3).

Mais remarquez que cet article exige la clause à ses risques et périls. Si elle ne s'y trouvait pas, la rescision pourrait être demandée, d'après l'art. 888 combiné avec l'art. 889. C'est ce qu'a jugé la cour de Toulouse par arrêt du 3 mars 1830 (4). Toutes les doctrines sur la matière viennent confirmer cette décision.

791. Comme le contrat de rente viagère est aléatoire, il faut en conclure que la vente d'un immeuble pour une rente viagère ne peut pas être annulée pour cause de lésion (5). « Il ne peut y avoir de mesure » absolue, disait M. Portalis (6), pour régler les

(1) *Loc. cit.* Junge M. Duranton, t. 16, n° 440. Arrêt d'Orléans du 24 mai 1831 (Dal., 32, 2, 226). Mais cet arrêt n'est pas bien motivé.

(2) Pothier, Vente, n° 342.

(3) Arrêt de Grenoble du 9 février 1814 (Daloz, Vente, p. 909). — Junge MM. Merlin, Rép. v° Droits successifs, n° 7; Toulhier, t. 4, n° 578; Duvergier, t. 2, n° 75.

(4) Daloz, 30, 2, 224. Junge M. Chabot, sur l'article 889, et M. Malpel, n° 314.

(5) Arg. de l'art. 1976. Pothier, Oblig., n° 37. Merlin, Répert., v° Lésion, § 1. Voyez les arrêts rapportés ci-dessus, n° 150.

(6) Exposé des motifs de la rente viagère (Fenet, t. 14, p. 546).

» choses incertaines; aussi l'action rescisoire a toujours été refusée dans les contrats aléatoires, c'est-à-dire dans tous les contrats qui dépendent d'un événement incertain. »

Si cependant le contrat reposait sur des bases telles que l'acheteur à rente viagère n'eût aucune chance à courir, je ne doute pas que l'action en rescision ne fût admise, par les raisons que j'exposais au n° précédent. On trouvera ci-dessus des exemples remarquables de ventes dans lesquelles l'acheteur n'était exposé à aucun risque (1). C'est faute d'avoir fait attention à ce point capital en matière de rescision que des tribunaux, mus par une fausse équité, se sont écartés des véritables principes en matière de prix. J'ai signalé leur erreur au n° 150.

Ainsi, si les arrérages de la rente sont évidemment inférieurs aux revenus annuels de l'immeuble, la rescision sera admissible; car l'acheteur n'a aucun risque à courir (2). Il en sera de même si les arrérages de la rente viagère ne sont pas plus forts que ceux d'une rente constituée en principal.

792. On a agité la question de savoir si la vente de la nue-propiété d'un immeuble est sujette à rescision, et la cour de Montpellier s'est prononcée pour la négative par arrêt du 6 mai 1831 (3). « At- » tendu, dit-elle, que la valeur d'un droit de cette

(1) N° 150.

(2) V., je reviens la dessus, dans mon Commentaire sur les Contrats aléatoires, n° 288. — V. aussi MM. Zachariæ, t. 2, p. 546, note 2; Duvergier, t. 2, n° 75; Marcadé, art. 1674, n° 2. M. Duranton est aussi de cet avis, mais par des raisons que je n'approuve pas (t. 16, n° 441). Il dit, par exemple, que, dans un cas pareil, il y a donation, vente stimulée; mais c'est une erreur. On ne donne pas sans intention de donner, et il n'y a pas libéralité quand on a eu la volonté de vendre, mais quand on a été trompé sur le véritable prix.

(3) Dal., 31, 2, 214. — *Sic* MM. Zachariæ, t. 2, p. 546, note 7; Duvergier, t. 2, n° 75.

» nature dépendant d'un événement incertain, l'époque du décès de l'usufruitier est insusceptible d'une appréciation exacte; qu'ainsi la cession a un caractère aléatoire, etc. »

M. Duranton (1) est d'une opinion contraire, par la raison que la loi ne distingue pas, et que l'article 1674 s'applique dans sa généralité à un immeuble dépouillé de l'usufruit aussi bien qu'à un immeuble dont les fruits appartiennent à l'acquéreur. M. Duranton insiste en soutenant qu'il n'est nullement impossible d'estimer un usufruit, qu'il y a une foule de cas où l'on est obligé d'en faire l'appréciation, etc.

Cette opinion me paraît exacte, et je ne pense pas qu'en principe on doive repousser une action en rescision par cela seul que le vendeur s'est réservé l'usufruit. Le calcul des probabilités n'est pas un arcane impénétrable, et il ne faut pas se laisser tromper par des apparences de chances qui souvent n'ont rien de réel. Si, par exemple, je vous vends pour 12,000 fr. un immeuble qui en vaut 120,000, il est évident pour tout le monde que la réserve d'usufruit que j'ai stipulée en ma faveur ne donne rien d'aléatoire à ce contrat, n'eussé-je que vingt-cinq ans quand j'ai traité avec vous, et dussé-je vivre jusqu'à cent ans. Car vous n'avez aucune chance à courir. Vous êtes sûr de ne jamais rien perdre. Nul danger, dans quelque hypothèse que ce soit, ne peut vous menacer. Tous vos déboursés aboutiront, en prenant les choses au pire : 1° aux 12,000 fr. que vous m'avez donnés; 2° à la somme de 48,000 fr. représentant les intérêts des 12,000 fr. dont vous avez été privé pendant quatre-vingts ans. Total 60,000 fr., et c'est pour ces 60,000 fr. que vous aurez eu un immeuble valant 120,000 fr. Dans un tel état de choses peut-on dire que le contrat est aléatoire? Y a-t-il rien de hasar-

(1) T. 16, n° 442.

deux là où il n'y a que des chances de gain. On n'aperçoit donc pas de fin de non-recevoir nécessaire contre la rescision dirigée contre un contrat de vente de la nue-propriété, et je pense que tout doit dépendre de la question de savoir si, après compte fait, l'acheteur n'a payé que cinq douzièmes.

J'ai eu connaissance de l'espèce suivante. Françoise vend à Bertrand : 1° une maison; 2° diverses pièces de terre; le tout pour 1,200 fr., payés au moment de l'acte. La venderesse se réserve, sa vie durant, la jouissance de la maison et la moitié des fruits annuels des terres. Plus tard, elle soutient que les immeubles vendus sont d'une valeur de 6,000 fr., et qu'elle a été lésée. — On disait, pour faire évanouir sa prétention, qu'il y avait *alea* dans la stipulation du prix, en ce que le temps pendant lequel l'acquéreur était privé de la jouissance de la chose était incertain. Mais, à mon avis, ce moyen était, à lui seul, impuissant pour triompher. L'acquéreur avait le droit de recueillir une partie des fruits de la chose, et Françoise soutenait que ces fruits étaient l'équivalent de l'intérêt de son argent. Avant tout, il fallait éclaircir ce point décisif, et s'il venait à être reconnu que les assertions de la venderesse n'avaient rien de hasardé, il est certain que le contrat n'aurait présenté aucune circonstance aléatoire. Dans tous les cas, on pouvait soutenir qu'il fallait estimer l'usufruit, déduire le montant de cette estimation de la valeur réelle des immeubles, et voir ensuite si l'acquéreur avait payé moins des sept douzièmes de la différence.

793. De ce que l'art. 1674 se sert du mot *immeuble*, quelques auteurs ont conclu qu'il n'est pas applicable à la vente des droits immobiliers (1).

(1) M. Duranton, t. 16, n° 444. Sic M. Zachariæ, t. 2, p. 545. Mais on admet plus généralement que la loi ne distinguant pas, il y a lieu d'appliquer la rescision pour la vente de toute chose

Il y a dans cette opinion une erreur manifeste que je crois devoir relever, parce qu'elle pourrait avoir des conséquences fâcheuses. L'art. 526 du Code Napoléon est la meilleure explication de l'art. 1674; il place les droits immobiliers parmi les immeubles.

La rescision pourra donc avoir lieu pour la vente d'un droit de superficie, d'emphytéose (1), de servitude (2).

Si elle n'a pas lieu dans la vente d'un usufruit, ce n'est pas parce que l'usufruit n'est pas un immeuble, comme le dit M. Duranton (3). Car l'art. 526 du Code Napoléon est là pour établir le contraire; c'est parce que l'usufruit est quelque chose d'incertain sous le rapport de la durée (4). Remarquez néanmoins que si la vente était faite pour une rente annuelle évidemment inférieure à la valeur des fruits, le moyen de rescision serait proposable.

794. Voyons maintenant à combien doit se porter la perte du vendeur pour qu'il soit autorisé à se plaindre d'une lésion énorme.

D'après la constitution de Dioclétien et de Maximien, suivie dans l'ancienne jurisprudence, il fallait

immobilière, corporelle ou incorporelle. V. notamment MM. Duvergier, t. 2, n° 73; Marcadé, art. 1674, n° 1.

(1) Sic M. Duvergier, t. 2, n° 73 et Louage, t. 4, n° 162. M. Duranton le décide aussi de la même manière; mais, pour se concilier avec lui-même, il est obligé de dire que l'emphytéose est la propriété même (*loc. cit.*, n° 443), ce qui est exagéré.

(2) Bretonnier, (sur Henrys, t. 4, p. 215, n° 18) dit : *tous les immeubles, soit RÉELS, soit FICTIFS, y sont compris.*

(3) *Loc. cit.*

(4) Voët ne veut pas non plus que la rescision ait lieu pour la vente d'un usufruit; mais il en donne une raison peu satisfaisante, savoir, l'incertitude sur la quotité des fruits et sur leur valeur (lib. 13, t. 5, n° 15). Sur cette proposition que la rescision n'a pas lieu en matière de vente d'usufruit, voyez MM. Proudhon, t. 2, n° 899; Zachariæ, t. 2, p. 546; Duvergier, t. 2, n° 75. — V. aussi Bourges, 11 février 1840 (Deville. 41, 2, 54). — *Contrà* M. Delvincourt, t. 3, p. 163, notes.

que le vendeur fût lésé d'outre moitié du juste prix.

Lors de la discussion du Code Napoléon, la commission proposa de porter la quotité de la lésion à plus de sept douzièmes.

La portion du conseil qui s'était opposée à l'admission du principe de la rescision fit tous ses efforts pour élever le plus possible le taux de la lésion, voulant par-là atténuer la résolution qui avait été prise. M. Bérenger proposa en conséquence d'exiger une lésion des deux tiers (1); mais ces tentatives furent infructueuses. La proposition de la commission prévalut d'après les observations de M. Tronchet (2).

Le motif qui a fait exiger une lésion de plus des sept douzièmes, au lieu d'une lésion d'outre moitié, c'est qu'on a considéré qu'en se bornant à la moitié on se tenait dans une ligne trop incertaine. La différence la plus légère, ne fût-elle que d'un franc, aurait emporté la balance (3).

795. Mais qu'entend-on par *juste prix*?

J'ai déjà touché le sens de ces mots (4). On peut au surplus consulter l'exposé des motifs de M. Portalis (5).

On ne doit pas imputer sur le prix des droits d'enregistrement payés par l'acheteur; car ce n'est pas le vendeur qui en profite (6).

Mais il faut faire entrer en ligne de compte tout ce qui a été payé par l'acheteur à la décharge du vendeur; comme aussi tout ce qu'il a payé à des tiers qui le menaçaient d'éviction, afin de conserver la possession de la chose (7).

(1) Fenet, t. 14, p. 63.

(2) *Idem.*

(3) M. Tronchet, *loc. cit.*

(4) *Suprà*, n° 150.

(5) Fenet, t. 14, 132. *Junge* Pothier, Vente, n° 344.

(6) Maynard, liv. 4, ch. 31. Despeisses, t. 1, p. 17, *nono.* Pothier, Vente, n° 346.

(7) Despeisses, p. 19, *sexto.* Pothier, Vente, n° 346.

796. Il peut arriver que, pour échapper à l'action en rescision, l'acheteur fasse insérer dans le contrat la mention d'un prix plus considérable que celui qui a été réellement convenu.

Cette fausse énonciation ne doit pas nuire aux droits du vendeur. C'est ce qui a été positivement reconnu au conseil d'Etat lors de la discussion de l'art. 1676, et notamment par le premier consul (1). Le vendeur pourra donc attaquer l'acte comme frauduleux. Il est vrai que la fraude sera très difficile à prouver.

797. Le vendeur ne peut renoncer par le contrat à la faculté de demander la rescision. Car le même aveuglement et la même erreur qui le portent à vendre son immeuble à vil prix sont censés avoir eu sur lui assez d'empire pour le faire renoncer au droit à venir de faire rétablir l'égalité dans la convention.

Telle était aussi l'ancienne jurisprudence. Elle relevait le vendeur de toutes ses renonciations, même de celles qu'il avait faites avec serment (2).

Il est vrai que quelques interprètes, cherchant à introduire des subtilités pour rendre vaines, dit Charondas (3), les belles et équitables dispositions du droit, avaient suggéré l'invention d'insérer dans le contrat la clause que, si l'héritage vaut davantage, le vendeur donne le plus à l'acheteur (4), ajoutant à cette clause des couleurs pour la relever, comme de dire : que, connaissant très bien la valeur dudit héritage, il donne et quitte à l'acheteur la plus-value. Mais ce n'était là que des ruses de praticien, des détours captieux et frauduleux, *aucupia verborum*, qui ne faisaient qu'ajouter à la preuve des embarras dans lesquels le vendeur

(1) Fenet, t. 14, p. 70, 71.

(2) Pothier, n° 353 et 354. Favre, C., lib. 4, t. 30, def. 1. Cependant cela n'était pas admis sans contestation (v. Bretonnier, sur Henrys, t. 4, p. 218, n° 37).

(3) Répons., liv. 12, c. 36.

(4) Fachinée voulait cependant que cette clause fût valable (Cont., lib. 2, c. 17).

s'était trouvé. Car un homme qui contracte en toute liberté ne fait pas de tels sacrifices. La jurisprudence des arrêts et l'opinion des plus graves auteurs (1) avaient en conséquence condamné ces artifices.

Notre article est dirigé par les mêmes pensées. Il ne veut pas non plus qu'on ait égard aux clauses par lesquelles le vendeur donnerait la plus-value. Ce sont là des paroles de style, ou le plus souvent des stipulations arrachées au vendeur par la rigueur des circonstances qui lui font passer un contrat onéreux. Toutes ces énonciations sont présumées manquer de sincérité, et c'est le cas de dire : *Tanquam nimia, est verus dolus*. Celui qui vend parce qu'il a besoin d'argent n'a aucune envie de faire une donation, et plus il aurait connaissance de la véritable valeur de la chose, plus son défaut de liberté serait flagrant et appellerait le secours de la loi (2).

Si néanmoins les circonstances annonçaient que les parties ont plutôt stipulé dans un esprit de donation que dans un esprit de vente, la vilité du prix ne devrait être d'aucune considération (3).

798. Mais que devrait-on décider si la renonciation était faite *ex intervallo* ?

Favre examine cette question, et il cite un arrêt du sénat de Chambéry du 15 avril 1595 qui s'est prononcé pour l'inefficacité de la renonciation (4). La raison en est, suivant ce jurisconsulte, que la renonciation est entachée du même vice que le contrat primitif, et qu'elle peut être attaquée par le même motif.

Mais cette opinion me paraît trop rigoureuse.

(1) Favre, *loc. cit.* Despeisses, t. 1, p. 17, *tertio*.

(2) Fachinée, lib. 2, c. 20. Je m'étonne que Tiraqueau ait été d'opinion contraire (*De ret. municip.*, § 1, glose 18, n° 14).

(3) Despeisses, p. 17, *tertio*. L. 38, D. *De cont. empt.* Junge M. Duranton, n° 434, t. 16.

(4) *Loc. cit.*, def. 23. Pothier, n° 355.

Lorsqu'on est éloigné des circonstances qui ont dominé la passation du contrat, la présomption d'erreur disparaît, le vendeur agit alors en pleine liberté : maître d'attaquer la vente, il aime mieux la ratifier, et abdiquer son droit. Cette renonciation est en tout obligatoire, à peu près comme serait celle par laquelle un individu ferait remise à un autre de son dol passé.

Le sentiment que je propose me paraît reposer encore sur les termes de notre article : *quand même il aurait expressément renoncé* DANS LE CONTRAT à la faculté de demander la rescision, etc. Ce texte ne réproouve donc qu'une renonciation concomitante avec la vente (1).

799. Il s'agit maintenant d'exposer en faveur de qui l'action en rescision est ouverte.

D'abord les héritiers du vendeur peuvent l'exercer pourvu qu'ils soient encore dans les délais. La loi 2, au C. *De rescend. vendit.*, le décide expressément (2) : Nous verrons, en commentant l'art. 1685, si cette action se divise entre eux.

Non-seulement le vendeur et ses héritiers ont le droit de faire rescinder la vente, mais encore ses créanciers peuvent forcer l'acheteur à suppléer le juste prix, si mieux il n'aime rendre la chose achetée. Plusieurs anciens arrêts l'ont ainsi décidé (3), et cette opinion ne saurait être contestée.

(1) *Junge* M. Duranton, t. 46, n° 436, et art. 1338 du Code Napoléon. — V. aussi MM. Toullier, t. 8, n° 505 ; Duvergier, t. 2, n° 77. — Cependant quelques auteurs estiment qu'il faut se décider par les circonstances et annuler la renonciation faite après coup, si, en fait, elle paraît entachée du même vice que la vente elle-même. V. MM. Zachariæ, t. 2, p. 546, note 3 ; Marcadé, art. 1674. V. aussi Cass., 19 décembre 1853 (Daloz, 54, 1, 31).

(2) Favre, C., lib. 3, t. 25, def. 9. Arg. de l'art. 1685.

(3) Parlement de Bretagne (Despeisses, t. 1, p. 18, *undecimo*). Parlement de Paris, 5 mars 1558 (Charondas, Répons., l. 9, ch. 25). Parlement de Toulouse, juillet 1593 (Maynard, liv. 3, ch. 70). *Infrà*, n° 827.

Et comme cette action prend sa source dans la bonne foi et dans l'équité naturelle, qui est de tous les temps et de tous les lieux, rien n'empêche qu'elle ne soit exercée par un étranger qu'un Français aurait lésé dans une vente d'immeubles. C'est ce qui a été décidé par un arrêt du parlement de Paris du 18 juillet 1616, en faveur d'un vendeur allemand contre un Français (1).

800. Remarquons au surplus que notre article est spécialement un bénéfice introduit en faveur du vendeur majeur.

Quant au mineur, sa position est plus favorable ; elle est réglée par les art. 1305 et suivants du Code Napoléon, que je me borne à rappeler ici, ayant traité plusieurs questions qui s'y rattachent dans mon commentaire sur les *Hypothèques* (2), et ci-dessus n° 166.

Mais si le mineur avait été autorisé, la vente de son immeuble serait assimilée à celle d'un majeur (art. 1314), et notre article la gouvernerait.

801. L'action en rescision s'exerce contre l'acheteur, ou contre ses héritiers, ou même contre un tiers détenteurs (art. 1681).

Fachinée s'est élevé contre la commune opinion de l'ancienne jurisprudence, qui, alors comme aujourd'hui, autorisait l'action en rescision contre un tiers possesseur, successeur à titre particulier. L'action en rescision, disait ce docteur, descend d'un contrat ; elle n'affecte pas la chose, elle ne peut être dirigée que contre la personne engagée ; mais un successeur à titre singulier doit en être affranchi (3).

(1) Despeisses, t. 1, p. 17, *primo*. Bretonnier, sur Henrys, t. 4, p. 215, n° 47.

(2) T. 2, n° 492 et suiv.

(3) Cont., lib. 2, c. 18. Il convient que l'opinion contraire est l'opinion générale. En effet, elle s'appuyait des doctrines de Balde, de Tiraqueau, de Covarruvias, de Menochius, etc. Bretonnier, sur Henrys, t. 4, p. 215, n° 45, cite plusieurs autres

Voët est aussi de ce sentiment (1). Il considère l'action en rescision comme purement personnelle. Si cependant l'acheteur se fût hâté de vendre sur-le-champ à vil prix à un second vendeur, Voët pense que, dans ce cas, on pourrait donner à ce dernier l'action révocatoire Paulienne.

Mais laissons Charondas répondre à ces scrupules, et exposer l'état beaucoup plus rationnel de la jurisprudence française sur ce point (2).

« Aucuns ont estimé que le vendeur ou son successeur ne peut demander la rescision du contrat, à raison de lésion d'outre moitié du juste prix contre un tiers possesseur auquel l'acheteur aurait vendu l'héritage qui est en controverse; et leur principale raison est parce que ce n'est qu'une action personnelle (3). Mais notre usage en France est autre, par lequel telle rescision ne se demande par simple action, ains par lettres de restitution, où les quelles sont cumulés le rescindant et le rescissoire dont traite Speculator, tit. *De integ. restit.*, et Imbert, et ses Inst.; tellement que, par conclusions d'icelles, on tend à faire casser et rescinder le contrat, et par conséquent à faire désister et départir le possesseur de la jouissance et possession de l'héritage contentieux dont on tire la raison *ex l. In causa*, 13, § 1, *De minorib.* Par l'ancienne pratique, le vendeur s'adressait premièrement contre l'acheteur pour faire rescinder le contrat; et, ayant obtenu sentence, si l'acheteur ne voulait suppléer

autorités, particulièrement des textes des coutumes, à l'appui de l'opinion commune. Brunemann est du même avis que Fachin, sur la loi 4, D. *De rescind. vend.*

(1) Ad Pand., lib. 18, t. 5, n° 6.

(2) Répons., du Droit français, liv. 12, ch. 35. Voyez le passage de Dumoulin que je cite *infra*, n° 804.

(3) L. 2, C. *De rescind. vend.* L. 1, D. *De cond. ex lege.* L. 1, § *Si hæres*, D. *Ad S. C. Trebell.* L. ult., § ult., D. *De cont. empt.* L. *Dolus*, C. *De rescind. vend.*

» le juste prix, il en demandait l'exécution contre le tiers possesseur; et quelquefois, pour plus grande sûreté, le faisait appeler afin d'assister à la poursuite de l'entérinement des lettres de rescision. Mais pour éviter tel circuit, afin de ne faire d'un procès deux, a été trouvé plus expédient de cumuler par les mêmes lettres le rescindant et le rescissoire, et s'adresser directement contre le tiers détenteur, qui a son recours contre le vendeur, à l'exemple de ce qui est traité du mineur, *in lege* 13, § 1, Dig. *De minorib.* (1). Aussi, par la raison générale du droit, toute aliénation se fait avec sa cause (2), et aux conditions auxquelles était sujet le droit de celui qui aurait aliéné, et qui se veut aider du droit d'autrui. *Uti debet cum suâ causâ suisque vitiiis*, l. *Pomponius*, § 1, D. *De acq. possess.* On peut voir ce qu'en a écrit Tiraqueau (*ad leg. Si unquam*, C. *De revocand. donat.*), et Covarruvias (lib. 2, *Variar. resol.*, c. 3), et cette opinion est réputée la commune des docteurs, qu'il ne faut imputer à erreur aux praticiens, comme j'ai montré au quatrième livre des Pandectes, où je réfute toutes les erreurs dont aucuns blâment les praticiens pour être mal entendus et versés en pratique.

C'est donc à titre de restitution en entier que la rescision opérant dans la jurisprudence française. La lésion avait paru infecter le consentement d'un vice

(1) Voici le texte de cette loi : « *Interdum restitutio et in rem datur minori; id est adversus rei ejus possessorem, licet cum eo non sit contractum. Ut puta: rem à minore emisti, et alii vendidisti: potest desiderare interdum adversus possessorem restitui, ne rem suam perdat, vel re suâ careat.* » Ce texte est emprunté à Paul. Le jurisconsulte Caius enseigne la même chose dans la loi 15, au même titre. Il faut observer néanmoins que, dans le droit romain, si le tiers avait été de bonne foi, et que son vendeur fût solvable, le mineur n'avait pas d'action réelle (l. 13, § 1, précitée).

(2) *Contractus eodem injustitiæ morbo laborat*, disaient énergiquement les interprètes.