

la restitution, alors même qu'il ne serait pas tenu des dommages-intérêts. La loi n'oblige pas le vendeur à rendre les intérêts du prix : ils se compensent avec les fruits que l'acheteur a perçus ; cette compensation sera rarement exacte, mais elle prévient toute difficulté concernant la quotité de fruits que l'acheteur a perçus et les intérêts qu'il aurait pu percevoir. Les parties sont d'ailleurs libres de faire des stipulations contraires (nos 234 et 235).

Le vendeur est obligé de restituer la totalité du prix, alors même qu'à l'époque de l'éviction, la chose vendue se trouve diminuée de valeur ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par des accidents de force majeure (art. 1631). C'est l'application du principe que nous venons d'établir, d'après Dumoulin et Pothier. Le vendeur doit restituer le prix, parce qu'il le retiendrait sans cause ; il n'a droit au prix que s'il transmet la propriété de la chose vendue ; l'éviction prouve qu'il n'en était pas propriétaire, donc il n'a pas droit au prix, et il n'en peut retenir aucune partie. Toutefois, si l'acheteur a tiré profit des dégradations par lui faites, le vendeur a le droit de retenir sur le prix une somme égale à ce profit (art. 1632). Si le vendeur ne peut pas s'enrichir sans cause aux dépens de l'acheteur, celui-ci, de son côté, ne peut pas s'enrichir aux dépens du vendeur (n° 238).

729. Le vendeur est tenu, de plus, des dommages-intérêts. La loi prévoit quelques-uns de ces dommages, puis elle ajoute (art. 1639) : « Les autres questions auxquelles peuvent donner lieu les dommages et intérêts résultant pour l'acquéreur de l'inexécution de la vente, doivent être décidées suivant les règles générales établies au titre des *Obligations*. » Nous n'avons donc à voir que les dispositions spéciales que le code contient en matière d'éviction (nos 241, 242).

1° « L'acheteur a droit de demander contre le vendeur la restitution des fruits lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince » (1630, 2°). Aux termes des articles 549 et 550, l'acheteur doit rendre les fruits lorsqu'il est de mauvaise foi, et il est de mauvaise foi lorsqu'il possède en vertu d'un titre dont il connaît les vices. Quand l'acheteur sait que le vendeur n'est pas propriétaire, il n'a pas droit à des dommages-intérêts (art. 1599).

Comment concilier ces dispositions qui paraissent contradictoires ? L'acheteur est de bonne foi, dans le sens de l'article 1599, si, lors de la vente, il croit que la chose appartient au vendeur ; il a donc droit aux dommages-intérêts, et partant aux fruits qu'il a perçus après qu'il a cessé d'être de bonne foi ; il doit néanmoins restituer ces fruits au propriétaire revendiquant, mais il pourra les réclamer contre le vendeur (n° 243) ;

2° Le vendeur doit restituer à l'acheteur les frais et loyaux coûts du contrat (art. 1630, 4°), c'est-à-dire les frais de timbre, les honoraires du notaire, les frais d'enregistrement et de transcription. C'est une perte pour l'acheteur, puisqu'il a fait ces frais pour devenir propriétaire, et il ne le devient pas, par la faute du vendeur. Le vendeur doit encore rembourser à l'acheteur « les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur et les frais faits par le demandeur originaire » (art. 1630, 3°). Cette dernière disposition est trop absolue. Il faut distinguer. La loi suppose que l'acheteur a mis le vendeur en cause aussitôt qu'il est troublé ; le procès se poursuit, dans ce cas, contre le vendeur. Mais le propriétaire revendiquant peut demander que l'acheteur reste en cause pour la conservation de ses droits ; l'acheteur sera, dans ce cas, forcé de payer les frais si le garant est insolvable, sauf son recours contre le vendeur. Lorsque l'acheteur n'a pas mis le vendeur en cause, et qu'il continue le procès, les frais auxquels il sera condamné seront à sa charge, si, comme nous le supposons, ils ont été inutiles au vendeur : celui-ci peut dire, en effet, que s'il avait été mis en cause, il n'aurait pas poursuivi le procès (nos 244 et 245) ;

3° Quand le fonds vendu a augmenté de valeur depuis la vente, il faut distinguer. Si la plus-value vient de l'augmentation progressive de la valeur des propriétés immobilières, le vendeur est tenu de payer à l'acheteur ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente. Ce sont des dommages-intérêts prévus, puisqu'on doit s'y attendre (art. 1150). Il en serait de même si la plus-value venait d'une cause qu'il était impossible de prévoir ; la loi ne distingue pas (art. 1633) ; on peut dire que ce sont des dommages-intérêts prévus, en ce sens qu'ils sont intrinsèques. Toutefois, Pothier était d'un avis contraire (n° 246).

Quand la plus-value résulte de travaux faits par l'acheteur, la

loi fait une nouvelle distinction. Si l'acheteur est de bonne foi, il a droit à la plus-value résultant des travaux (art. 1634). Quant aux travaux de conservation, il doit s'en faire indemniser par le demandeur en éviction. L'acheteur ne peut pas réclamer les dépenses d'agrément qui n'augmentent pas la valeur du fonds, parce que cette dépense était perdue indépendamment de l'éviction. C'est pour la même raison qu'il ne peut réclamer que la plus-value lorsque la dépense dépasse l'augmentation de valeur qui en résulte (n° 248).

Si le vendeur est de mauvaise foi, il est obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, même voluptuaires ou d'agrément, que celui-ci a faites au fonds (art. 1635). C'est une application du principe de l'article 1151 : le débiteur de mauvaise foi doit tous les dommages-intérêts qui sont une suite directe et immédiate de l'inexécution de ses obligations. Le vendeur s'est obligé à transférer la propriété; l'acheteur doit donc se croire propriétaire; comme tel, il a le droit de faire, sur le fonds vendu, toute espèce de travaux, même de simple agrément. Ces dépenses sont perdues pour lui en cas d'éviction; le vendeur en doit réparation, puisque c'est une suite directe de l'inexécution de l'obligation que le vendeur a contractée de rendre l'acheteur propriétaire (n° 249).

Il faut encore remarquer que l'acheteur n'a droit à ces dommages-intérêts que lorsqu'il est de bonne foi; l'article 1599 le dit. Si l'acheteur a acheté sciemment la chose d'autrui, il ne peut pas se plaindre d'avoir éprouvé un dommage; il est indemnisé d'avance, en ce sens que le prix aura été fixé à raison des chances d'éviction (n° 122).

II. Quand l'éviction est partielle.

Sommaire

730. Quand l'acheteur peut-il demander la résiliation de la vente si l'éviction est partielle?
731. Quel est le montant de l'indemnité à laquelle l'acheteur a droit, s'il ne peut ou s'il ne veut pas agir en résolution?

730. L'éviction partielle diffère de l'éviction totale, d'abord en ce qui concerne le droit de l'acheteur de demander la résolu-

tion de la vente. D'après la rigueur des principes, l'acheteur devrait avoir le droit d'agir en résiliation, alors même que l'éviction n'est que partielle; en effet, le vendeur manque à l'engagement qu'il avait contracté de rendre l'acheteur propriétaire; ce qui est le cas de la condition résolutoire tacite (art. 1184). Le code déroge à ce principe. Il distingue. Si la partie de la chose dont l'acquéreur est évincé est de telle conséquence relativement au tout que l'acquéreur n'eût point acheté sans la partie dont il a été évincé, il peut faire résilier la vente (art. 1636). Mais si l'acheteur eût acheté quand même, lors de la vente, la chose aurait été telle que l'éviction la fait, la loi ne lui permet pas d'agir en résolution. L'intérêt général s'oppose à la résolution du contrat, parce qu'elle réagit contre les tiers; et dans l'espèce, l'acheteur n'y est pas même intéressé, puisque l'on suppose qu'il aurait acheté en toute hypothèse (n° 250).

731. Il y a une seconde différence entre l'éviction totale et l'éviction partielle, en ce qui concerne la quotité des dommages-intérêts auxquels l'acheteur a droit à raison de la partie de la chose dont il a été évincé : on suppose qu'il ne puisse pas ou qu'il ne veuille pas agir en résolution. L'article 1637 décide que la valeur lui est remboursée suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur. Si la chose a augmenté de valeur sans le fait de l'acheteur, la décision de l'article 1637 est la même que celle de l'article 1633 en cas d'éviction totale. Mais si la chose est diminuée de valeur, la solution est différente. Quand l'éviction est totale, l'acheteur a droit à la restitution de la totalité du prix, quoique la chose ait diminué de valeur par accident ou même par la négligence de l'acheteur; tandis que, dans la même hypothèse, l'acheteur évincé d'une partie de la chose n'a pas droit à une partie proportionnelle du prix, il peut seulement réclamer la valeur de la chose dont il est évincé, valeur qui sera moindre que le prix proportionnel qu'il a payé. Quelle est la raison de cette différence? Lorsque l'éviction est totale, le vendeur ne peut retenir aucune partie du prix, parce qu'il la retiendrait sans cause; quand l'éviction est partielle, il reste une cause, puisqu'il reste un objet; on ne peut donc pas dire que le vendeur retient le prix sans cause; seule-

ment l'acheteur éprouve un préjudice ; c'est ce dommage que le vendeur doit réparer ; or, les dommages-intérêts se proportionnent à la perte que l'acheteur éprouve (n° 251).

N° 4. QUAND CESSE L'OBLIGATION DE GARANTIE.

Sommaire.

732. Les parties peuvent modifier l'obligation de garantie. En quel sens ?
 733. Peuvent-elles convenir que l'acheteur ne sera pas garant de ses faits personnels ?
 734. Quel est l'effet de la stipulation de non-garantie ?
 735. Le vendeur ne doit pas restituer le prix quand la vente est aléatoire. Quand est-elle aléatoire ?
 736. La garantie cesse quand l'acheteur est évincé par sa faute.

732. Après avoir dit (art. 1626) que le vendeur est obligé, de droit, à garantir l'acheteur de l'éviction qu'il souffre, le code ajoute (art. 1627) que les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation ou en diminuer l'effet. Cela est d'évidence quand il s'agit du montant des dommages-intérêts, les parties étant toujours libres de les régler comme elles l'entendent (art. 1152). Ainsi, elles peuvent convenir que le vendeur répondra du cas fortuit ; elles peuvent aussi diminuer l'étendue de ses obligations, et même stipuler qu'il ne sera tenu d'aucune garantie. En apparence, une pareille convention est contraire au principe tel que nous l'avons formulé (1) : si la garantie est de l'essence de la vente, on ne conçoit pas que les parties conviennent que l'acheteur évincé n'aura aucun recours. En réalité, tel n'est point l'effet de la clause de non-garantie ; elle ne porte que sur les dommages-intérêts ; la garantie ne cesse entièrement que lorsque le contrat change de nature, et que de commutatif il devient aléatoire (n° 253).

733. « Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle » (art. 1628). On cite, comme exemple, le cas où le vendeur d'un fonds le revend à un second acheteur, lequel transcrit l'acte de vente avant que le premier ait rempli cette formalité ;

(1) Voyez, ci-dessus, n° 716.

dans ce cas, le second acheteur évincera le premier en vertu d'un droit qu'il tient du vendeur, donc par le fait personnel de celui-ci. Il en serait de même si le vendeur consentait une hypothèque sur le fonds vendu avant que l'acheteur eût transcrit. Le vendeur qui, par son fait, évince l'acheteur, est tenu, malgré la clause de non-garantie : si la clause affranchissait le vendeur de la garantie, elle serait contraire aux bonnes mœurs, puisque ce serait stipuler que le vendeur se réserve le droit de tromper l'acheteur en lui enlevant la propriété qu'il s'était engagé à lui transmettre (n° 254). S'il s'agissait d'un fait antérieur à la vente, le vendeur peut le déclarer et stipuler qu'il ne sera pas garant des suites de ce fait ; cette clause n'a rien de contraire aux bonnes mœurs, elle met à charge de l'acheteur une chance d'éviction que celui-ci consent à courir, en stipulant d'autres avantages (n° 256).

734. Quel est l'effet de la stipulation de non-garantie ? L'article 1629 répond que le vendeur est néanmoins tenu de restituer le prix. La raison en est que le vendeur, en cas d'éviction, retiendrait le prix sans cause (1). La stipulation de non-garantie n'a donc d'effet que pour les dommages-intérêts. L'acheteur, sachant qu'en cas d'éviction il n'aura droit qu'à la répétition du prix, stipulera le prix en conséquence du danger qui le menace ; de sorte que la restitution du prix l'indemniserait complètement (n° 257).

735. Le vendeur ne doit pas même restituer le prix lorsque la vente est aléatoire. Dans ce cas, le prix ne représente pas la valeur de la chose ; il représente une chance ; en réalité, l'acheteur n'achète pas la chose, il achète une chance, et c'est pour cette chance qu'il paye le prix. S'il est évincé, il ne peut pas dire qu'il a payé le prix sans cause, car la cause n'était pas l'objet dont il se trouve évincé, c'était la chance qui pouvait lui être favorable.

La vente est aléatoire quand l'acheteur déclare qu'il achète à ses risques et périls ; il déclare par cela même qu'il prend sur lui tout le risque, tout le péril de la vente : c'est dire qu'il renonce à tout recours contre le vendeur. Donc, la vente est aléatoire en vertu de la déclaration de l'acheteur (art. 1629).

La vente est encore aléatoire lorsque l'acheteur connaissait,

(1) Voyez, ci-dessus, n° 726.

lors de la vente, le danger de l'éviction; mais cette circonstance seule ne suffit point; il faut de plus qu'il y ait stipulation de non-garantie (art. 1629). Cela résulte de l'article 1599, qui donne à l'acheteur le droit de demander la nullité de la vente de la chose d'autrui, alors même qu'il savait que la chose n'appartenait pas au vendeur; cette circonstance ne suffit donc pas pour qu'il y ait vente aléatoire, il faut encore que le vendeur déclare qu'il n'entend pas être garant; quand l'acheteur sait qu'il est menacé d'éviction et qu'il n'aura pas de recours, quoique évincé, la vente est aléatoire, parce que telle est l'intention des parties (n° 258).

L'article 1630 semble contraire à la différence que nous admettons entre l'hypothèse d'une vente faite aux risques et périls de l'acheteur, et l'hypothèse où l'acheteur connaissait le danger de l'éviction. En effet, la loi met les deux cas sur la même ligne, et elle paraît exiger toujours une stipulation de non-garantie, alors même que l'acheteur déclare acheter à ses risques et périls. On répond à l'objection que la question de savoir si la vente est aléatoire est avant tout une question d'intention, et c'est d'après la volonté des parties contractantes que les tribunaux doivent la décider. Or, il n'y a plus aucun doute sur l'intention des parties quand l'acheteur dit qu'il achète à ses risques et périls, puisque telle est la formule d'une vente aléatoire (n° 258).

736. L'article 1640 prévoit encore un cas dans lequel toute garantie cesse, c'est lorsque l'acquéreur s'est laissé condamner par un jugement en dernier ressort ou dont appel n'est plus valable, sans appeler son vendeur, si celui-ci prouve qu'il existait des moyens suffisants pour faire rejeter la demande. Dans ce cas, l'acheteur est évincé par sa faute, et il en doit supporter la conséquence. L'acheteur a donc grand intérêt à mettre le vendeur en cause dès qu'il est troublé; il évitera par là l'exception de l'article 1640 (n° 262).

§ II. De la garantie des servitudes.

Sommaire.

737. Principe de la garantie. *Quid* si l'acheteur connaît les charges?

738. Quels sont les droits de l'acheteur?

737. L'article 1626 pose en principe que le vendeur est garant des charges prétendues sur l'objet vendu et non déclarées

lors de la vente; l'article 1638 détermine les effets de cette garantie. La loi met la garantie des charges sur la même ligne que l'éviction; il y a, en effet, éviction d'une partie de la chose lorsqu'un tiers prétend avoir sur cette chose une servitude que l'acheteur ne devait point supporter en vertu du contrat de vente. La servitude est un démembrement de la propriété; si l'acheteur doit souffrir l'exercice d'une servitude non déclarée, son fonds se trouve démembré, par conséquent il est évincé partiellement. De là suit qu'il faut appliquer à cette espèce d'éviction les principes qui régissent l'éviction en général, et notamment l'éviction partielle. Il en est de même de tous droits réels qui démembrement la propriété (nos 265, 266).

La loi dit que le vendeur est garant des charges *non déclarées* lors de la vente (art. 1626, 1638). Si le vendeur déclare l'existence des charges, il ne peut plus être question de garantie, puisque, dans ce cas, la vente porte sur un fonds démembré; et on ne peut plus reprocher au vendeur d'avoir manqué à ses obligations. La connaissance que l'acheteur a des charges équivaut à une déclaration; il est inutile de faire connaître à l'acheteur des charges qu'il connaît. Il y a des charges que l'acheteur est présumé connaître, ce sont les servitudes apparentes (art. 1638): la raison en est que personne n'achète un fonds sans le visiter, et il suffit de le voir pour connaître les servitudes apparentes (nos 267-269).

738. Les effets de la garantie sont ceux de l'éviction partielle. L'acheteur pourra demander la résolution du contrat si la servitude est de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit (art. 1638). C'est le principe établi par l'article 1636. Si l'acheteur ne demande pas la résolution, soit qu'il ne le veuille pas, soit qu'il ne le puisse pas, il pourra réclamer une indemnité. Quel en sera le montant? Il faut appliquer le principe de l'éviction partielle (art. 1637), et non celui de l'éviction totale, puisque l'éviction est partielle (nos 273 et 274). Nous renvoyons à ce qui a été dit plus haut (1).

(1) Voyez, ci-dessus, nos 729 et 735.

§ III. De la garantie des vices rédhibitoires.

N° 1. QUAND Y A-T-IL LIEU A CETTE GARANTIE?

Sommaire.

739. Analogie et différence entre la garantie des vices rédhibitoires et la garantie pour cause d'éviction.
 740. Des lois nouvelles portées en France et en Belgique sur les vices rédhibitoires.
 741. Conditions requises pour que le vendeur soit tenu de la garantie.
 742. La garantie existe-t-elle dans les ventes immobilières ?
 743. Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

739. Il y a analogie entre l'éviction et les vices rédhibitoires. Dans les deux cas, le vendeur ne remplit pas l'obligation que le contrat lui impose, car ce n'est pas remplir son obligation que de livrer à l'acheteur une chose infectée de vices qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les eût connus. Mais les effets des vices rédhibitoires diffèrent des effets de l'éviction. La garantie consiste essentiellement à défendre l'acheteur quand ses droits sont attaqués par un tiers; il va sans dire qu'il n'est pas question de défense lorsque la chose est infectée d'un vice rédhibitoire (n° 277).

740. Le code civil a été modifié, en cette matière, par une loi du 28 janvier 1850 (1). Cette loi ne s'applique qu'aux animaux domestiques, énumérés dans l'article premier. Quant aux autres animaux, le code reste en vigueur. Nous exposerons les principes généraux d'après le code Napoléon, en notant seulement les dérogations que la loi nouvelle y a apportées (n° 279).

741. Le vendeur ne répond pas de tous les défauts de la chose vendue; il n'est garant que des vices rédhibitoires, tels que l'article 1641 les définit. Quels sont ces vices? Le code civil ne les énumère point; la loi nouvelle a comblé la lacune en ce qui concerne les animaux domestiques auxquels elle s'applique; l'arrêté royal pris en exécution de la loi énumère les vices rédhibitoires des diverses espèces. Quand il s'agit d'autres vices, le

(1) Et en France, par la loi du 20 mai 1838.

juge n'est lié que par la définition que l'article 1641 donne des vices rédhibitoires : c'est dire qu'il jouit d'un pouvoir à peu près discrétionnaire (n° 280).

Il ne suffit pas que la chose soit infectée d'un vice rédhibitoire pour que le vendeur en soit tenu; il faut que le défaut soit caché (art. 1641). Le vendeur n'est pas tenu des défauts apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même (art. 1642). La loi présume que l'acheteur ayant pu se convaincre de l'existence du vice, l'a réellement connu; et s'il l'a connu, il a consenti à acheter la chose malgré le vice. Dès lors il ne peut pas se plaindre que le vendeur a manqué à ses obligations en lui vendant une chose vicieuse; le vendeur l'a vendue telle qu'elle était, et telle que l'acheteur l'a vue; si celui-ci a acheté sans voir, il doit supporter les conséquences de sa négligence (n° 284).

Pothier exige encore une condition pour que le vendeur soit tenu de la garantie : il faut que le vice ait existé lors du contrat. La garantie est fondée sur l'inexécution des obligations contractées par le vendeur; or quand il vend une chose non viciée, il satisfait à ses obligations; par suite, l'acheteur ne peut avoir aucune action contre lui. Cela est d'évidence, c'est sans doute pour cela que le code ne le dit pas (n° 286).

742. La garantie existe-t-elle dans les ventes immobilières? L'affirmative est certaine. Le texte est conçu dans les termes les plus généraux : *la chose vendue*. Il n'y aurait pas même lieu de poser la question, si le rapporteur du Tribunat ne s'y était trompé (n° 287).

743. La garantie des vices rédhibitoires n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice (art. 1649), c'est-à-dire les expropriations sur saisie. On ne peut expliquer cette exception que par des considérations de fait. Le prix de vente est souvent fort bas, presque toujours en dessous de la valeur réelle de la chose, tandis que les frais sont considérables, et ces frais seraient perdus si l'adjudication était résolue. On peut encore invoquer l'intérêt des créanciers; c'est à eux que le prix est payé; il faudrait donc, en cas de résolution, faire annuler des distributions de deniers faites à un grand nombre de personnes, ce qui présenterait des difficultés et des inconvénients que la disposition du code prévient. Mais il en résultera que les acheteurs, sachant

qu'ils n'ont pas droit à la garantie, offriront un prix d'autant moindre (n° 288).

N° 2. DES EFFETS DE LA GARANTIE.

Sommaire.

744. De l'action rédhibitoire et de l'action *quanti minoris*.

745. L'acheteur a-t-il droit à des dommages-intérêts ?

746. Dans quel délai l'action doit-elle être intentée ?

747. Quand la garantie cesse-t-elle ?

744. Les vices rédhibitoires donnent lieu à deux actions : l'une, appelée action *rédhibitoire*, par laquelle l'acheteur demande la résolution de la vente, l'autre : appelée *quanti minoris*, qui tend à obtenir une diminution du prix. L'acheteur a le choix entre les deux actions. Le choix se comprend quand la chose est impropre à l'usage auquel on la destine, ou qu'elle diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ; dans ces deux cas, il y a lieu à la condition résolutoire tacite, et l'acheteur a de droit le choix entre la résolution du contrat et son exécution avec diminution du prix. Mais si le vice est tel que l'acheteur aurait néanmoins acquis la chose, sauf à en donner un moindre prix, l'action rédhibitoire ne se justifie guère. Le législateur a pensé qu'il est difficile de décider si l'acheteur eût acheté la chose quand elle est viciée ; l'acheteur seul peut le savoir, parce que c'est une question de convenance et de goût ; dès lors il fallait lui laisser le choix.

Si la vente est maintenue, il reste à évaluer le prix que l'acheteur aurait donné pour la chose s'il avait connu le vice. L'article 1644 dit que les experts détermineront la partie du prix que l'acheteur peut se faire rendre. On a critiqué l'action *quanti minoris*, elle est fondée sur les convenances de l'acheteur : et cependant les experts n'en peuvent pas tenir compte. Les lois nouvelles portées en France et en Belgique n'admettent pas l'action en réduction de prix (n° 289).

745. L'acheteur a-t-il droit à des dommages-intérêts ? Il faut distinguer si le vendeur est de bonne ou de mauvaise foi. « Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix et à rembourser à l'acquéreur les frais occasion-

nés par la vente » (art. 1645). C'est, à notre avis, l'application de l'article 1150 : le débiteur de bonne foi est tenu des dommages-intérêts prévus, c'est-à-dire intrinsèques, et, dans l'espèce, il n'y a, en général, d'autres dommages intrinsèques que le prix de la chose et les frais. Il faut ajouter le gain dont l'acheteur a été privé à raison de la chose ; le code n'en parle pas, parce que Pothier n'en a pas parlé, mais cela est de droit (n° 294).

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il sera tenu de tous les dommages-intérêts, prévus ou imprévus, intrinsèques ou extrinsèques. C'est le droit commun (art. 1646 et 1151) (1).

746. « L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où la vente a été faite » (art. 1648). Cette action a toujours été soumise à un bref délai, afin de prévenir les procès qui s'élèveraient sur le point de savoir si les vices existaient lors de la vente ou s'ils sont postérieurs. La loi s'en rapporte, à cet égard, aux usages locaux ; on n'a pas voulu, dit l'orateur du Tribunat, heurter d'antiques traditions. S'il n'y a pas d'usages, le juge décidera, d'après la nature des vices, dans quel délai l'action a dû être intentée (art. 4). Cela est arbitraire et dangereux ; car l'acheteur ne peut pas savoir dans quel délai il doit agir. On conçoit que le juge supplée au silence de la loi quand il s'agit d'un point de droit ; mais le législateur seul est compétent pour déterminer le délai dans lequel une action doit être intentée. Les nouvelles lois ont comblé la lacune ; en Belgique, un arrêté royal du 10 novembre 1869, pris en exécution de la loi de 1850, fixe les délais ; le plus long est de trente jours, ce qui signifie que le délai expire le trentième jour (nos 300, 301-304).

747. Quand la garantie cesse-t-elle ? D'abord si le vendeur a stipulé qu'il ne sera tenu d'aucune garantie (art. 1643). C'est le droit commun. La loi y met une condition, c'est que le vendeur ait ignoré les vices. Stipuler qu'on ne sera pas tenu de la garantie des vices que l'on connaît, c'est tromper l'acheteur, car celui-ci ne peut pas apprécier la portée de la clause de non-garantie qui le laisse dans l'ignorance du vice ; la clause est donc contraire

(1) Voyez le t. II de ce cours, p. 412, n° 574.

aux bonnes mœurs et nulle comme telle. Si le vendeur veut s'affranchir de la garantie d'un vice qu'il connaît, il doit le déclarer; alors l'acheteur contractera en connaissance de cause, et le prix sera fixé à raison de la chance de perte qu'il court (n° 305).

En second lieu, l'acheteur n'a droit à aucune garantie, si la chose viciée péricule par cas fortuit; la perte est pour son compte (art. 1647). C'est une dérogation au droit romain et aux vrais principes. Le vendeur a manqué à ses obligations en vendant une chose infectée d'un vice rédhibitoire; par suite, il est responsable. Peut-il être déchargé de sa faute et de sa responsabilité par un cas fortuit? Non, car le cas fortuit n'est pas un motif juridique pour qu'il s'enrichisse aux dépens de l'acheteur. Si la chose péricule par suite du vice, il va sans dire que le vendeur reste tenu de la garantie: c'est la disposition formelle de l'article 1647 (n° 306).

CHAPITRE III.

DES OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR.

Sommaire.

748. Quelles sont les obligations de l'acheteur?

748. « La principale obligation de l'acheteur est de payer le prix » (art. 1650). Cela suppose qu'il a encore d'autres obligations. L'article 1593 met à sa charge les frais d'actes et autres accessoires à la vente, c'est-à-dire les honoraires du rédacteur, et les droits d'enregistrement et de transcription. C'est l'application du principe que les frais sont supportés par celui dans l'intérêt duquel ils se font.

L'acheteur a encore une autre obligation, celle de prendre livraison de la chose vendue. Cette obligation résulte des principes et elle est sanctionnée par l'article 1657.

§ I. De l'obligation de prendre livraison de la chose.

Sommaire.

749. Les effets de l'obligation diffèrent suivant qu'il y a ou non un terme convenu pour le retirement.

750. L'article 1657 est-il applicable aux ventes commerciales?

749. S'il n'y a point de délai fixé pour le retirement, l'acheteur doit faire enlever la chose de suite, sauf à lui accorder un délai moral pour l'emballage et le chargement: c'est un terme tacite. Si l'acheteur ne retire pas les choses, le vendeur a droit aux dommages-intérêts qu'il en souffre: tel est le droit commun.

S'il y a un délai fixé pour le retirement, on applique l'article 1657, qui est ainsi conçu: « En matière de vente de denrées et effets mobiliers, la résolution de la vente a lieu de plein droit et sans sommation, au profit du vendeur, après l'expiration du délai convenu pour le retirement. » C'est une dérogation aux principes de la condition résolutoire tacite. La règle est que la résolution doit être demandée en justice; par exception, elle a lieu de plein droit dans le cas prévu par l'article 1657. Cela ne veut pas dire que la résolution a lieu malgré le vendeur; la loi dit que la vente est résolue *à son profit*, il tient donc à lui de la maintenir. C'est un droit que lui donne le contrat; mais s'il veut rompre la vente, il le peut sans formalité aucune, par exemple, en revendant la chose, pour profiter d'une augmentation de prix. Cette dérogation au droit commun s'explique par les besoins du commerce. Le commerce est une suite incessante d'achats et de reventes; il faut donc que le marchand qui a vendu des marchandises puisse immédiatement les remplacer par d'autres marchandises. Voilà pourquoi il stipule un terme pour le retirement. L'acheteur qui n'enlève pas les marchandises entrave les opérations du vendeur; d'après le droit commun, celui-ci devrait agir en justice ou faire des sommations; la loi y déroge, parce que ces lenteurs répugnent à la rapidité des transactions commerciales. (n° 312).

750. Cela suppose que l'article 1657 s'applique surtout aux ventes commerciales. Cependant au conseil d'État un membre ayant objecté que cette disposition était contraire aux usages du