

ARTICLE 1696.

Celui qui vend une hérédité sans en spécifier en détail les objets, n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier.

ARTICLE 1697.

S'il avait déjà profité des fruits de quelques fonds, ou reçu le montant de quelque créance appartenant à cette hérédité, ou vendu quelques effets de la succession, il est tenu de les rembourser à l'acquéreur, s'il ne les a expressément réservés lors de la vente.

ARTICLE 1698.

L'acquéreur doit de son côté rembourser au vendeur ce que celui-ci a payé pour les dettes et charges de la succession, et lui faire raison de tout ce dont il était créancier, s'il n'y a stipulation contraire.

SOMMAIRE.

953. Vente d'une hérédité. L'hérédité est un être moral distinct des choses qui la composent.
 954. La vente d'une hérédité n'est permise qu'autant que la succession est ouverte.
 955. La garantie de droit se borne à garantir sa qualité d'héritier, à moins que le vendeur n'ait déterminé l'importance de l'hérédité.
 956. Le vendeur de l'hérédité doit garantir ses faits personnels. Quotité de la garantie.

957. Le cédant n'est tenu à aucune garantie quand il a vendu seulement ses prétentions à l'hérédité.
 958. Si néanmoins il y avait dol de sa part, il devrait rendre le prix.
 959. La clause sans garantie ne décharge que des dommages et intérêts, mais non de l'obligation de rendre le prix.
 960. De la vente faite par l'héritier apparent. Du droit du véritable héritier contre les tiers. Renvoi. Nouveaux arrêts. Dissentiment avec M. Merlin.
 961. Ce que comprend la vente de droits successifs.
 962. Du cas où le vendeur vend avant la tradition des choses comprises dans l'aliénation de ses droits successifs.
 963. Le vendeur doit rendre à l'acheteur tout ce qu'il a reçu de l'hérédité.
 964. Il doit livrer les choses héréditaires dans l'état où elles se trouvent.
 965. Exemples à cet égard.
 966. Mais il est responsable de son dol pour rendre l'hérédité moins opulente.
 967. *Quid* des donations faites avant la vente, et qui ont diminué l'hérédité.
 968. *Quid* des transactions qui en ont amoindri l'émolument?
 969. Des dettes actives de la succession.
 970. Le vendeur doit compte à la succession de ce qu'il lui doit.
 971. Des servitudes dues par le vendeur à la succession.
 972. L'acheteur doit-il profiter de ce qui augmente l'hérédité par droit d'accroissement?
 973. De l'indemnité attribuée à la succession pour cause d'émigration.
 974. Des choses non comprises dans la vente de l'hérédité. De la faculté d'accepter sous bénéfice d'inventaire.
 975. Le vendeur peut se réserver une chose de l'hérédité; mais il en doit les fruits échus avant la vente.
 976. Des obligations de l'acheteur.
 977. Si la confusion a éteint des droits appartenant au vendeur, la vente des droits successifs la fait cesser.
 978. L'acheteur doit payer toutes les charges.
 979. La vente des droits successifs n'empêche pas les créanciers de la succession d'agir contre le vendeur.
 980. Mais ils peuvent, s'ils le veulent, actionner directement l'acheteur.
 981. De son côté, l'acheteur peut agir directement contre les débiteurs de la succession.
 982. S'il y a lieu à rescision pour lésion dans la vente de droits successifs.
 983. Du retrait successoral. Renvoi.

COMMENTAIRE.

953. Puisqu'on peut céder les choses incorporelles, il s'ensuit que la vente d'une hérédité est autorisée par les lois. L'hérédité est ici considérée comme un droit indépendant des choses qui composent en détail la succession (1). Autre chose est vendre toutes les choses de la succession prises une à une, autre chose est vendre l'hérédité même. La vente des choses détaillées qui composent l'hérédité est une vente ordinaire qui est soumise aux règles du droit commun. La vente d'une hérédité a des règles particulières que nous allons exposer.

954. Pour qu'on puisse céder des droits héréditaires, il faut que la succession dont on traite soit ouverte. Car *viventis nulla est hæreditas*, et tout pacte sur une succession future est contraire aux bonnes mœurs (2).

Ainsi, si un individu vendait par erreur l'hérédité d'un homme qu'il croyait mort et qui ne l'était effectivement pas, le contrat manquerait de cause, il n'y aurait pas de vente, et l'acheteur aurait action pour recouvrer le prix (3) et avoir des dommages et intérêts (4). « *Nihil esset acti, quia in rerum naturâ non sit quid venierit* (5). »

955. La première condition de la validité d'une vente de droits successifs est donc l'existence d'une hérédité ouverte. D'où il suit que le vendeur doit garantir sa qualité d'héritier. C'est là la garantie de droit

(1) *Hæreditas nomen juris est, quod et accessionem et decessionem in se recipit*. Ulp., l. 178, § 1, D. *De verb. signif.*

(2) Perez, *Prælect. sur le Code*, lib. 4, t. 39, n° 1. Corvinus, *Enarrat.*, eod. tit., p. 229, col. 2. Pothier, *Vente*, n° 526, 527. Art. 1600 du Code Napoléon. Paul, l. 7, D. *De hæred. vendit.*

(3) Javolenus, l. 8, D. *De hæred. vend.*

(4) Paul, l. 9, D. *loc. cit.*

(5) Pomp., l. 1, Dig., d. t.

en pareille matière (1); elle se borne à cela, et, à moins de clause spéciale, le vendeur ne doit pas garantir l'éviction de chacune des choses dont se compose la succession (2). Peu importe en effet que l'hérédité soit plus ou moins opulente. Car le vendeur n'a voulu transmettre, et l'acheteur n'a entendu acquérir que l'hérédité telle qu'elle était avec ses droits tels quels (3).

Il en serait autrement si le vendeur avait affirmé que l'hérédité était de *telle et telle importance*, et s'il l'eût vendue, non pas comme *nomen juris*, comme chose abstraite embrassant des droits sujets à augmentation ou diminution, mais comme objet ayant telle valeur; *quantum autem hæreditas est, nihil interest, NISI DE SUBSTANTIA EJUS AFFIRMAVERIT VENDITOR* (4).

956. Outre la garantie de sa qualité d'héritier, le vendeur doit aussi garantir de ses faits personnels. Cela est de droit, d'après l'art. 1628 du Code Napoléon, et c'est aussi ce que rappelle Ulpien dans sa loi 2, D. *De hæred. vend.* « *Planè de facto suo venditor satis dare cogendus est.* »

Voilà quelles sont les règles en cette matière. Elles résument toute la garantie de droit. Elles exigent dans le vendeur une qualité réelle et non une qualité fautive ou usurpée.

Quant à la quotité de la garantie, on trouve dans la loi au D. *De hæred. vend.*, qui est empruntée aux écrits de Javolenus, une distinction qu'il faut suivre aujourd'hui.

Si l'hérédité que le vendeur a cédée existe, mais cependant sans qu'elle lui appartienne, l'acheteur

(1) Bourjon, t. 1, p. 469, n° 33.

(2) L. 2, D. *De hæred. vendit.*

(3) Même texte. — V. dans mon *Commentaire du Contrat de société*, n° 762, l'application que je fais de la règle à la cession de part dans une société.

(4) L. 14 et 15, D. *loc. cit.* Pand. de Pothier, t. 1, p. 503, n° 12.

aura le droit de répéter contre lui la valeur de cette hérédité. *Hæreditas ipsa æstimatur*. Le vendeur ne sera pas quitte en restituant seulement le prix qu'il a reçu. Car il est possible que l'hérédité vaille plus que le prix convenu, et l'acheteur doit être indemnisé de cette perte.

Mais si l'hérédité cédée n'existait pas, parce que, par exemple, celui dont le décès avait été supposé de bonne foi est encore vivant, l'acheteur répétera le prix, avec les dommages et intérêts, s'il y a lieu (1).

957. Mais si le cédant a voulu, non pas l'hérédité de telle personne, mais ses prétentions à cette hérédité, pour que l'acheteur les exerçât à ses risques et périls, le cédant n'est tenu à aucune garantie; il n'est pas obligé de rendre le prix en cas que le cessionnaire vienne à succomber. Car ce qu'il a vendu n'est pas quelque chose de certain, c'est un droit aléatoire; *non hæreditas, sed incertum hæreditatis venit*. C'est un hasard qui a fait l'objet du marché, comme on achète un coup de filet (2).

Les lois romaines nous apprennent que la vente de droits successifs est aléatoire quand elle est faite avec les clauses suivantes : « *Si quid juris esset venditoris venire, nec postea quicquam præstituri* (3). » Ou bien : « *Si qua sit hæreditas, esto tibi empti* (4). »

958. Mais si le vendeur avait su positivement que l'hérédité ne lui appartenait pas; et que cependant il eût vendu ses droits comme incertains, il y aurait alors dol de sa part, et il serait obligé à rendre le prix à l'acheteur et à l'indemniser de tous ses dépens. « *Hoc autem sic intelligendum, dit Gaius* (5), nisi

(1) Connanus, lib. 7, cap. 8 p. 114, n° 4. M. Merlin, Quest de droit, v° Héritier.

(2) Ulp., l. 11, D. *De hæred. vendit.*

(3) Javol., l. 10, D. *De hæred. vendit.*

(4) Ulp., l. 11, D. *loc. cit.*

(5) L. 12, *loc. cit.*

» sciens ad se non pertinere, ita vendiderit. Nam tum ex dolo tenetur (1). »

959. Si le vendeur avait vendu sans garantie, et que l'acheteur éprouvât éviction, il y aurait lieu à la restitution du prix, d'après l'art. 1629 du Code Napoléon; le vendeur serait seulement déchargé de tous dommages et intérêts.

960. On a beaucoup agité dans ces derniers temps la question de savoir si la vente d'une hérédité faite par celui qui n'est qu'héritier apparent est valable au regard du véritable héritier, qui ne se présente pas. J'ai traité cette question dans mon Commentaire sur les hypothèques (2).

Mais depuis ce moment la question a marché; la cour de Poitiers a donné au système que j'ai défendu l'appui d'un arrêt fort de principes et de logique (3), et, dans une espèce où l'héritier apparent connaissait les droits de l'héritier légitime (4), elle a admis l'action en revendication contre les tiers détenteurs de bonne foi, rejetant ainsi cette théorie tout-à-fait destructive du droit de propriété, d'après laquelle la bonne foi des acquéreurs qui ont traité avec un individu qu'ils ont eu juste sujet de croire héritier les met à l'abri des recherches de celui qui seul avait droit à la succession (5).

(1) *Junge* Pothier, Vente, n° 529.

(2) T. 2, n° 468.

(3) 18 avril 1832 (Dalloz, 32, 2, 51).

(4) Je dis que le vendeur, héritier apparent, n'était pas de bonne foi; car c'était une mère qui avait été instituée légataire universelle par son mari, et qui, à ce titre, avait vendu des biens au mépris des droits de sa fille, héritière du sang, dont rien ne lui attestait la mort. J'ajoute cependant que l'arrêt de la cour de Poitiers est motivé d'une manière générale, et repousse les autorités que l'on invoque, alors que l'héritier apparent est de bonne foi.

(5) Ainsi c'est la condamnation du système de la cour de Caen, dont j'ai parlé *loc. cit.*

Il y a plus ! la Cour de cassation a fait de tels progrès du côté vers lequel nous nous sommes rangés, qu'il ne lui reste plus qu'un pas à faire encore pour rompre tout-à-fait avec son ancienne jurisprudence, et pour être entièrement dans nos rangs. Par arrêt du 26 août 1833, portant cassation d'un arrêt de Paris du 1^{er} mai 1830, elle a jugé, en effet, que l'acheteur de bonne foi d'une hérédité peut être évincé par l'héritier réel, alors même que cet acheteur aurait acquis d'un héritier apparent qui avait juste sujet de se croire légalement saisi de la succession (1). Cette décision remarquable se fonde sur les art. 136, 137, et surtout 1696 du Code Napoléon (2) ; elle conduit nécessairement à la doctrine de M. Merlin, et à l'abandon de la théorie édifiée par les lois romaines et adoptée par quelques arrêts anciens. Il est vrai que l'arrêt que je cite porte sur le cas où il s'agit de la transmission d'une universalité de droits : il est étranger à l'espèce décidée par l'arrêt de la même cour du 3 août 1815, où l'aliénation portait sur un objet spécial et singulier de l'hérédité ; et l'on sait que M. Merlin enseigne qu'il y a une grande différence à faire entre ces deux hypothèses. Mais nous allons prouver que cette distinction est chimérique, contraire à la raison et de tout point inexplicable ; de telle sorte que, si la question se présentait encore, la Cour suprême, liée par son arrêt de 1833, ne pourrait que donner un démenti à sa décision de 1815. Cette discussion supplémentaire à la dissertation insérée dans mon ouvrage sur les hypothèques trouve naturellement sa place dans un commentaire sur l'art. 1696.

Dans le droit romain, il y avait sur cette matière un enchaînement de principes que voici :

(1) Dalloz, 33, 4, 307. L'arrêt de Paris est au volume de 1830, 2, 217.

(2) M. Duranton cite un arrêt semblable de la cour de Douai, dont il dit avoir une connaissance personnelle. 17 août 1832 (t. 4, p. 503).

Un S.-C. d'Adrien, relatif à la pétition d'hérédité exercée par l'héritier légitime contre l'héritier apparent, avait statué que l'héritier apparent de bonne foi ne serait tenu que jusqu'à concurrence de ce dont il s'était enrichi. « Eos autem qui justas causas habuissent quare bona ad se pertinere estimarent, » usque eò duntaxat (teneri) QUO LOCUPLETIORES EX EA RE FACTI ESSENT (1). » Et ces derniers mots avaient ici un sens spécial ; dans les cas ordinaires, pour être censé s'être enrichi, il suffisait qu'on eût reçu une chose (2). Mais dans la pétition d'hérédité, il fallait non-seulement l'avoir reçue, mais la posséder encore et ne l'avoir ni consommée ni dissipée (3).

De là, les jurisconsultes romains, commentateurs du S.-C. avaient conclu que l'obligation de l'héritier apparent de bonne foi ne devait pas être plus grande lorsque, laissé tranquille par l'héritier légitime, il était soumis à des actions récursoires de la part des tiers détenteurs troublés par le véritable héritier. Il leur avait semblé que, pour être conséquents avec le S.-C., il ne fallait pas que sa qualité d'héritier putatif fût plus onéreuse pour lui par un recours indirect que par un recours direct.

Ainsi, par exemple, si l'héritier apparent avait aliéné, et qu'il eût consommé le prix, comme l'héritier réel n'aurait eu contre lui aucune action directe, il ne fallait pas qu'il en eût une contre l'acquéreur ; car celui-ci aurait exercé un recours en garantie contre son vendeur, et, par cette voie détournée, l'héritier apparent de bonne foi aurait été obligé de payer à l'acheteur ce qu'il était dispensé de payer à l'héritier réel. C'est ce qu'enseigne Ulpien dans la loi 25, § 17, D. de petit. hæred., dont j'ai donné l'explication dans mon commentaire sur les hypothèques.

(1) L. 20, § 6, D. De petit. hæred.

(2) L. 17, D. Quod metùs causâ.

(3) Mon Commentaire sur les Hypothèques, t. 2, n° 468.

Du reste, dans tous les cas où il n'y a pas lieu à garantie, ou bien où l'action en garantie ne grève pas le vendeur de bonne foi de répétitions plus fortes que la pétition d'hérédité, les tiers acquéreurs, soit de la totalité de l'hérédité, soit de choses singulières de l'hérédité, peuvent être recherchés et évincés par l'héritier réel. C'est la décision expresse des lois 13, § 4, D. de *petit. hæred.*, 2 et 7 C. même titre, et 4, *In quib. causis cessat longi temporis præscriptio*, lesquelles me semblent devoir être ainsi conciliées avec la loi 25, § 17, D. De *petit. hæredit.*

Telle est, à mon avis, la théorie du droit romain; c'est dans ce sens que j'en ai donné l'exposition dans mon commentaire sur les hypothèques, et suivant moi il n'y a aucune différence à établir entre la vente de l'hérédité même et le démembrement partiel de l'hérédité. Dans l'un et l'autre cas, l'exception *ex personâ venditoris* pouvait être opposée par l'acheteur; sans quoi on eût été infidèle à la pensée du S.-C. d'Adrien, et toutes les règles du raisonnement eussent été foulées aux pieds, ainsi que l'a très bien établi le président Favre (1).

(1) V. mon Commentaire sur les Hypothèques, t. 2, n° 468. M. Duranton a écrit sur la question qui m'occupe en ce moment une dissertation intéressante, dont les conclusions sont à peu près les mêmes que celles auxquelles je suis arrivé dans l'ouvrage cité (t. 1 de son *Cours de droit français*, n° 557, 558 et suiv.). Néanmoins je ne saurais adopter tous les moyens qu'il emploie pour combattre M. Merlin et toutes les explications qu'il donne des lois romaines.

1° M. Duranton pense que ces mots de la loi 13, § 4, D. De *petit. hæred.*, « *ne singulis judiciis vearetur,* » se réfèrent à l'acheteur, et non au véritable héritier. Mais il suffit de lire le commentaire du président Favre sur cette loi, et de se pénétrer des différences que le droit romain mettait entre la pétition d'hérédité et l'action en revendication, sous le rapport de la difficulté que le demandeur avait à réussir, pour être convaincu que les mots dont il s'agit concernent l'héritier réel. (V. mon Commentaire sur les Hypothèques, t. 2, p. 172.)

2° M. Duranton élève sur le sens des mots *quod præjudicium*

Insistons un moment sur ce point, que M. Merlin a contesté. Il est le nœud de la discussion actuelle.

hæreditati non fiat, contenus dans la loi 25, § 17, D. De *petit. hæred.*, des difficultés qui me paraissent sans fondement. M. Merlin, dont il critique l'explication, n'a fait que suivre le savant travail d'interprétation du président Favre, qui est ce que je connais de plus vraisemblable sur ces paroles obscures. M. Duranton veut que M. Merlin soit dans l'erreur quand il avance que la circonstance que l'héritier apparent ne possédait plus rien de l'hérédité était un obstacle à l'exercice de l'action directe devant le tribunal des centumvirs. Car, dit M. Duranton, ne faut-il pas une discussion de faits pour savoir si l'héritier apparent s'est ou non enrichi? Et comment pourra-t-on s'assurer de tous ces faits s'il n'y a pas d'action en pétition d'hérédité? Mais M. Duranton ne fait pas attention qu'Ulpie raisonne dans une hypothèse où il est certain, positif, reconnu, que tout est consommé. Le jurisconsulte le déclare en termes exprès dans la position de la question : *Nec pretio factus sit locupletior.*

D'ailleurs M. Merlin n'a jamais prétendu que cette difficulté de procédure, tirée de la compétence des centumvirs, devait avoir quelque influence dans notre droit. Il reconnaît très positivement qu'elle ne se lie pas à la décision d'Ulpie, et que ce jurisconsulte s'est déterminé par d'autres motifs (p. 333, col. 1, *in fine*, et col. 2). C'est aussi ce que j'ai établi p. 179. M. Duranton se donne donc une peine inutile pour écarter l'exception, *ne præjudicium hæreditati fiat*. Elle est rejetée par Ulpie, comme par M. Merlin et par tous les auteurs.

3° M. Duranton ne me paraît pas avoir saisi le sens du passage, *Et puto res vindicari, nisi emptores, etc.*, (l. 25, § 17, De *petit. hæred.*). Voici comment il s'explique : « Ulpie entend » probablement que la pétition d'hérédité doit être préalable- » ment vidée avec le vendeur; que, s'il est reliquataire, il de- » vra être discuté dans ses biens, et que ce ne serait qu'en cas » d'insuffisance que le véritable héritier retournerait aux acqué- » reurs (p. 493, n° 573). » Mais c'est précisément tout le contraire que dit Ulpie. Il ne décide pas qu'il faut préalablement procéder avec le faux héritier; car il prononce ces mots décisifs : *Et puto res vindicari.* Il rejette l'exception préjudicielle. Du reste, M. Duranton est, à ma connaissance, le seul jurisconsulte qui ait ainsi entendu la loi 25, § 17. Il est vrai qu'il cite Vin- » nius; mais, lorsque ce jurisconsulte parle de l'exception de dis- » cussion, ce n'est pas de ces mots de la loi 25, § 17, qu'il la fait » sortir, mais de la loi 13, § 4. Si on trouve cette exception dans

L'action utile contre l'acheteur de l'hérédité fut introduite PAR ÉQUITÉ en remplacement de l'action *in rem*, afin de rendre moins dure la position du demandeur. Mais, celle-là étant une imitation favorable de celle-ci, comment pourrait-on admettre que le vendeur de bonne foi sera tenu plus sévèrement, parce que l'acheteur aura été actionné par l'action utile, que s'il eût été recherché par l'action spéciale? Comment comprendre que dans l'action *in rem* il y ait lieu à l'exception *ex personâ venditoris*, et qu'on ne puisse l'opposer dans l'action utile? Aussi M. Malpel, qui a prêté main forte à M. Merlin sur notre question, n'admet-il pas la différence tout-à-fait inexplicable que ce dernier jurisconsulte veut maintenir entre les deux actions. Le professeur de Toulouse reproduit les explications si rationnelles du président Favre, sans cependant le citer. « Or, dit-il, puisqu'il résulte » du texte même du § 4 de la loi 13 que l'action utile » contre l'acquereur de l'entière hérédité ne fait que » remplacer les demandes en revendication de cha- » cune des choses de l'hérédité, l'analogie conduit » évidemment à la conséquence que l'exception ac-

la loi 25, § 17 (comme je le reconnais moi-même p. 477, *in fine*), ce n'est que dans le passage qui commence par ces mots : *Quid tamen*, etc.

4° M. Duranton s'étonne qu'on n'ait pas insisté davantage sur les lois 2 et 7, C. *De petit. hæred.*, et sur la loi 4, au C. *In quib. causis cessat longi temp.* Mais la raison en est simple. La discussion était engagée contre M. Merlin, qui reconnaît positivement en principe que, par le droit romain, l'action de revendication peut être exercée contre les tiers détenteurs (sauf l'exception dont il parle). Il était donc inutile d'insister sur des citations ayant pour but d'établir une règle avouée par celui qu'on avait à combattre : tout le débat devait porter sur le mérite de l'exception qu'il veut introduire dans le droit français.

5° Enfin, quand M. Duranton nie l'existence en droit romain de l'exception *ex personâ venditoris*, il ne fait peut-être pas assez attention qu'elle est une conséquence assez logique de la disposition de S.-C. d'Adrien.

» cordée à l'acquereur de choses singulières peut » aussi être invoquée par l'acheteur de l'entière hérédité, lorsque l'aliénation a été faite avec promesse » de garantie, ou purement et simplement (1). » Il n'y a rien à répondre, suivant moi, à ce raisonnement, qui est aussi celui que j'ai présenté, en d'autres termes, dans mon ouvrage sur les Hypothèques (2).

Dans sa dernière édition des Questions de droit, M. Merlin a insisté de nouveau sur son idée (3); il persiste à soutenir, contre M. Malpel, que l'exception *ex personâ venditoris* ne peut être invoquée que dans le cas de vente de choses singulières de l'hérédité. Pour le prouver, il établit que la loi 13, § 4, porte précisément sur une espèce où le vendeur de l'hérédité était assujéti à un recours préjudiciable en garantie de la part de l'acheteur recherché par l'héritier réel. Et cependant Ulpien ne parle pas de l'exception *ex personâ venditoris*, quoiqu'il l'accorde dans les mêmes circonstances (4), lorsque la vente porte sur des choses singulières de l'hérédité.

Mais voyons s'il est vrai que les circonstances de la loi 13, § 4, soient les mêmes que celles de la loi 25, § 17.

Dans la loi 13, § 4, Ulpien suppose d'abord que le vendeur de l'hérédité n'existe plus, et que sa succession est vacante; mais il est bien évident que dans ce cas l'acheteur n'aura pas à exciper de l'intérêt du vendeur; le bon sens dit que, lorsque le vendeur est décédé et que personne n'est là pour le représenter, son intérêt est nul; ainsi Ulpien est fort conséquent avec lui-même quand il ne songe pas à parler de l'exception *ex personâ venditoris*. Il n'y avait pas lieu à s'en occuper, et tout le monde comprendra l'immense

(1) P. 431.

(2) P. 183.

(3) Héritier, p. 321, supplément.

(4) Dans la loi 25, § 17.

différence qui existe entre cette hypothèse et celle où le vendeur est placé par la loi 25, § 17, à côté de l'acquéreur, pour supporter une garantie qui peut lui imposer des conditions plus onéreuses que celles auxquelles le soumet le S.-C. d'Adrien.

Après ce premier cas, Ulpien en aborde un second. C'est celui où l'hérédité du vendeur a été vendue à vil prix. Ici Ulpien ne dit rien qui laisse entendre que ce prix a été consommé par le vendeur de bonne foi. Nous devons donc raisonner comme s'il subsistait entre les mains de ce dernier. Le vendeur existe : il peut être actionné par l'héritier réel en vertu de l'action directe en pétition d'hérédité. Mais celui-ci a plus d'intérêt à avoir la chose qu'un prix vil et minime (1); pourra-t-il poursuivre l'acheteur de l'hérédité?

Oui sans doute, répond Ulpien, d'après Caius Cassius, et ici, il ne parle pas encore de l'exception *ex personâ debitoris*. Mais est-ce à dire qu'il se mette en contradiction avec la doctrine qu'il enseigne dans la loi 25, § 17, ou qu'il accorde plus de faveur au vendeur d'une chose singulière qu'à celui qui a vendu l'hérédité (2)? Non! à mon avis. Il y en a une raison qui me paraît convaincante.

(1) *A venditore non expedit, per exiguum pretium habente*, dit Ulpien dans le § 5 de la loi 13, d'après Papinien; mais dans ce paragraphe il n'y a pas lieu à garantie. Il s'agit d'un héritier testamentaire qui a vendu à vil prix à un fidéicommissaire en vertu d'une clause d'un testament annulé.

(2) Je ferai ici une observation. Je conçois très bien que, lorsque la valeur représentative de l'hérédité est tout à fait consommée (comme dans le cas de la loi 27, § 17), l'héritier apparent étant affranchi de la pétition d'hérédité, il n'y ait pas lieu par contre-coup à une action contre l'acheteur. Quand le vendeur n'est tenu de rien, l'acheteur doit être exempt de recherches. Mais quand le prix existe, qu'il peut par conséquent motiver la pétition d'hérédité, il me paraît étrange que l'acheteur soit à l'abri des recherches. Le vendeur étant tenu du principal, l'acheteur devrait être tenu de même. Le vendeur étant soumis à

C'est que, dans la loi 13, Ulpien ne s'occupe que de la qualification de l'action à intenter contre l'acheteur de l'hérédité? Sera-t-elle une pétition d'hérédité? Sera-t-elle une revendication? Les caractères de ressemblance qu'elle a avec la pétition directe ne doivent-ils pas la faire qualifier de pétition utile? Voilà l'idée qui préoccupe Ulpien. Il ne pense pas encore aux exceptions dont l'action est susceptible;

l'action en pétition d'hérédité, l'acheteur devrait être soumis à l'action en revendication, afin que l'étendue du recours contre l'un se mesure dans une juste proportion sur l'étendue du recours de l'autre. Objectera-t-on que la pétition d'hérédité est limitée au prix existant, tandis que, par l'effet de l'action revendicatoire exercée contre le tiers acheteur, le vendeur sera tenu de payer, outre le prix, des dommages et intérêts, qu'ainsi il sera tenu *plus quam locupletior factus est*? Mais on pourra répondre, ce me semble, par le raisonnement suivant : Le vendeur, forcé de payer des dommages et intérêts, les prendra sur l'hérédité, afin d'être fidèle au S.-C. qui ne veut pas qu'il perde rien du sien. Ainsi c'est l'hérédité qui supportera les dommages et intérêts. Mais ce n'est pas d'après la maxime : *Quem de evictione tenet actio, eundem agentem repellit exceptio*. Après tout, comme je l'ai prouvé au n° 457, l'exception de garantie est divisible. Dès lors, l'action du véritable héritier ne devrait être non recevable que pour les dommages et intérêts, ou, en d'autres termes, il pourrait reprendre la chose en payant les dommages et intérêts. Il peut y avoir intérêt, car souvent l'immeuble a par lui-même un avantage tel qu'il y ait lieu à faire des sacrifices pour le posséder en nature. D'ailleurs, ce que nous recherchons ici avec Ulpien, c'est le principe, abstraction faite de toutes circonstances particulières, et il conduit à la dépossession de l'acheteur, même dans les règles du droit romain, lorsque le prix subsiste, et que l'exception *ex personâ venditoris* est limitée aux dommages et intérêts.

On pourrait donc s'appuyer peut-être sur ces réflexions pour expliquer pourquoi Ulpien ne parle pas de l'exception *ex personâ venditoris* dans la loi 13, § 4. C'est que, dans l'espèce, elle ne paralysait pas l'action. Néanmoins, je n'ose pas dire que telle ait été sa pensée, et je ne voudrais pas le faire parler malgré lui. Mais ce qui me paraît sûr, c'est que cette idée est logique; c'est pourquoi je la soumets aux méditations du lecteur studieux.

car, avant de traiter des exceptions, il faut avoir trouvé le caractère de l'action. Le chapitre des exceptions vient plus tard, on en trouve un fragment dans la loi 25, § 17, qui semble spécialement consacré à cette matière, puisque le jurisconsulte en relève trois tout d'un coup; savoir, 1° l'exception *ex personâ venditoris*; 2° l'exception *ex personâ emptorum*; 3° l'exception *doli*.

Et il ne faut pas s'étonner de trouver chez Ulpien cette division méthodique. Au temps où il écrivait, la pétition d'hérédité n'était pas encore reconnue pour une action de bonne foi (1). Si donc les exceptions contre la demande n'étaient pas proposées, elles ne pouvaient être suppléées d'office. Il fallait que le défendeur s'en fît un moyen exprès, sans quoi l'action subsistait dans toute sa force, et poursuivait son cours. Ulpien a donc bien pu raisonner sur l'action, abstraction faite de l'exception. D'ailleurs, ne peut-on pas supposer que la vente dont il parle dans la loi 13, § 4, a été faite sans garantie et dans des conditions où le recours pour éviction n'avait pas lieu.

Ainsi donc, cessons de croire que les lois 25, § 17, et 12, § 4, soient le produit de deux systèmes différents. Il faut nécessairement les expliquer l'une par l'autre; sinon, on est réduit à se briser contre des difficultés incompréhensibles. Car enfin, pourquoi l'exception *ex personâ venditoris* serait-elle admissible dans le cas de vente de choses spéciales de l'hérédité, et pourquoi ne le serait-elle pas quand c'est la vente de l'hérédité même qui donne lieu à l'action utile?

Plusieurs fois des explications ont été tentées; toujours elles ont échoué.

Brunemann, dont la doctrine est celle que M. Merlin a adoptée, prétend que la loi 13, § 4, D. *De petit hæred.*, doit s'entendre en ce sens que l'acheteur de

(1) C'est ce que nous apprend Justinien (*Inst.*, *De act.*, § 28).

l'hérédité n'avait pas de recours contre le vendeur, parce qu'il s'agit d'évictions partielles. « *Sed ibi agitur de emptore hæreditatis qui de singulis rebus evictis non habet regressum per leg. 1, C. De evict.* » Mais ce n'est pas sérieusement que Brunemann vient parler d'évictions partielles, tandis que, d'après la loi 13, § 4, c'est l'hérédité même, le *nomen* qui est enlevé à l'acheteur, et que le vendeur doit toujours garantir sa qualité d'héritier à celui à qui il a vendu ses droits successifs.

M. Merlin a essayé d'autres moyens de conciliation. D'abord, il en a appelé aux écrits d'Ulpien que nous n'avons pas pour expliquer ceux que nous avons; puis il a prétendu que le vendeur de l'hérédité est plus coupable envers le défunt que le vendeur de choses singulières de l'hérédité, parce qu'il a mis un étranger dans le secret des affaires de celui à qui il succède. Battu sur ce point par les railleries de M. Toullier, M. Merlin a fait dans sa dernière édition un nouvel effort (1). « Le vendeur de l'hérédité, » dit-il, a fait passer tous ses droits sur la personne » de l'acheteur. Celui-ci tient à l'égard de l'héritier » véritable la place de l'héritier putatif. Or, le premier pourrait évincer le second (2). Donc, il aura » le même droit contre celui qui représente l'héritier. » Assurément, on ne saurait mieux dire pour justifier le principe de l'action en thèse ordinaire. Mais M. Merlin ne fait pas attention qu'il a derrière lui le S.-C. d'Adrien, avec la règle que le vendeur ne doit être tenu que *in quantum locupletior factus est*. Or, si l'acheteur de l'hérédité est évincé, il recourra contre son vendeur; il lui demandera des dommages et intérêts, et par-là le vendeur sera tenu au delà des limites du sénatus-consulte. Le vendeur de l'hérédité

(1) Supplément. Héritier, p. 321, 322.

(2) C'est selon! car si l'héritier apparent avait tout consommé, il n'y aurait pas d'action contre lui.