

compte ou à la mesure. En principe, il y a vente en bloc quand la chose est déterminée, et il y a vente au poids, au compte ou à la mesure dans le sens de l'article 1585 quand, à raison du pesage, du comptage et du mesurage, la chose vendue est indéterminée. La vente de tout le grain qui se trouve dans mon grenier pour un prix déterminé est une vente en bloc. La vente de dix hectolitres de blé de celui qui est dans tel grenier est une vente faite à la mesure (n° 139).

702. L'article 1587 porte : « A l'égard du vin, de l'huile et des autres choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, il n'y a pas de vente tant que l'acheteur ne les a pas goûtées et agréées. » S'il n'y a point de vente, il faut dire que la vente ne se forme que si l'acheteur déclare qu'il agrée la chose vendue; jusque-là il n'est pas lié, parce qu'il n'a consenti à acheter que si les choses sont de son goût; c'est seulement après qu'il les a goûtées et agréées qu'il consent, s'il le veut, à les acheter. L'acheteur n'étant pas lié, il n'y a pas de vente. Est-ce à dire qu'il n'y ait aucun lien d'obligation? La vendeur est lié, puisqu'il a consenti à vendre, mais c'est un consentement unilatéral; son engagement est une promesse de vendre, qui deviendra une vente lorsque l'acheteur déclarera qu'il agrée la chose; mais il peut aussi dire qu'il ne l'agrée point, et, dans ce cas, il n'y a pas de vente (n° 141). De là suit que les risques sont pour le vendeur; il est impossible que l'acheteur les supporte, puisqu'il n'y a pas encore de vente. Il suit du même principe que la propriété n'est point transférée tant que l'acheteur n'a pas agréé la chose, car jusque-là il ne consent pas à acheter; il n'y a donc pas concours de volontés, partant pas de translation de propriété (n° 143).

L'article 1587 suppose que l'acheteur peut refuser d'agréer la vente sans qu'il doive rendre compte des motifs de son refus; son motif est que la chose n'est pas de son goût, et le vendeur s'en est rapporté à son goût. Mais telle n'est pas toujours l'intention des parties; il se peut qu'elles s'en soient rapportées au goût des experts qui dégusteront la chose. Dans ce cas, la vente change de nature; l'acheteur est lié sous la condition que la chose vendue soit bonne et loyale. Quand peut-on dire que les parties s'en sont rapportées au goût des experts? C'est une question de fait, puisqu'elle dépend de la volonté des parties (n° 144).

703. « La vente à l'essai est toujours présumée faite sous condition suspensive » (art. 1588). Ainsi, la vente est conditionnelle; elle existe, mais elle dépend, dans ses effets, d'un événement futur et incertain, l'essai qui sera fait. Cet essai ne dépend pas uniquement de la volonté de l'acheteur; la chose vendue a une certaine destination; si elle convient à l'usage pour lequel elle est faite et achetée, l'acheteur ne peut pas la rendre au vendeur. Il n'en est pas de l'essai comme de la dégustation; le goût est individuel de sa nature, tandis que l'essai consiste à savoir si la chose est bien conditionnée; en cas de contestation, les experts décideront. Sauf convention contraire, les parties jouissent d'une entière liberté de régler leurs intérêts comme elles l'entendent (n° 148).

CHAPITRE II.

DES OBLIGATIONS DU VENDEUR.

SECTION I. Dispositions générales.

Sommaire.

704. Règle d'interprétation de l'article 1602. Quelle en est la portée?
 705. Quelles sont les obligations du vendeur?

704. L'article 1602 porte : « Le vendeur est tenu d'expliquer clairement à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur et ambigu s'interprète contre le vendeur. » Cette dernière règle n'est pas aussi absolue qu'elle en a l'air; il ne faut pas l'isoler de la première, dont elle est une suite; or le premier alinéa ne parle que des obligations que le vendeur contracte; ces obligations concernent la chose vendue. Ainsi interprétée, la disposition de l'article 1602 s'explique. Le vendeur connaît mieux la chose que l'acheteur; donc la bonne foi qui préside aux contrats l'oblige d'expliquer à quoi il s'oblige, en ce qui concerne la chose, ses qualités et ses défauts : ce sont les expressions de Domat. Le pacte est-il obscur

ou ambigu, cette réticence du vendeur est suspecte, il est donc juste qu'on l'interprète contre lui. C'est en ce sens que l'article 1602 a été interprété par Grenier, l'orateur du Tribunal (n° 154).

705. L'article 1603 dit que le vendeur a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend. Il faut ajouter l'obligation la plus essentielle, celle de transférer la propriété; nous en avons parlé (1).

SECTION II. — De la délivrance.

§ I. Comment se fait la délivrance.

Sommaire.

- 706. Qu'est-ce que la délivrance et quels en sont les effets?
- 707. Comment se fait la délivrance des immeubles?
- 708. Comment se fait la délivrance des effets mobiliers?
- 709. En quel état la chose doit-elle être délivrée? *Quid* des fruits perçus ou échus depuis la vente?
- 710. *Quid* des accessoires de la chose et des droits que le vendeur a relativement à la chose vendue?
- 711. Où se fait la délivrance?
- 712. Quand se fait la délivrance?
- 713. Quels sont les droits de l'acheteur lorsque le vendeur ne fait pas la délivrance?

706. « La délivrance est le transport de la chose vendue en la *puissance* et *possession* de l'acheteur » (art. 1604). Le mot *puissance* est de trop. Dans l'ancien droit, il était vrai de dire que la tradition mettait la chose au pouvoir de l'acheteur, puisqu'il en acquérait la propriété par la tradition. Dans le droit moderne, la propriété est transférée par le seul effet du contrat, dès ce moment la chose est en la *puissance* de l'acheteur; la délivrance a pour objet de lui en transmettre la possession (n° 159).

La délivrance n'a donc plus, en droit moderne, l'importance qu'elle avait autrefois. Elle n'a d'effet que quant à la possession. Quand il s'agit de meubles corporels, l'acheteur acquiert la propriété en devenant possesseur, pourvu qu'il soit de bonne foi (art. 2279); pour les immeubles, la possession devient la base de

(1) Voyez, ci-dessus, n° 674 et n° 696.

la prescription. La délivrance étant une obligation pour le vendeur, s'il ne la fait point, l'acheteur peut demander la résolution de la vente. Enfin, c'est la délivrance qui détermine le temps et le lieu où l'acheteur doit payer le prix (art. 1651 et 1612).

707. Comment se fait la délivrance des immeubles? D'abord quand le vendeur laisse la possession libre à l'acheteur, s'en dépouillant lui-même, et mettant l'acheteur sur les lieux: ce sont les expressions de Domat. La loi ne parle pas de ce mode de délivrance, parce que la chose allait sans dire.

La délivrance des bâtiments se fait par la remise des clefs; en les remettant à l'acheteur, le vendeur met le bâtiment à sa disposition; il se dépouille de la possession pour la transmettre à l'acheteur.

La délivrance des immeubles se fait encore par la remise des *titres*. On entend par là, non l'acte de vente, mais les actes qui prouvent la propriété du vendeur. Le vendeur se dépouille par là du pouvoir qu'il a sur la chose, et le transporte à l'acheteur, en ce sens que, armé des titres, l'acheteur peut réclamer la possession aussi bien que la propriété contre tout détenteur de la chose (n° 160).

708. La délivrance des effets mobiliers se fait :

1° Par la *tradition réelle* (art. 1606), c'est-à-dire par la remise qui se fait de la main à la main;

2° Par la remise des clefs des bâtiments où se trouvent les choses vendues. Cette tradition est aussi réelle, puisqu'elle met les choses sous la main de l'acheteur; ce qui permet d'appliquer l'article 1141, aux termes duquel le second acheteur d'une chose mobilière devient propriétaire, de préférence au premier, quand il a été mis en *possession réelle*, et pourvu qu'il soit de bonne foi (1).

3° La délivrance peut se faire par le seul consentement. Cela arrive d'abord « lorsque le transport réel de la chose vendue ne peut pas se faire au moment de la vente ». Il en est ainsi quand la chose ne se trouve pas au lieu où se contracte la vente; le consentement donné par le vendeur, sous forme d'ordre, opérera alors délivrance; mais ce n'est point un transport *réel*, la loi même le dit, donc l'article 1141 ne sera pas applicable. En second lieu,

(1) Voyez le t. II de ce cours, p. 425, n° 591.

si l'acheteur avait déjà les choses en son pouvoir à un autre titre, comme locataire, emprunteur ou dépositaire; il y a, dans ce cas, possession réelle, puisque l'acheteur détient la chose, et le consentement donné par le vendeur met celui-ci dans l'impossibilité de la reprendre et de la transférer à un autre acheteur.

4° Lorsque le vendeur garde la chose à titre de dépôt, de prêt, de caution ou d'usufruit. L'acheteur n'a pas, dans ce cas, la possession réelle; il ne pourrait donc pas se prévaloir de l'article 1141 (nos 164-166).

709. « La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente » (art. 1614). Cela veut dire que le vendeur ne peut pas changer l'état de la chose vendue, à partir de la vente; elle ne lui appartient plus, il est seulement chargé de la conserver, ce qui implique l'obligation de la garder intacte. C'est l'acheteur qui est propriétaire et qui seul a le droit de disposer de la chose (n° 181).

De là suit, comme le dit l'article 1614, que depuis le jour de la vente tous les fruits appartiennent à l'acquéreur. C'est l'application de l'article 547 : les fruits appartiennent au propriétaire (n° 182).

710. « L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel » (art. 1615). Au titre *De la distinction des biens*, la loi explique quelles choses sont réputées accessoires en ce sens qu'elles sont destinées à l'usage perpétuel de la chose principale; nous y renvoyons (1) (n° 183).

La vente comprend non-seulement les accessoires proprement dits; le vendeur cède à l'acheteur tous ses droits relatifs à la chose vendue. Ainsi le vendeur qui a un recours en garantie contre l'architecte en vertu de l'article 1792, transmet ce droit à l'acheteur (n° 186).

711. Où doit se faire la délivrance? « Elle doit se faire au lieu où était, au temps de la vente, la chose qui en a fait l'objet, s'il n'en a été autrement convenu » (art. 1609). C'est l'application de la règle établie par l'article 1247. Le vendeur qui délivre paye; ce paiement, puisqu'il s'agit d'un corps certain et déterminé, doit se faire au lieu où était la chose au temps de la vente (n° 169):

(1) Voyez le t^{1er} de ce cours, p. 445 et suiv., nos 472-480.

712. Quand le vendeur doit-il faire la délivrance? En principe, aussitôt que la vente est parfaite, à moins qu'il n'ait stipulé un terme. C'est le droit commun. Le principe est modifié, en faveur du vendeur, par l'article 1612 qui est ainsi conçu : « Le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose, si l'acheteur n'en paye pas le prix et que le vendeur ne lui ait pas accordé un délai pour le paiement. » Si l'obligation du vendeur et celle de l'acheteur sont pures et simples, chacun d'eux doit la remplir immédiatement. et, comme l'une est la cause de l'autre, ils est juste qu'elles soient remplies simultanément.

Si le vendeur n'a pas stipulé de terme pour la délivrance, et que la convention accorde un délai à l'acheteur pour le paiement du prix, le vendeur doit faire la délivrance de suite, tandis que l'acheteur ne doit payer qu'à l'échéance du terme. Ce principe reçoit néanmoins des exceptions. D'après l'article 1613, le vendeur n'est pas obligé de faire la délivrance, quand même il aurait accordé un délai pour le paiement, si, depuis la vente, l'acheteur est tombé en faillite ou en déconfiture; la loi indique le motif d'équité sur lequel cette disposition est fondée en ajoutant : « en sorte que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix ». Si ce danger n'existe pas, les principes reprennent leur empire; l'article 1613 dispose, en conséquence, que le vendeur doit faire la délivrance si l'acheteur lui donne caution de payer au terme (nos 170 et 171).

713. Quels sont les droits de l'acheteur lorsque le vendeur ne fait pas la délivrance? D'après l'article 1610, il peut, à son choix, demander la résolution de la vente ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur. C'est l'application de l'article 1184; nous renvoyons au titre des *Obligations* (1). Il en est de même de la condition que l'article 1610 ajoute au droit qu'il donne au vendeur : que le retard vienne de son fait. Si un cas fortuit l'a empêché de faire la délivrance, il n'y a pas lieu de demander la résolution. L'article 1184 suppose aussi que l'inexécution de l'engagement est imputable au débiteur (nos 173 et 175).

L'article 1611 ajoute que, « dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages-intérêts s'il résulte un préjudice

(1) Voyez le t II de ce cours, p. 466, nos 680 et 686

pour l'acquéreur du défaut de délivrance au terme convenu ». Dans tous les cas, c'est-à-dire, soit que l'acheteur agisse en résolution, soit qu'il demande l'exécution de la vente (n° 180). C'est l'application du droit commun (1).

§ II. De la délivrance de la contenance.

Sommaire.

714. Quelle est l'obligation du vendeur si la contenance de la chose est indiquée au contrat ?
 715. Quel est le droit de l'acheteur si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance et s'il se trouve un déficit sur la contenance ou un excédant ?
 716. *Quid* si la vente se fait avec indication de la contenance, mais sans ajouter à raison de tant la mesure ?
 717. Du cas prévu par l'article 1625.
 718. Disposition générale de l'article 1621.
 719. De la prescription spéciale d'un an.

714. Quand le contrat indique la contenance, le vendeur est tenu de la délivrer telle qu'elle y est portée (art. 1616). Le prix est calculé d'après la contenance; le vendeur n'a donc droit au prix qu'à condition de fournir toute la contenance que les parties ont stipulée. Si le fonds est vendu en bloc sans indication de la contenance, il ne peut être question d'un droit des parties à raison d'une différence en plus ou en moins, puisqu'elles n'y ont eu aucun égard en contractant. Alors même que le contrat indique la contenance, le prix n'est pas toujours proportionné mathématiquement au chiffre que porte la convention. C'est une question d'intention. Le code distingue si la vente a été faite avec indication de la contenance, à *raison de tant la mesure*, ou si, tout en marquant la contenance, les parties n'ont pas ajouté à *tant la mesure* (nos 187 et 188).

715. Si la vente d'un immeuble est faite avec indication de la contenance, à *raison de tant la mesure*, le prix doit être proportionné exactement au nombre de mesures portées au contrat. On suppose qu'il se trouve une erreur dans le prix. L'erreur peut venir de ce qu'il y a moins de mesures que le contrat n'en porte; il se peut aussi qu'il y ait une contenance plus grande que celle

(1) Voyez le t. II de ce cours, p. 407, nos 566 et suiv.

exprimée au contrat. L'article 1617 prévoit la première hypothèse; il donne à l'acheteur le droit d'exiger que le vendeur lui délivre la quantité indiquée à l'acte. C'est l'application du principe de l'article 1616. Mais il se peut que l'acheteur n'exige pas que le déficit soit comblé; il se peut aussi que le vendeur ne puisse pas fournir ce qui manque. Dans ce cas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix. Si le prix est de mille francs par hectare, et s'il se trouve un déficit de deux hectares sur la contenance, le prix sera diminué de deux mille francs. Le vendeur ne peut pas réclamer ni retenir le prix d'une chose qu'il ne livre pas; l'acheteur a payé deux mille francs sans cause pour deux hectares qui ne lui ont pas été fournis; il doit avoir le droit de les répéter, ou de les retenir s'il ne les a pas encore payés (n° 190).

Si, dans la même hypothèse, il y a un excédant de contenance, quel sera le droit de l'acheteur? Quand l'excédant est d'un vingtième au dessus de la contenance déclarée, l'acquéreur peut demander la résolution de la vente (art. 1618). La loi ne lui donne pas ce droit, lorsqu'il y a un déficit; la raison en est que l'acheteur est présumé vouloir acheter, malgré le déficit, et il en a les moyens, puisqu'il avait voulu acquérir des terrains d'une contenance plus grande; tandis que, s'il y a un excédant, l'acheteur peut ne pas avoir les fonds nécessaires; le forcer à tenir le marché, ce serait l'obliger d'emprunter, et au lieu d'une bonne affaire, il en ferait une mauvaise. Quand l'excédant est de moins d'un vingtième, la loi ne lui donne pas le droit de résolution, d'abord parce que l'acheteur y est moins intéressé, puis parce que l'intérêt général exige que les contrats soient maintenus. L'acheteur, au lieu d'agir en résolution, peut aussi maintenir le contrat; dans ce cas, il doit payer un supplément de prix; la vente se faisant à tant la mesure, il doit en payer autant qu'il en reçoit. Il doit également, et pour la même raison, un supplément de prix si l'excédant est de moins d'un vingtième (n° 192).

716. Quand la vente est faite avec indication de la contenance, sans ajouter à *raison de tant la mesure*, et qu'il se trouve un déficit ou un excédant, il n'y a lieu à augmentation ou à diminution du prix que lorsque la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins (art. 1619). La loi suppose que, si la différence est peu considé-

nable, les parties n'ont pas attaché d'importance à l'indication de la contenance, puisqu'elles n'ont établi aucune relation entre la contenance et le prix. Mais quand la différence est considérable, on ne peut plus admettre que le vendeur veuille délivrer plus d'un vingtième en sus, sans prix, ni que l'acheteur veuille payer plus d'un vingtième au-dessus du prix pour un terrain qu'il ne reçoit point. Les parties se sont trompées, et la nature commutative du contrat exige que toute erreur soit réparée.

S'il y a un excédant d'un vingtième, l'acheteur a le droit de demander la résolution de la vente. Le motif est celui que nous venons d'indiquer (1) (n° 193).

L'article 1619 dit, à la fin, que la différence d'un vingtième entre la mesure réelle et celle exprimée au contrat se détermine eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus. Cela suppose que l'immeuble vendu comprend diverses parties indiquées séparément avec leur contenance, et ayant une nature et une valeur différentes. Une ferme est vendue avec indication d'une contenance de vingt hectares; le prix total est de cent mille francs. L'acte indique séparément la contenance des bâtiments, des terres labourables, des prés, des bois et des bruyères. Il se trouve un déficit de deux hectares dans la contenance des bruyères; c'est plus qu'une différence d'un vingtième, si l'on n'a égard qu'à la contenance, mais c'est moins si l'on a égard à la valeur des bruyères; partant il n'y aura pas lieu à diminution du prix. De même il n'y aurait pas lieu à augmentation s'il y avait un excédant de deux hectares de bruyères (n° 194).

717. L'article 1622 prévoit le cas où plusieurs fonds, qui ne forment pas une même exploitation, sont vendus ensemble par le même contrat, avec la désignation de la mesure de chacun. Considérera-t-on les divers fonds comme un seul corps de biens en calculant la différence d'un vingtième sur tous les biens, conformément à l'article 1619? Ou chaque fonds sera-t-il considéré comme faisant l'objet d'une vente distincte? La loi décide qu'il y aura une seule et même vente d'un seul corps de biens, sous les conditions suivantes. Il faut que les deux fonds soient vendus par le même contrat et pour un seul et même prix. C'est cette dernière

(1) Voyez, ci-dessus, n° 741.

condition qui est décisive; là où il n'y a qu'un prix, il n'y a qu'une vente. Dans ce cas, on appliquera la distinction entre l'hypothèse où la vente contient l'indication de la contenance, avec la clause, à raison de tant la mesure, et l'hypothèse où cette clause ne s'y trouve pas. Dans le dernier cas, on suivra le principe de l'article 1619, c'est-à-dire qu'on fera compensation entre le déficit qui se trouve dans l'un des fonds et l'excédant qui est dans l'autre, en tenant compte, s'il y a lieu, de la différence de nature et de valeur (n° 195).

718. L'article 1621 contient une disposition générale applicable à tous les cas où l'acheteur a le droit de se désister du contrat: s'il demande la résolution, le demandeur est tenu de lui restituer, outre le prix, s'il l'a reçu, les frais du contrat. Il faut dire en termes plus généraux que le désistement de l'acheteur n'est autre chose que la condition résolutoire tacite de l'article 1184, et que, par suite, les parties sont remises dans la situation où elles étaient avant d'avoir contracté (n° 197).

719. « L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat de la part de l'acquéreur doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance » (art. 1622). Ce temps, dit l'Exposé des motifs, est suffisant pour reconnaître une erreur que l'on peut vérifier à chaque instant. Un terme plus long jetterait trop d'incertitude dans les relations civiles. Il y a incertitude sur la propriété quand, à raison de l'excédant de contenance, l'acheteur a le droit de demander la résolution de la vente; il y a incertitude sur les obligations des parties lorsqu'il y a lieu à une augmentation ou à une diminution du prix. Il importe toujours que la situation des parties soit fixe et certaine (n° 201).

SECTION III. — De la garantie.

Sommaire.

720. Division.

720. « La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur a deux objets: le premier est la possession paisible de la chose vendue; le second les vices rédhibitoires. »

§ I. De la garantie en cas d'éviction.

N° 1. OBJET ET NATURE DE LA GARANTIE.

Sommaire.

721. La garantie est-elle de la nature ou de l'essence de la vente ?
 722. Celui qui doit garantir ne peut pas évincer.
 723. En quoi consiste l'obligation de garantie ? Est-elle indivisible ? *Quid* de l'exception ?

721. Le vendeur doit garantir à l'acheteur la paisible possession de la chose vendue. En droit français, la garantie a son principe dans l'obligation que le vendeur contracte de transférer à l'acheteur la propriété de la chose. La propriété est le droit de jouir de la chose de la manière la plus absolue (art. 544), ce qui implique que personne n'a un droit sur la chose, et ne peut troubler le maître dans sa jouissance. En ce sens, la garantie est de l'essence de la vente, tandis que, dans l'ancien droit, elle était seulement de sa nature. Aussi l'acheteur a-t-il un droit qu'il n'avait pas jadis, celui d'agir en nullité dès qu'il peut prouver que le vendeur n'était pas propriétaire, quand même il ne serait ni évincé ni troublé (n° 209).

722. De là suit que le vendeur ne peut par lui-même troubler l'acheteur ni l'évincer. Il ne le pourrait qu'en vertu d'un droit qu'il aurait sur la chose ; or, il a transmis à l'acheteur tous ses droits, car la propriété est un droit absolu et exclusif. C'est le sens du vieil adage, que celui qui doit garantir ne peut évincer. Il en résulte une exception, c'est-à-dire une défense au profit de l'acheteur contre toute action par laquelle le vendeur ou ses héritiers le troubleraient dans sa propriété ou dans sa possession : obligé de défendre l'acheteur contre tout trouble, le vendeur ne peut pas lui-même le troubler (n° 210).

723. L'obligation de garantir consiste à prendre fait et cause pour l'acheteur, c'est-à-dire à le défendre contre les tiers qui le troubleraient dans l'exercice de son droit. Un tiers s'oppose à l'entrée en jouissance de l'acheteur, il veut l'empêcher d'exercer une servitude comprise dans la vente, ou il revendique tout ou partie du fonds ; dans tous ces cas, l'acheteur peut appeler le vendeur en garantie (n° 211).

Si le vendeur ne veut ou ne peut pas défendre l'acheteur, il doit l'indemniser de l'éviction que celui-ci souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu. C'est une obligation secondaire, résultant de l'inexécution de l'obligation principale de la défense (n° 212). Il suit de là que l'obligation de garantie est indivisible. Elle consiste à faire ; or, d'après l'article 1217, l'obligation est indivisible quand elle a pour objet un fait qui, dans l'exécution, n'est pas susceptible de division soit matérielle, soit intellectuelle. Il ne peut pas s'agir d'une division matérielle du fait de la défense de l'acheteur, et la division intellectuelle ne se conçoit pas davantage. Comment la défense s'exerce-t-elle ? Le vendeur présente des arguments de droit ou de fait pour établir son droit de propriété contre le tiers qui le conteste, ou pour prouver que le tiers n'a pas le droit qu'il réclame ; or, on ne fait pas valoir un tiers ou un quart d'argument. Le vendeur ne peut pas non plus défendre l'acheteur pour une partie de la chose ; car il s'est obligé à transférer la propriété ; or, la propriété est un droit absolu, elle est entière, ou elle n'est pas, et le vendeur s'est obligé à la transmettre entière. Peu importe que la chose soit divisible : il s'agit de l'obligation que le vendeur contracte relativement à cette chose, et celle-là est indivisible, puisqu'elle consiste dans un fait indivisible (n° 213).

L'obligation de garantie étant indivisible, l'exception l'est également ; en effet, la nature de la garantie est la même, qu'elle soit exercée par voie d'action ou par voie d'exception. Si le vendeur vient à mourir, laissant plusieurs héritiers, et que l'un d'eux soit propriétaire du fonds, il ne peut pas le revendiquer, pour la part de ses cohéritiers, contre l'acheteur ; celui-ci le repousserait par l'exception de garantie, et cette exception est indivisible. En effet, comme héritier du vendeur, il ne peut pas troubler l'acheteur, et il manquerait à son obligation en le troublant pour la part de ses cohéritiers, donc il ne peut revendiquer pour aucune part (n° 215).

N° 2. DE L'ÉVICTION.

Sommaire.

724. Pour qu'il y ait lieu à la garantie, il faut 1° qu'il y ait éviction ou trouble de droit.
 725. 2° Que l'éviction procède d'une cause antérieure à la vente.
 726. L'action en garantie appartient à l'acheteur et à ses ayants cause.
 727. Comment s'exerce la garantie ?

724. Il y a éviction quand le vendeur ne remplit pas l'obligation qui lui incombe de transférer la propriété à l'acheteur. D'ordinaire, l'acheteur est condamné par une sentence du juge à délaisser l'héritage. Mais une sentence judiciaire n'est pas nécessaire pour qu'il y ait éviction. Le tiers détenteur qui, sur l'action d'un créancier hypothécaire, paye la dette, conserve l'immeuble, et néanmoins il est évincé, car il est obligé de payer les créanciers inscrits, parce que le vendeur ne lui a transmis qu'une propriété démembrée (n° 216).

L'acheteur ne doit pas attendre qu'il soit évincé pour agir en garantie; dès qu'il est troublé par une action qui menace de lui enlever tout ou partie de son droit, il peut mettre le vendeur en cause (art. 1640). C'est ce qu'on appelle le *trouble de droit* (n° 218). Le *trouble de fait* ne donne pas lieu à garantie. Lorsque l'acheteur est troublé dans sa jouissance par des voies de fait, sans que les tiers prétendent aucun droit sur la chose vendue, le vendeur n'est pas tenu de le garantir; c'est à l'acheteur de poursuivre les auteurs du trouble; puisque son droit n'est pas contesté, le vendeur a rempli son obligation, et partant il ne peut être question de garantie (n° 219).

725. Pour que l'acheteur ait droit à la garantie, il faut que l'éviction procède d'une cause antérieure à la vente. Si, lors du contrat, il n'existait aucune cause d'éviction, le vendeur a satisfait à son obligation de rendre l'acheteur propriétaire: il ne peut pas être responsable de ce qui arrive après la perfection de la vente, à moins que l'éviction ne procède de son fait: il en serait ainsi si l'acheteur était évincé par un second acquéreur qui aurait transcrit son acte d'acquisition avant le premier (n° 220).

726 L'action en garantie appartient à l'acheteur et à ses

ayants cause, même à titre particulier. Ainsi, un second acquéreur a l'action en garantie contre le vendeur primitif; il a l'action directe, plus avantageuse que l'action indirecte de l'article 1166. En effet, il est de principe que le vendeur transmet à l'acheteur tous les droits et actions qui lui appartiennent relativement à la chose vendue (1), et avant tout l'action en garantie; le second acheteur agit donc contre le premier vendeur en vertu d'un droit qui lui est propre, et non en vertu du droit de son vendeur (n° 229).

727. Comment s'exerce la garantie? L'acheteur peut agir contre le vendeur dès qu'il est troublé par une action qui compromet tout ou partie de ses droits. Il peut aussi attendre que l'éviction soit consommée et tenter alors une action principale contre le vendeur. Nous dirons plus loin que l'acheteur est intéressé à appeler le vendeur en cause pour qu'il prenne sa défense (2). Si la défense ne réussit pas, le vendeur doit indemniser l'acheteur de l'éviction qu'il souffre. Ses obligations diffèrent suivant que l'éviction est totale ou partielle (n° 331).

N° 5. DROITS DE L'ACHETEUR ÉVINCÉ.

I. Quand l'éviction est totale.

Sommaire.

728. Le vendeur doit restituer le prix. Est-ce à titre de dommages-intérêts? *Quid* des intérêts? *Quid* si la chose a diminué de valeur lors de l'éviction?
 729. Le vendeur est tenu des dommages-intérêts. Des dommages-intérêts prévus par la loi.

728. « Si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur 1° la restitution du prix » (art. 1630). Le vendeur doit restituer le prix, parce que l'acheteur ne l'a payé que pour acquérir la propriété de la chose; la propriété ne lui étant pas transmise, il a payé le prix sans cause, et, par conséquent, il peut le répéter. Ce n'est donc pas à titre de dommages-intérêts que le vendeur doit restituer le prix; de là suit qu'il est tenu d'en faire

(1) Voyez, ci-dessus, n° 708

(2) Voyez, plus loin, n° 734.