

de personnalité se trouve intimement uni dans la même action à un caractère de réalité; que si le rescindant entame le débat sur une demande personnelle, le rescisoire qui le termine le fait porter sur une demande en revendication qui est toute réelle, et sur laquelle le juge statue par une seule et même décision. S'il n'y a pas là un mélange de réalité et de personnalité, il faut renoncer à le voir quelque part.

Quant au § des Instit. *De act.*, il n'est applicable qu'autant qu'on demande l'exécution d'une obligation qui contraint à donner une chose dont on n'est pas encore propriétaire, comme quand je vous demande de me livrer un immeuble que vous avez promis de me vendre à la Saint-Jean. La promesse de vente ne m'a pas rendu propriétaire (1); et, en vous poursuivant, j'agis contre vous en vertu d'un contrat qui vous oblige personnellement à me livrer la chose. C'est là une pure action personnelle, une action qui n'a rien de réel, et que je ne puis intenter que contre vous et nullement contre les tiers à qui vous pouvez avoir vendu l'immeuble.

Mais si je vous demande une chose en vertu du droit de propriété qui réside sur ma tête, comme quand, par suite de la rescision du contrat de vente que je vous ai passé, je conclus contre vous à votre désistement, ce chef de ma demande est réel; il repose, non pas sur un *jus ad rem*, mais sur le *jus in re*, rétabli dans ma personne par l'effet de la rescision qui m'a de plein droit ressaisi de la propriété.

808. L'action en rescision pour lésion est immobilière. Car elle a pour objet de faire prononcer l'anéantissement du contrat, afin d'obtenir la restitution de l'héritage vendu. On connaît, en effet, la fameuse définition de Dumoulin : *Actio immobilis est ea quæ tendit ad immobile.*

C'est donc avec surprise qu'on trouve deux arrêts

(1) *Suprà*, n° 430.

de rejet de la Cour de cassation des 23 prairial an XII et 14 mai 1806 (1), qui décident que cette action est purement mobilière. Il n'est nullement exact de dire avec cette cour que pareille action a essentiellement pour fin le supplément du juste prix. Dumoulin enseigne tout le contraire; et je m'étonne que son autorité, si imposante, ait échappé à la Cour de cassation. *Sola rescisio et restitutio est in obligatione; suppletio autem pretii in facultate, QUÆ NON EST IN CONSIDERATIONE* (2).

809. Nous verrons dans les articles suivants quelles fins de non-recevoir peuvent être opposées contre l'action en rescision (art. 1676); si cette exception est divisible activement et passivement (art. 1605); comment se constate la lésion (art. 1677 et suiv.); quelles bases sont admises pour l'estimation (art. 1675); quels sont les effets de la rescision (art. 1682); si l'acheteur peut la demander (art. 1683); si elle a lieu dans les ventes publiques (art. 1684).

ARTICLE 1675.

Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente (3).

(1) Dalloz, *Action*, p. 218.

(2) Sur Paris, § 33, glose 1, n° 44. V. aussi Pothier, n° 349. Ce principe est fondamental. *Infrà*, n° 825, 837 et 840. — Sic MM. Delvincourt, t. 3, p. 394; Duranton, t. 4, n° 97 et t. 16, n° 453; Proudhon, *Domaine privé*, t. 4, n° 195; Duvergier, n° 114 et 115; Zachariæ, § 171, note 4; Marcadé, art. 526; de Fréminville, t. 1, n° 357. — V. aussi Bourges, 25 janvier 1832 (Deville. 32, 2, 556).

(3) Voyez l'art. 890 du Code Napoléon, qui contient une disposition analogue.

SOMMAIRE.

810. Estimation de l'immeuble pour reconnaître la lésion.
 811. On doit prendre l'immeuble dans l'état où il était lors de la vente.
 812. On doit prendre un prix commun. Règle à observer par les experts.
 813. De la preuve résultant des titres. Exagération d'une opinion du président Favre.
 814. A quoi doit-on donner la préférence pour fixer le prix, à une vente sur adjudication ou à une vente privée?
 815. On doit tenir compte des chances que l'acheteur a pu prendre à sa charge, et qui ont amené une diminution dans le prix.
 816. Il faut déduire les impenses qui, depuis l'achat, ont amélioré la chose entre les mains de l'acheteur. Il ne faut compter ni le trésor découvert depuis, ni l'alluvion. *Quid* des fruits pendant lors de la vente?
 817. *Quid* de la chance d'un réméré?

COMMENTAIRE.

810. L'art. 1675 fait entendre que l'immeuble doit être estimé pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes. Nous verrons plus tard par qui cette estimation doit être faite. Occupons-nous maintenant des bases de l'opération.

811. D'abord l'immeuble doit être estimé d'après son état et sa valeur au moment de la vente, et non dans son état actuel. La raison en est qu'on ne pourrait pas dire qu'il y a eu lésion si, au temps de la vente, la chose valait ce qu'elle a été vendue, et si la dépréciation n'était survenue qu'*ex post facto*. Cette règle ne souffrait pas de difficulté dans l'ancienne jurisprudence (1). *Venditionis tempus præcisè inspiciendum est*, disait le président Favre (2). Le Code Na-

(1) Despeisses, t. 1, p. 49, *decimo*. Pothier, n° 345.

(2) Cod., lib. 4, t. 40, def. 19. V. aussi def. 2. Bretonnier, sur Henrys, t. 4, p. 220, n° 50.

poléon ne pouvait se dispenser de l'adopter (1).

812. L'estimation, en se reportant à l'époque du contrat, doit se régler sur la commune opinion, et non sur des affections privées et des idées individuelles (2). « *Pretria rerum non ex affectu nec utilitate singulorum, sed communiter funguntur* (3). »

Elle doit être fixée en égard à la diversité des temps et des lieux (4). Et l'on ne doit pas tenir compte d'une cherté extraordinaire et momentanée (5).

Il ne faudrait pas que les experts se contentassent de dire que maintenant la chose vaut tant, et qu'étant à l'époque du contrat de même bonté, elle ne devrait pas être de moindre valeur. Cette manière de procéder par conjecture ne mériterait pas la confiance de la justice; car la bonté étant la même, la valeur peut avoir changé (6).

813. Le plus souvent la comparaison des divers titres de vente n'est pas à elle seule une base suffisante d'appréciation (7). Les mutations subies par le prix de la chose peuvent avoir été déterminées par l'affection de quelques acheteurs qui ont voulu faire des sacrifices. Il faut comparer le prix avec ceux des propriétés voisines, pour arriver à la connaissance du prix commun; il faut avoir égard aux baux et aux partages de famille (8). Mais je crois que le président Favre a été beaucoup trop loin lorsqu'il a repoussé tout à fait la preuve littérale, sous prétexte que les

(1) Mais au cas de promesse de vente, il faut avoir égard à la valeur des biens au jour de la convention et non à celle du jour où la réalisation de la vente a été demandée. Amiens, 16 juin 1841 (Devill. 44, 2, 263).

(2) Favre, *loc. cit.*

(3) L. 33, D. *Ad leg. Aquil.*

(4) L. 63, § dernier, D. *Ad leg. Falcid.*

(5) Idem. Despeisses, *loc. cit.*

(6) Favre, *loc. cit. Infra*, n° 831.

(7) V. l. 4, C. *De rescind. vend.* Pothier, n° 346.

(8) *Infra*, nos 831 et 835.

contrats ne prouvent pas la commune opinion, qu'ils n'indiquent que des opinions isolées et peut-être des prix exagérés par suite de l'affection de l'acheteur.

• *Hæc verior ratio propter quam læsio non bene potest probari per instrumenta, quia sunt singulorum (1).* »

Il est clair que les partages de famille ne sont pas suspects de complaisance et de fiction dans le prix. L'égalité, qui en fait la base, y fait rechercher avec soin l'exacte valeur de la chose. Les baux méritent la même confiance : ils excluent toute présomption d'appréciation arbitraire, et, quoiqu'ils ne soient que des témoins muets, ils forment un point de comparaison à peu près certain (2).

814. Si l'on présente aux experts deux actes de mutation de la chose, et que l'un soit une adjudication publique avec un prix modique, et l'autre une vente privée avec un prix plus élevé, quel est celui des deux qui devra avoir la préférence pour servir de contrôle à ce qui sera déclaré être le prix commun ?

Le président Favre a examiné cette question, et il rapporte une décision du sénat de Chambéri, de 1593, par laquelle il fut dit que la vente publique devait mériter plus de confiance que l'autre (3). En effet, une vente publique n'est jamais attaquable pour lésion ; une vente privée peut porter un prix suspect d'exagération.

815. Pour parvenir à une juste appréciation de la valeur de la chose, d'après le prix commun, il faudra tenir compte de toutes les circonstances qui peuvent diminuer l'importance et l'émolument de la chose. Ainsi, si l'acheteur s'est chargé de tous les périls de

(1) *Loc. cit.*, def. 2, note 6.

(2) *V. infra*, n° 831, l'opinion de M. Cambacérés, directement contraire à celle de Favre.

(3) *Lib. 4*, t. 30, def. 19.

l'éviction, en présence d'hypothèques nombreuses, ou de prétentions élevées sur la propriété par des tiers, il faudra avoir égard à la diminution d'avantages qui résulte, pour l'acheteur, du sacrifice qu'il a fait de son droit à la garantie et à une tradition pleine et libre de la chose (1). Mais on devra prendre garde de ne pas se laisser tromper par une clause d'achat à ses risques et périls, insérée frauduleusement dans le contrat pour faire croire à des dangers imaginaires ; le juge devra s'assurer si les causes d'éviction ont été sérieuses.

816. Puisque l'estimation doit se régler sur l'état de la chose à l'époque du contrat, il s'ensuit qu'il faut en rechercher la valeur, déduction faite des impenses par lesquelles l'acheteur l'a améliorée depuis son entrée en jouissance (2).

On ne comptera pas non plus le trésor découvert depuis le contrat par l'acheteur. C'est une bonne fortune imprévue que le vendeur ne doit pas envier à celui qui, ayant pris à sa charge les risques de la chose, doit profiter de ses avantages (3).

Il en serait de même d'une mine (4) ou d'une alluvion.

Mais devra-t-on prendre en considération les fruits pendants lors de la vente ? Faudra-t-il les estimer avec le fonds et comme accessoire nécessaire de la chose ?

Un arrêt de la Cour de cassation du 15 décembre 1830, portant cassation d'un arrêt de la cour de Limoges, a décidé que les fruits pendants par racines, étant immeubles, devaient être estimés, afin

(1) Favre, *lib. 4*, t. 30, def. 18 et 20. Pothier, n° 346. *Suprà*, n° 790.

(2) Favre, def. 15. Despeisses, p. 17, *nono*.

(3) Fachin., *lib. 2*, t. 20. Bretonnier, sur Henrÿs, t. 4, p. 229, n° 50. Despeisses, *loc. cit.* Pothier, n° 346.

(4) Pothier, *idem*.

que leur prix fût ajouté à la valeur de la chose (1).

Voici l'espèce de cet arrêt. Il s'agissait d'une vente antérieure au Code Napoléon. Damazat avait vendu en 1780, pour le prix de 8,500 fr., deux domaines avec les récoltes qui en dépendaient. Les experts estimèrent ces deux biens, valeur de 1780, et déduction faite des améliorations, à une somme de 15,645 fr.; les fruits furent estimés 800 fr. environ. Total de la valeur de la chose 16,445 fr.; et comme le prix avait été fixé à 8,500 fr., il était clair qu'il n'y avait pas lésion d'outre moitié.

Mais la cour de Limoges, considérant les fruits comme une vente à part, défalqua 800 fr. sur le prix et calcula comme s'il n'était que de 7,700 fr.

Cette décision ne pouvait se soutenir; elle dénaturait les clauses du contrat pour arriver à la preuve de la lésion. Elle transformait en chose mobilière les fruits pendants vendus avec le fonds par un pacte exprès. Elle scindait ce que la vente avait cumulé.

Mais devrait-on décider de la même manière si la vente ne s'expliquait pas sur les fruits?

Je ne le crois pas. En général les fruits pendants se compensent avec les intérêts du prix. Les intérêts paient les fruits (2); c'est ce qui a lieu le plus ordinairement, et l'on doit d'autant moins en douter ici, que le Code laisse à l'acheteur tous les fruits autres que ceux qui sont échus depuis la demande (3). Or, si les fruits avaient été payés avec le capital, le Code n'eût pas manqué d'en ordonner la restitution, en échange de la restitution du prix.

817. On demande si, pour apprécier la lésion, on doit ajouter au prix convenu la valeur de la chance d'un réméré que l'acheteur a promis de souffrir.

(1) Dal., 31, 1, 24. — Sic M. Duvergier, t. 2, n° 89.

(2) *Suprà*, n° 769.

(3) *Infrà*, n° 842. — Sic M. Duvergier, *loc. cit.*

Favre pose cette question, et la résout de la manière suivante (1) :

« Venditā re sub pacto de retrovendendo, si venditor dicat se immodicè læsum, non aliter læsio per testes probata videri potest, quàm si testificentur de communi æstimatione; subducto eo quanti minoris res est, propter pactum illud de retrovendendo, quod utique pars pretii est. Sed tamen magis est, ut si de eā testificentur æstimatione, quæ tanta sit ut appareat, etiam subducto pretio pacti de retrovendendo, adhuc immodicam læsionem intervenisse, non eò minùs pro venditore pronuntiari oporteat. Est enim ea res juris magis quàm facti, et plerosque latet etiam perpicaces viros, quanti æstimandum sit onus talis pacti, cum de eo ipsi quoque interpretes dubitent; quanquàm magis communiter, nec sine ratione, receptum videtur, ut res quæ alioqui digna esset centum aureis, non æstimetur nisi septuaginta, si ejusmodi pacto vendita sit (2); nimirum, si pactum de retrovendendo fuit liberum et perpetuum. Nam quò brevius est, eò certè minoris est, et consequenter tantò minùs pretium diminuit, licet non desint qui hanc temporum distinctionem non probent. »

Ainsi, suivant Favre, le pacte de réméré diminue pour l'acheteur la valeur de la chose. Il faut donc l'apprécier et en tenir compte. Mais plus le temps de réméré sera court et plus l'estimation de cette charge doit être minime. C'est aussi l'avis de Despeisses (3).

Mais Pothier ne le partage pas, et il en donne une raison fort plausible, c'est que lorsque le prix est au-dessous de la moitié (aujourd'hui de sept douzièmes), la charge de réméré est de nul effet et par conséquent de nulle valeur, puisque le vendeur, quand même

(1) *Loc. cit.*, def. 27.

(2) Voyez, par exemple, Tiraqueau, *Præfat.*, n° 20 et 25.

(3) T. 1, p. 49, *sexto*.

elle n'aurait pas été ajoutée, n'en aurait pas moins eu le droit de rentrer dans son héritage, non pas à la vérité par l'action de réméré, mais par l'action rescisoire (1).

ARTICLE 1676.

La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente.

Ce délai court contre les femmes mariées, et contre les absents, les interdits, et les mineurs venant du chef d'un majeur qui a vendu.

Ce délai court aussi et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte de rachat.

SOMMAIRE.

818. Du temps de l'action en rescision pour lésion. 1^{re} fin de non-recevoir.
 819. Ancienne jurisprudence. Elle exigeait dix ans.
 820. Pourquoi le Code l'a limitée à deux ans. Opinion de ceux qui demandaient un an. Réponse du premier consul.
 821. La prescription de deux ans court contre les personnes privilégiées.
 822. Elle court à compter du contrat.
 823. *Quid* s'il y a vente sous seing privé suivie d'une vente authentique ou promesse de vente?
 824. Il est quelquefois arrivé que, lorsque le délai de la prescription était écoulé, des acheteurs ont eu l'idée de soutenir que la vente était nulle faute d'un prix sérieux. Ces ruses doivent être repoussées.
 825. 2^e fin de non-recevoir. Perte de la chose vendue.
 826. Exception lorsque l'acheteur a revendu la chose pour un prix plus considérable. Au surplus, l'action a lieu si la chose a péri par la faute de l'acheteur.

(1) N° 347.

827. Le créancier hypothécaire qui n'a pas surenchéri peut néanmoins se pourvoir par la voie de la rescision.

COMMENTAIRE.

818. L'art. 1676 règle un point très important en matière de rescision. C'est le temps pendant lequel l'action est recevable. On voit les grands intérêts qui viennent se rattacher à cette question de prescription. C'est à cause de sa gravité qu'elle fut l'objet des plus sérieuses méditations au conseil d'État.

819. Dans l'ancienne jurisprudence l'action en rescision devait être intentée dans les dix ans à compter du contrat (1), et la prescription ne courait pas pendant la minorité de l'héritier du vendeur (2), ni pendant le temps accordé au vendeur pour exercer le retrait conventionnel (3).

820. Le projet de Code Napoléon crut devoir corriger cet état de choses qui faisait peser sur la propriété des incertitudes fâcheuses, et l'on proposa un projet d'article absolument conforme à l'art. 1676.

La portion du conseil qui avait repoussé la rescision trouva que c'était se montrer encore trop large que d'accorder un laps de temps de deux années.

« Lorsqu'on n'accorde que deux mois à des créanciers, disait M. Crétet (4), pour reconnaître si la vente de leur gage leur est préjudiciable et pour

(1) Despeisses, t. 4, p. 20, *decimo tertio*. Pothier, n° 348. Accurse voulait qu'elle durât trente ans (ad leg. 2, C. *De rescind. vendit.*). Mais, en France, toutes les actions rescisoires pour lesquelles il fallait prendre des lettres de chancellerie ne duraient que dix ans. Bretonnier, sur Henrys, t. 4, p. 219, n° 42, a cité toutes les autorités en faveur des trentes ans, et celles qui s'étaient prononcées en faveur des dix ans.

(2) Pothier, *loc. cit.*(3) Despeisses, *loc. cit.*

(4) Fenet, t. 44, p. 65.

» surenchérir (1), pourquoi accorderait-on deux ans
 » à un vendeur? six mois devraient lui suffire. Mais,
 » afin de n'être pas trop rigoureux, on peut lui don-
 » ner un an. »

MM. Jollivet, Bérenger, Berlier, Defermon, appuyèrent cet amendement. Mais MM. Portalis, Tronchet, Cambacérès et le premier consul le firent rejeter.

Le premier consul disait : « Il ne faut pas perdre
 » de vue qu'en rétablissant l'action en rescision, on
 » s'est surtout proposé de prévenir la lésion. Plus on
 » multipliera les chances défavorables contre celui
 » qui oserait se la permettre, plus on atteindra sûre-
 » ment le but; on le manquera au contraire si l'on
 » organise le principe de la lésion de manière que,
 » dans l'application, il devienne illusoire.

» Le consul désirerait que le délai pût être de
 » quatre ans. Dix ans même ne lui paraîtraient pas
 » trop longs. Mais, puisque la majorité a été fixée à
 » vingt-un ans, et que la loi ne doit pas se contre-
 » dire, que le délai soit au moins de deux ans (2). »

L'article fut adopté.

821. Le délai de la rescision est donc désormais fixé à deux ans, et ce délai court contre toutes les personnes privilégiées, telles que femmes, absents, etc.

Il court contre l'héritier mineur du vendeur (3).

Il court pendant le délai du réméré.

Le législateur est entré, on le voit, dans l'adoption de toutes les mesures qui tendent à consolider la propriété sans trop exposer les droits du vendeur.

(1) Ce délai n'est que de quarante jours par le Code Napoléon.

(2) Fenet, p. 69.

(3) Il court même entre époux : l'art. 1676 fait exception à cet égard à l'art. 2253. Toulouse, 24 juillet 1839 (Deville. 39, 2, 524). Dans tous les cas le délai courrait à partir de la séparation de biens obtenue par la femme venderesse (même arrêt).

822. Le délai court à compter du jour de la vente. Ce jour ne doit pas être compté dans le calcul des deux ans, d'après la maxime *Dies à quo non computatur in termino* (1), et le dernier jour des deux années est utile pour intenter l'action.

823. Si la vente est faite sous seing privé, et qu'elle soit ensuite revêtue de la forme authentique, les deux années courent à partir de la première vente, qui se suffit à elle-même, et qui réunit tous les caractères qui rendent une vente parfaite.

Il en serait de même alors qu'il n'y aurait qu'une promesse réciproque de vente, et elle met le vendeur en demeure de se pourvoir (2).

824. Il est arrivé quelquefois que des vendeurs, en retard d'intenter leur action, et déchus par conséquent du bénéfice de la rescision, ont eu l'idée d'assimiler l'exigüité du prix à l'absence de prix, et d'attaquer la vente comme manquant d'une de ses trois conditions. On a même vu des tribunaux qui ont accueilli ce faux-fuyant. Mais ce n'est là qu'une violation de l'art. 1676 et un bouleversement de tout le système consacré par le législateur pour resserrer dans de justes bornes le droit de rescision. Comme je l'ai dit ailleurs, un prix minime n'est pas moins un prix sérieux (3). Il ne faut pas que l'intérêt qu'inspire le vendeur autorise la ruse pour le secourir, et fasse planer sur la propriété des doutes qui nuisent à l'agriculture et au commerce.

825. Nous venons de parler de la fin de non-recevoir que la prescription de deux ans élève contre la réclamation du vendeur. C'est la seule dont s'occupe

(1) J'ai développé cette maxime dans mon Comment. sur les Hypothèques, t. 1, p. 435, n° 293.

(2) Arrêt de la Cour de cassation du 2 mai 1827 (Dal., 27, 4, 226). *Suprà*, n° 131, et la note. — *Sic* MM. Zachariæ, § 358, note 20; Duvergier, t. 2, n° 400.

(3) Nos 149 et suiv.

notre article. Mais je profiterai de la circonstance pour parler d'un autre obstacle que peut rencontrer la demande du vendeur.

Il est possible que la chose vendue pour un prix lésionnaire soit entièrement périée sans la faute de l'acheteur. Par exemple, une prairie placée sur le bord d'un fleuve dévastateur disparaît entièrement sous les flots. Cet événement de force majeure laisse, sans contredit, le vendeur sans action.

Quel est en effet le but de l'action en rescision? Ce n'est pas, comme l'a dit la Cour de cassation dans un arrêt que nous avons critiqué ailleurs (1), d'obtenir un supplément de prix, une somme d'argent. La conclusion véritable de la rescision est l'annulation de la vente et la restitution de la chose. Le supplément de prix n'est pour l'acheteur qu'une faculté, *facultas luitionis, non obligatio*. Eh bien! l'obligation de l'acheteur étant bornée à la restitution de la chose, il s'ensuit que la perte de cette chose a dégagé l'acheteur (2), et que le vendeur se trouve dès lors sans intérêt et par conséquent sans action. Ce sentiment est fondé sur les principes les plus certains. Il est enseigné par Accurse, Bartole, Covarruvias, Fachinée (3) et Pothier (4). Néanmoins, il a eu quelques contradicteurs, qui s'étaient déterminés par la croyance que le supplément de prix est une obligation alternative de l'acheteur. Mais c'est là une erreur qui se réfute d'elle-même.

826. Notre solution reçoit néanmoins une exception.

Elle a lieu lorsque l'acheteur a revendu la chose pour un prix plus élevé que celui qu'il a donné.

(1) *Suprà*, n° 808.

(2) Pothier, *Oblig.*, p. 244.

(3) Cet auteur cite toutes les autorités pour et contre (*Cont.*, lib. 2, c. 18).

(4) N° 349.

L'intérêt du vendeur est alors sensible. En faisant prononcer la rescision, il fait admettre que la chose lui a toujours appartenu, qu'elle a été aliénée par son acheteur comme chose d'autrui, et que c'est à lui, vendeur originaire, à toucher un prix qui ne doit pas profiter à celui qui l'a lésé (1).

Du reste, si la chose a péri par la faute de l'acheteur, l'action en rescision ne reçoit aucun empêchement. Car, d'après les principes en matière d'obligations, la faute du débiteur l'oblige à donner l'estimation à la place de la chose qu'il a laissé perdre (2).

827. J'ai examiné, dans mon commentaire sur les Hypothèques, la question de savoir si les créanciers qui ont laissé écouler le délai pour surenchérir sont censés avoir tellement ratifié la vente qu'ils ne puissent plus l'attaquer ensuite pour cause de lésion (3). La négative m'a paru certaine (4), et j'ai appuyé le droit des créanciers sur des autorités ponctuelles et des raisons qui me semblent convaincantes. Il faut d'autant plus se tenir à cette solution, que la renonciation à l'action en rescision se présume difficilement, ainsi que je l'ai dit plus haut (5). Un créancier peut n'être pas en état de surenchérir. Il a peut-être voulu se reposer sur l'action rescisoire qui était ouverte en faveur de son débiteur. Peut-on, dans un cas semblable, admettre une renonciation, lorsque surtout il s'agit de réprimer une fraude?

A plus forte raison doit-on décider que le vendeur ne trouverait pas un obstacle à l'exercice du droit de rescision qui lui est personnel dans l'existence d'une

(1) Fachin. et Pothier, *loc. cit.*

(2) Art. 1302 du Code Napoléon. Pothier, *Vente*, n° 352. *Sic* M. Marcadé, art. 1676, n° 2. — *Contra*, M. Duvergier, t. 2, n° 103.

(3) T. 4, nos 957 et suiv.

(4) C'est aussi ce qu'enseigne M. Grenier, dans son commentaire sur l'art. 7 de l'édit de 1771, n° 15.

(5) Nos 797, 798, 799.

procédure en surenchère, suivie à la requête d'un de ses créanciers hypothécaires qui, convaincu que l'immeuble aurait été vendu à trop bas prix, aurait fait une surenchère du sixième. Il a été jugé dans cette hypothèse (1) que le vendeur a le droit de s'opposer à l'adjudication définitive et d'obtenir un sur-sis pour faire vider son action en rescision. En effet cette action ne peut nuire aux créanciers : si elle n'est pas admise, ces derniers se trouvent dans la position où ils étaient avant qu'elle ne fût formée ; si elle est admise, et que l'acquéreur garde l'immeuble en se soumettant au paiement du supplément, elle accroît leurs chances de collocation utile. De plus, elle a pour le vendeur un grand avantage, c'est qu'elle le place en dehors des recours auxquels il est soumis, lorsque la surenchère aboutit à une éviction de l'acheteur, ou que ce dernier se rend adjudicataire (2).

ARTICLE 1677.

La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.

SOMMAIRE.

828. Pourquoi la preuve de la lésion ne peut être admise que par un jugement.
 829. Le juge doit exiger des présomptions graves et des faits précis.
 830. Si le tribunal peut prononcer la rescision sans expertise.
 831. Suite.

(1) Arrêt de Poitiers du 14 août 1833 (Dal., 33, 2, 236, 237).

(2) Art. 2191 du Code Napoléon.

COMMENTAIRE.

828. En admettant l'action rescisoire entre majeurs, la loi a voulu empêcher qu'on n'en abusât. Notre article exige un jugement sur le point de savoir si les circonstances apparentes présentent des doutes assez raisonnables pour faire désirer aux juges de recevoir de plus grands éclaircissements. Ici le législateur montre tant de respect pour la sainteté des contrats et pour la sûreté du commerce, qu'une question rescisoire est traitée avec la même circonspection que pourrait l'être une question d'état (1).

829. Le juge ne devra donc pas admettre légèrement le vendeur à la preuve de lésion. Il exigera qu'on fasse valoir des présomptions graves et vraisemblables, et que des faits précis soient articulés.

830. Si les faits ne sont pas concluants, le juge en rejette la preuve.

S'ils réunissent les conditions voulues par notre article, il admet le vendeur à les prouver.

Dans tous les cas, sa décision est susceptible d'appel.

831. On demande si le tribunal de première instance peut prononcer la rescision quand, avant qu'il ait été fait aucune preuve *ad hoc* par experts, la lésion lui paraît évidente.

L'affirmative était certaine dans l'ancienne jurisprudence. Écoutons le président Favre (2) : « *Cùm agitur de rescindendâ venditione ex causâ immo- dicæ læsionis, potest esse necessaria æstimatio, quæ fiat per probos viros, ab utrâque parte eligendos. Sed itâ demùm si conflictus aliquis sit et magnus probationum, ut non facilè sciri possit, utrius partis probationes præponderent. Cæterum, si altera*

(1) M. Portalis, Exposé des motifs (Fenet, t. 14, p. 144).

(2) Cod., lib. 4, t. 30, def. 33.