

ordonne qu'il ne sera perçu qu'un droit fixe de 3 fr., et non pas un droit de mutation, pour les expéditions des jugements portant résolution de contrat ou de clause de contrat, pour cause de nullité RADICALE.

Puis, examinant de quelle nature est la cause de nullité qui agit sur le contrat entaché de lésion, elle a décidé que ce n'était pas une cause de nullité radicale, mais un moyen de rescision qui n'empêche pas le contrat d'avoir toute son existence et de recevoir son exécution tant que le moyen n'est pas proposé.

C'est à M. Merlin qu'on doit l'introduction de cette jurisprudence (1). Elle a son berceau dans un arrêt du 5 germinal an XIII (2), et elle s'est confirmée depuis par un arrêt du 17 décembre 1811 (3).

Elle est approuvée par M. Duranton (4) et par M. Dalloz (5).

Mais M. Toullier a tourné contre elle tous les efforts d'une dialectique pressante et animée (6). Il soutient que la rescision, une fois qu'elle est prononcée, anéantit d'une manière radicale et originaire le contrat attaqué; que le passé est effacé; que les parties sont remises au même état que si elles n'avaient pas contracté; qu'en un mot le jugement n'a fait que déclarer un vice radical, un vice qui entachait la convention dans sa racine.

M. Toullier argumente ensuite de l'art. 68, § 7,

(1) V. son réquisit. au Rép., v° Droit d'enregistrement, p. 677.

(2) Repert., *loc. cit.*, et Dalloz, Enregist., p. 188, col. 1.

(3) Dalloz, Enregist., p. 185, col. 1. On pourrait cependant tirer des inductions contraires d'un arrêt de la même cour du 10 octobre 1810 (Dal., *loc. cit.*; p. 266, et note).

(4) T. 12, p. 685, n° 572.

(5) Enregist., p. 181, n° 4. — *Junge* M. Marcadé, art. 1682, n° 3.

(6) T. 7, nos 541 et suiv. — *Junge* MM. Duvergier, t. 2, n° 133; Championnière et Rigaud, t. 2, n° 357.

de la loi du 12 frimaire an VII, qui ne regarde comme mutations soumises au droit proportionnel que les adjudications, ventes, reventes, cessions, rétrocessions, etc. Il établit que la rescision n'est ni une revente ni une rétrocession, qu'elle n'est pas autre chose qu'une dissolution du contrat (1).

Je ne vois pas ce qu'il y a à répondre à l'argumentation vigoureuse et solide de cet auteur. M. Toullier me paraît avoir été le défenseur des véritables principes, tandis que M. Merlin a plutôt plaidé la cause de la fiscalité (2).

ARTICLE 1683.

La rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur.

SOMMAIRE.

853. La rescision n'a pas lieu en faveur de l'acheteur. Opinion de Cujas. Elle n'est pas suivie dans l'ancienne jurisprudence.
854. Sentiment du premier consul sur cette question. Il fait prévaloir la doctrine de Cujas.
855. Mais l'acheteur peut se plaindre de fraudes pratiquées pour le tromper.

COMMENTAIRE.

853. L'art. 1683 refuse l'action en rescision pour lésion à l'acheteur.

(1) On pourrait encore ajouter que le vendeur reprend la chose avec la qualité de propre qu'elle avait lors de la vente, et qu'elle n'est pas considérée entre ses mains comme acquêt (Pothier, Vente, n° 338).

(2) Il ne faudrait pas argumenter de ce que nous avons dit *suprà*, n° 654. Il y a, pour le cas de résolution *faute de paiement de prix*, une règle à part, contenue dans la loi du 27 ventôse

Dans l'ancienne jurisprudence les opinions étaient partagées sur ce point. Voët (1), Fachinée (2), Dumoulin (3), Pothier (4), etc., tenaient que, quoique la loi 2, au Code *De rescind. vendit.*, ne parlât pas de l'acheteur, une raison d'analogie devait la lui faire appliquer, afin de ne pas établir d'inégalité entre lui et le vendeur. Mais d'autres jurisconsultes, tels qu'Autonne (5) et surtout Cujas (6), pensaient que cette réciprocité n'était pas dans la nature des choses; écoutons les paroles de ce dernier auteur: « *Æquum* » *erat subvenire venditori, qui minoris vendidit,* » *quem plerumquè necessitas rei familiaris compel-* » *lit vendere pretio minore, non etiam emptori ultrò* » *accedenti ad emptionem prædii sæpè fraudandi* » *causâ, et plerumquè ementi pretio immenso et im-* » *modico, affectione opportunitatis, vicinitatis, vel* » *cœli, vel quòd illic educatus sit, vel parentes se-* » *pulti, vel quòd majorum ejus fuerit; quâ cupiditate* » *incensus, ultrò projiciet sæpè ingentia et immensa* » *pretia, quod calorem vocat I. Locatio, D. De publi-* » *canis, alii insaniam; alii stultitiam.* »

Malgré ces raisons pleines de force, et revêtues d'une expression si élégante et si spirituelle (7), la jurisprudence s'était fixée dans le sens de la première

an xi (M. Toullier, t. 7, n° 539, p. 635). Voyez, au surplus, ma dissertation sur les rescisions, *suprà*, p. 455 et suiv.

(1) *De rescind. vend.*, n° 5.

(2) *Cont.*, lib. 2, c. 16.

(3) *De cont. usur.*, q. 14.

(4) *Vente*, n° 373.

(5) Sur la loi 2, C. *De rescind. vend.*

(6) *Observat.*, lib. 16, c. 18. *Junge* Bretonnier, sur Henrys, t. 4, p. 214, n° 8 et suiv. Il cite toutes les autorités pour et contre.

(7) On peut les résumer par ces paroles de M. Tronchet: « Per- » *sonne n'est forcé d'acheter, au lieu que les circonstances et le* » *besoin des affaires forcent quelquefois à vendre.* » (Fenet, t. 14, p. 75).

opinion, d'après un arrêt du parlement de Paris de 1676 (1).

854. La section qui présenta au conseil d'Etat le projet du Code Napoléon proposa d'en revenir à la doctrine de Cujas. M. Portalis s'éleva contre cette innovation plutôt par un respect irréfléchi pour l'autorité de Pothier et de la jurisprudence que par la puissance du raisonnement. Mais voici comment le premier consul lui répondit (2):

« En accordant l'action en rescision à l'acheteur » lésé, on embarrassera souvent les propriétés.

» Un particulier qui a le projet d'établir une ma- » nufacture achète un terrain où il trouve un courant » d'eau dont il a besoin pour son entreprise. Les cir- » constances changent. Il ne réalise par ses projets, » ou il vient à mourir. Lui-même ou ses héritiers » viennent alléguer qu'ils ont payé trois fois sa va- » leur, et demandent la restitution. Le vendeur ce- » pendant s'est défait des terres voisines; il les a » aliénées à un prix inférieur à celui qu'elles auraient » eu si l'héritage eût été entier, et il s'y est déter- » miné par l'indemnité que lui offrait la première » vente. Il est évident que, dans cette hypothèse, la » rescision du contrat ne le replacerait pas dans la » position où il se trouvait.

» On voit par cet exemple que si l'on accordait la » rescision à l'acheteur, ce ne serait qu'en distinguant » entre les divers cas, ce qui rendrait la loi très con- » fuse en même temps qu'incomplète; car il serait » impossible de prévoir ni de saisir toutes les distinc- » tions qu'exige l'équité.

» Il n'en est pas de même de la rescision accordée » au vendeur; elle ne porte jamais préjudice à l'ache- » teur. »

Ainsi, deux hommes de génie, qu'on est peu ac-

(1) M. Portalis (Fenet, t. 14, p. 76).

(2) Fenet, t. 14, p. 77.

coutumé à voir marcher ensemble, se sont rencontrés dans la solution d'une question longtemps douteuse, l'un par la finesse de ces aperçus qui relèvent la science du légiste et la placent à la hauteur de la philosophie, l'autre par son admirable sagacité à saisir dans le droit le côté qui intéresse l'économie politique, le gouvernement et l'Etat. Appuyé de ces deux suffrages, l'article 1683 n'a pas besoin de défenseurs.

855. Remarquez au surplus qu'il ne s'oppose pas à ce que l'acheteur fasse annuler la vente pour fraude. Il serait possible qu'il eût été circonvenu par des manœuvres frauduleuses et que le vendeur lui eût, par exemple, présenté des baux simulés qui donnent au domaine un produit apparent beaucoup supérieur au produit réel. Ces manœuvres ne constituent pas une simple lésion, mais un dol beaucoup plus grave encore, une surprise qui vicie le consentement dans son essence, et n'est pas l'objet du titre que nous commentons (1).

ARTICLE 1684.

Elle n'a pas lieu en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice.

SOMMAIRE.

856. La rescision pour lésion n'a pas lieu dans les ventes qui ne peuvent être faites que par autorité de justice. Ancienne jurisprudence. Étendue de notre article.

857. S'applique-t-il aux licitations faites entre majeurs? Dissentiment avec M. Duranton.

(1) M. Tronchet (Fenet, t. 14, p. 75).

COMMENTAIRE.

856. Notre article n'admet pas la rescision pour lésion dans les ventes qui ne peuvent être faites que d'autorité de justice (1). M. Portalis en a donné cette raison : « Quand la justice intervient entre les hommes, elle écarte tout soupçon de surprise et de fraude (2). » Mais je ne sais si cette explication est bien satisfaisante ; car il n'y a pas de plus mauvaises ventes que celles qui se font d'autorité de justice. C'est plutôt parce que la vilité du prix n'est que trop ordinaire dans ces sortes de contrats (3) qu'on n'a pas voulu permettre d'inquiéter les acquéreurs. Ces derniers ont profité sans fraude de cet état de choses habituel, qui est un fait contre lequel on s'élèverait en vain. Après tout, qu'est-ce que le juste prix, sinon le prix qu'on a pu trouver après avoir mis en œuvre tous les moyens ? « *Justum pretium est quanti res venire* » POTUIT. » D'ailleurs, lorsque c'est la justice qui vend, elle doit une sûreté entière à ceux qui achètent sous la protection des nombreuses formalités qu'elle emploie.

Dans l'ancienne jurisprudence on n'avait d'abord admis qu'avec des restrictions nombreuses la règle que la rescision n'a pas lieu dans les ventes judiciaires (4). On ne considérait comme à l'abri de la rescision que les décrets forcés émanés de l'autorité des cours souveraines (5). Mais on finit ensuite par les affranchir tous de la rescision (6).

(1) V. *suprà*, art. 1649, n° 583.

(2) Exposé des motifs (Fenet, t. 14, p. 146).

(3) D'Olive, liv. 4, ch. 25. *Suprà*, n° 583.

(4) Fachin., Cont., lib. 2, c. 20 et 21. Despeisses, t. 1, p. 17, octavo.

(5) Despeisses, *loc. cit.* Brunemann, sur la loi 2, C. De rescind. vend., n° 12.

(6) Pothier, n° 341. Rousseau de La Combe, v° Décret, n° 1.

Notre article a voulu prévenir toutes les discussions, en précisant que les seules ventes affranchies de la rescision sont celles qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice. Cette rédaction est due au Tribunal (1); elle est plus claire que les expressions *vente forcée* dont se servait le projet. En effet, on aurait pu douter si l'on devait appeler vente forcée une vente de biens de mineurs provoquée volontairement dans les cas où pareilles ventes peuvent avoir lieu.

Dans un sens inverse, on aurait pu être tenté d'appeler vente forcée des aliénations dans lesquelles on aurait volontairement invoqué les formes obligatoires de la justice. La rédaction de l'article 1684 leur ôte toute leur ambiguïté.

Ainsi donc, toute vente qui ne pourra avoir lieu dans les formes libres de la vente volontaire sera à l'abri de la rescision. Telles sont les ventes des biens des mineurs et des interdits, les ventes des fonds dotaux (article 1558), les ventes sur expropriation forcée, etc. Celles-là seules jouiront d'un privilège spécial; elle seront inébranlables (2).

Mais si le vendeur n'était pas absolument forcé de recourir au ministère de la justice pour aliéner sa chose; si c'est volontairement qu'il a vendu aux enchères, en appelant des étrangers, en faisant apposer des affiches (3), la rescision pourra avoir lieu (4).

857. Ceci nous conduit à examiner si une licitation faite entre majeurs, dans le cas de succession, peut être attaquée pour lésion.

(1) Fenet, t. 14, p. 90.

(2) Alors même qu'elles auront eu lieu par le ministère d'un notaire devant lequel le tribunal les aurait renvoyées. Douai, 1^{er} août 1838 (Deville. 40, 2, 21).

(3) Art. 953 et 985 du Code de procédure civile.

(4) Observat. du Tribunal (Fenet, t. 14, p. 90), et discours de M. Grenier, tribun (idem, p. 204).

M. Duranton enseigne la négative (1). Mais le contraire a été positivement déclaré dans les observations que le Tribunal ajouta à son amendement pour en expliquer l'utilité : « Il pourrait s'élever des difficultés relativement aux ventes faites par licitation entre majeurs, qui doivent cependant être regardées comme susceptibles de lésion, puisqu'elles ne sont forcées qu'accidentellement, et non à raison de la qualité des personnes (2). »

En effet, quand les parties sont majeures, elles peuvent s'abstenir des voies judiciaires (art. 985 du Code de procédure civile). La licitation entre majeurs n'est donc pas une de ces ventes qui ne peuvent être faites que d'autorité de justice (3).

ARTICLE 1685.

Les règles expliquées dans la section précédente pour les cas où plusieurs ont vendu conjointement ou séparément, et pour celui où le vendeur ou l'acheteur a laissé plusieurs héritiers, sont pareillement observées pour l'exercice de l'action en rescision.

SOMMAIRE.

858. Renvoi pour l'interprétation de l'art. 1685.

(1) T. 16, n° 468, *in fine*. Arg. des art. 955 et 970 du Code de procédure civile.

(2) Fenet, t. 14, p. 90.

(3) *Sic* Rej., 4 janvier 1808; Paris, 21 mai 1813; Pau, 22 décembre 1832 (Dalloz, 32, 2, 32). V. aussi MM. Zachariæ, t. 2, § 358, note 10; Duvergier, t. 2, n° 81; Marcadé, art. 1684

COMMENTAIRE.

858. Nous n'avons rien à jouter à ce que nous avons dit aux n^{os} 746 et suiv. (1).

(1) On peut consulter, au surplus, Pothier (Vente, n^o 338).

CHAPITRE VII.

DE LA LICITATION.

ARTICLE 1686.

Si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte ;

Ou si, dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre,

La vente s'en fait aux enchères, et le prix en est partagé entre les copropriétaires.

ARTICLE 1687.

Chacun des copropriétaires est le maître de demander que les étrangers soient appelés à la licitation : ils sont nécessairement appelés lorsque l'un des copropriétaires est mineur.

ARTICLE 1688.

Le mode et les formalités à observer pour la licitation sont expliqués au titre *des Successions* et au Code de procédure.