

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.

» *pars intentionem suam sufficienter probaverit, nihil causæ*
 » *est cur recurratur ad æstimationem, ne scilicet super-*
 » *vacuâ probatione, et supervacuo sumptu oneretur*
 » *is qui suam intentionem planè jam probavit.* »

La section qui prépara le projet du Code avait inséré un article ainsi conçu (1) : « Pourront néanmoins les juges rescinder un acte de vente, sans qu'il soit besoin d'estimation d'experts, lorsqu'une lésion suffisante sera déjà établie par preuve littérale. »

Cette idée ne trouva pas d'adversaires au conseil d'État. Au contraire la discussion montra que tout le monde en était imbu.

Ainsi, par exemple, M. Portalis s'expliqua de la manière suivante : « Au surplus, le ministère des experts n'est pas toujours employé; la lésion peut être vérifiée même par des preuves littérales, par des ventes antécédentes, par les partages, par les baux. Il suffit quelquefois de comparer le prix avec celui des propriétés voisines (2). »

M. Cambacérès ajoutait : (3) : « On pourrait ramener les dispositions de la section en discussion à un ordre plus naturel.

» On pourrait d'abord déclarer que les juges devront examiner par eux-mêmes les circonstances de la cause; et, si la lésion leur paraît évidente, prononcer la rescision sans employer le ministère d'experts. Il y a, en effet, des cas où l'inspection des titres suffit pour vérifier la lésion, comme dans le cas où un bien est vendu six mois après avoir été estimé à l'occasion d'un partage.

» On ajouterait que, si la lésion ne peut être vérifiée directement par les juges, ils ordonneront que l'immeuble sera estimé par experts.

(1) C'était l'art. 101 (v. Fenet, t. 14, p. 17).

(2) Fenet, *loc. cit.*, p. 50.

(3) *Idem*, p. 72.

» On placerait ensuite les articles qui organiseraient l'expertise. »

Ainsi, ce que M. Cambacérès critiquait, c'était un défaut d'ordre dans les dispositions de la section; mais il était loin de penser qu'on dût repousser le pouvoir discrétionnaire du juge, lorsque sa conviction, formée sur les éléments actuels de la cause, rend inutiles un interlocutoire et les frais d'une expertise.

Le premier consul insista sur cette idée de M. Cambacérès, et voici comment il s'exprima (1) :

« La loi doit donner aux juges une règle pour les trois cas suivants :

» Celui où ils sont convaincus qu'il y a lésion;
 » Celui où ils voient clairement qu'il n'en existe pas;

» Celui où ils croient que le fait articulé doit être vérifié par des experts. »

Ces observations de M. Cambacérès et du premier consul firent renvoyer la matière à la section (2). Toutefois, la rédaction resta la même. Les procès-verbaux, si souvent trompeurs par leur inexplicable silence, n'en font pas connaître les motifs. Peut-être trouva-t-on que la critique de M. Cambacérès était trop minutieuse, et qu'il importait peu que le projet d'article vînt avant ou après ceux qui forment aujourd'hui les art. 1677 et 1678, et qui existaient alors textuellement.

Tel était l'état des choses lorsque le titre de la vente fut officiellement communiqué au Tribunat; la section chargée de l'examiner demanda la suppression de l'article 101. « Il est inexécutable, disait-elle, et il faut s'en tenir nécessairement aux dispositions de l'art. 97 (l'art. 1677). Il ne suffit pas en effet que les juges puissent décider eux-mêmes, d'après les preuves littérales, s'il y a lésion ou non; quand

(1) P. 73.

(2) Fenet, *loc. cit.*

» on se déciderait pour l'affirmative, il faudrait encore connaître la juste valeur de l'objet vendu, » même au-dessus du taux de la lésion, afin que, » dans le cas où l'acquéreur voudrait user du droit » de retenir l'objet vendu, en payant le supplément » du juste prix, on sache à quelle somme s'élève ce » supplément. »

Sur cette représentation, le projet d'article fut supprimé, et il ne reparut plus dans la rédaction définitive.

Résulte-t-il de là que les juges ne peuvent pas prononcer la rescision sans expertise? Je ne le crois pas, et voici sur quoi je me fonde :

D'abord, il n'existe dans la section de la rescision aucun article prohibitif. L'art. 1677, qui au premier coup d'œil pourrait paraître tel, l'est cependant si peu qu'il se trouvait placé presque à côté de cet art. 101 supprimé par le Tribunal. Les termes restrictifs dont il se sert n'ont été employés que pour avertir le juge (je copie M. Tronchet) (1) qu'il ne doit admettre la preuve de la lésion que lorsqu'il y a déjà quelque présomption que le vendeur a été lésé. Une disposition ainsi conçue était nécessaire, parce que dans l'ancienne jurisprudence il suffisait de se pourvoir au greffe (2).

L'art 1678 doit être écarté par des observations de même nature. Il n'a voulu exclure que la preuve testimoniale. Il est si peu dirigé contre le pouvoir du juge, qu'il avait place dans le projet à côté de l'article qui l'autorisait expressément.

Ainsi, il n'y a rien dans le texte de la loi qui s'oppose à l'intervention d'une autorité discrétionnaire, qui est de tous les temps et de toutes les matières, et qui peut vider le litige sans surcroît de frais inutiles.

(1) Fenet, t. 14, p. 72.

(2) Idem,

Quant à la suppression obtenue par le Tribunal, sur quoi est-elle fondée? A-t-on cherché à combattre l'opinion de M. Portalis, de M. Cambacérès, du premier consul, et les monuments de l'ancienne jurisprudence? a-t-on établi que le pouvoir du juge avait des inconvénients qu'il fallait éviter? Nullement. Le Tribunal n'a vu la nécessité d'une expertise que pour le supplément de prix; il a pensé qu'une expertise étant nécessaire pour déterminer ce supplément, autant valait y avoir recours avant de prononcer la lésion. En un mot, le projet d'art. 101 n'a été supprimé qu'en vue du supplément du juste prix et pour parvenir à sa liquidation.

Ceci posé, je ne puis croire que le pouvoir du juge de prononcer la lésion sur des preuves littérales soit le moins du monde ébranlé. Pour répondre à la pensée du Tribunal, il suffira qu'une expertise ait toujours lieu pour fixer le supplément. Or, personne ne conteste la nécessité de cette opération.

Mais lorsque la cause se présente suffisamment instruite sur la lésion, et que la preuve ressort avec évidence, pourquoi voudrait-on une expertise préalable pour un supplément qui peut-être ne serait pas payé? pourquoi priver le vendeur du bénéfice actuel d'un jugement qui mettra fin à ses angoisses? pourquoi ne pas prononcer sur-le-champ la rescision, sauf à réserver l'expertise pour le cas où l'acquéreur préférerait payer le supplément? Je ne vois rien dans la loi qui s'y oppose, et la pensée du Tribunal n'est pas assez précise pour mettre obstacle à une solution qui rentre dans le droit commun.

Au reste, la question a été jugée en ce sens par un arrêt de la cour de Limoges du 14 février 1827 (1).

(1) Dalloz, 31, 1, 24. — *Junge* M. Duvergier, t. 2, n° 106. — *Contrà* MM. Zachariæ, t. 2, § 358, note 11; Delvincourt, t. 3, p. 406; Marcadé, art. 1677-1680, n° 2. — Jugé même que, lorsque les juges ne se trouvent pas suffisamment éclairés, c'est

A la vérité, cet arrêt a été cassé (1); mais c'est par d'autres motifs, et la cour régulatrice n'a pas abordé ce moyen (2).

ARTICLE 1678.

Cette preuve ne pourra se faire que par un rapport de trois experts, qui seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix.

ARTICLE 1679.

S'il y a des avis différents, le procès-verbal en contiendra les motifs, sans qu'il soit permis de faire connaître de quel avis chaque expert a été.

ARTICLE 1680.

Les trois experts seront nommés d'office, à moins que les parties ne se soient accordées pour les nommer tous les trois conjointement.

SOMMAIRE.

832. La preuve de la lésion se fait par des experts, et non par des témoins.

833. Les experts peuvent s'aider de la preuve littérale.

834. Formes de l'expertise.

835. Le juge n'est pas lié par le travail des experts.

une expertise et non une enquête qu'ils doivent ordonner. Riom, 3 août 1840 (Devill. 41, 2, 16). V. *infra*, n° 832.

(1) *Loc. cit.*

(2) V. *infra*, n° 835.

COMMENTAIRE.

832. La preuve de la lésion ne peut pas se faire par témoins; c'est une expertise qui est la véritable preuve en pareille occurrence. Elle offre bien plus de garantie qu'une enquête. Le plus souvent on n'a pour garant de la sincérité d'une disposition que la mémoire ou la bonne foi de la personne qui dépose. Un témoin peut être corrompu ou suborné. Sa mémoire peut être infidèle; les faits sur lesquels on rend ordinairement témoignage sont pour la plupart fugitifs.

Les mêmes inconvénients n'accompagnent pas l'estimation par experts. Des experts sont des espèces de magistrats qui ont l'habitude de leurs fonctions et qui ont besoin de conserver la confiance publique; ils sont obligés de motiver leur décision; s'ils se trompent ou veulent se tromper, leur erreur ou leur fraude est à découvert. Ayant à estimer s'il y a ou s'il n'y a pas lésion dans un contrat de vente, ils ont sous les yeux l'immeuble qui est l'objet de l'estimation, et ils peuvent le confronter facilement avec le prix qui a été stipulé dans le contrat, et avec les circonstances qui établissent le juste prix et qui sont garanties par l'opinion commune, étayée de tout ce que les localités peuvent offrir de lumières et d'instruction. Ainsi parle M. Portalis (1).

833. Il n'est pas défendu aux experts de s'aider de la preuve littérale; cette preuve n'est nullement exclue (2). On peut administrer des baux, des documents domestiques, des actes et d'autres titres qu'il serait inutile d'énumérer.

834. Pour mieux environner l'expertise de toutes les formes qui peuvent rassurer la justice, les articles

(1) Exposé des motifs (Fenet, t. 14, p. 143).

(2) M. Portalis, *loc. cit.*, p. 143.

1678, 1679, 1680, veulent qu'il y ait trois experts afin d'éviter un partage; que les trois experts soient nommés à la fois, et qu'ils soient ou tous nommés d'office, ou tous nommés conjointement et amiablement par les parties. Ils doivent opérer ensemble. Ils sont tenus de ne former qu'un seul procès-verbal commun, et de rendre leur décision à la pluralité des voix. S'il y a des avis différents, le procès-verbal en contiendra les motifs sans qu'il soit permis de faire connaître de quel avis chaque expert a été individuellement.

Ainsi les experts se trouvent soumis aux mêmes règles et au même secret que les juges (1).

Cette procédure l'emporte en prudence et en garanties sur celle qu'on suivait dans l'ancien régime. Autrefois les parties nommaient leur expert (2); ce n'était qu'en cas de partage qu'un tiers expert était nommé. Dans cet état de choses, chaque partie regardait l'expert qu'elle avait choisi comme un défenseur complaisant, plutôt que comme un appréciateur impartial. Quand l'expert se laissait entraîner par cette illusion, quelle justice était-il possible d'attendre? De là la nécessité de recourir presque toujours à un tiers expert. Mais ce tiers expert devait-il prononcer sans avoir égard à l'avis des deux autres, ou devait-il suivre nécessairement l'avis de l'un ou de l'autre? Devait-il opter pour la plus forte ou la plus faible estimation? Toutes ces questions étaient livrées à l'influence des jurisprudences versatiles et incertaines. Le Code a fait sagement disparaître tous ces embarras (3).

(1) M. Portalis, *loc. cit.*, p. 145.

(2) M. Tronchet, discussion au conseil d'État (Fenet, t. 14, p. 16).

(3) M. Faure, orateur du Tribunal (Fenet, t. 14, p. 175). — M. Duvergier, n° 112 admet cependant que les parties peuvent convenir d'un seul expert, bien que la loi exprime que l'expertise ne peut se faire que par un rapport de trois experts.

835. Dans cette matière comme en toute autre, le juge n'est pas lié par le travail des experts (art. 322, 323 Code de procédure civile) (1). Il peut nommer d'office de nouveaux experts (2); *il peut même chercher la vérité par tout autre moyen*. J'emprunte ici les paroles de M. Tronchet (3); elles se fortifient de ces expressions du premier consul: « Il y a une foule de moyens » de découvrir la véritable valeur d'un bien, *même* » *indépendamment des expertises*; on peut recourir aux » ventes, aux partages, aux baux et à beaucoup d'au- » tres circonstances (4). »

ARTICLE 1681.

Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total.

Le tiers possesseur a le même droit, sauf sa garantie contre son vendeur (5).

ARTICLE 1682.

Si l'acquéreur préfère garder la chose en fournissant le supplément réglé par l'article précé-

(1) V. Grenoble, 18 avril 1831; Rej., 31 mars 1840 (Dalloz, 32, 2, 38; 40, 1, 183). V. aussi MM. Duranton, t. 16, n° 451; Duvergier, t. 2, n° 113; Marcadé, art. 1677-1680, n° 2. V. cependant M. Carré, lois de la procéd., Quest. 1220 à la note.

(2) Arrêt de la cour de Nîmes du 12 pluviôse an XIII (Dalloz, Vente, p. 911 et 912).

(3) Discussion au conseil d'État (Fenet, t. 14, p. 62).

(4) Fenet, t. 14, p. 62. V. *suprà*, n° 834.

(5) Voyez l'art. 891 du Code Napoléon, qui est conforme.