

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 périt 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 périt 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



commerce, on constata au procès-verbal que l'article 1657 n'était pas applicable aux affaires de commerce. A notre avis, cette déclaration n'a aucune valeur : le conseil d'État n'était pas législateur et le procès-verbal n'est pas une loi. Quand même, sous notre régime politique, le ministre ou un rapporteur ferait une pareille déclaration, l'interprétation actée au procès-verbal ne serait pas obligatoire pour les tribunaux, ils ne sont liés que par une déclaration de volonté émanée des deux chambres et sanctionnée par le roi (n° 312 bis).

## § II. Du paiement du prix.

### Sommaire.

751. Quand et où l'acheteur doit-il payer le prix ?  
 752. Quand l'acheteur peut-il suspendre le paiement du prix ?  
 753. Quand l'acheteur doit-il les intérêts du prix ?

**751.** L'acheteur doit payer le prix au jour et au lieu réglés par la vente. S'il n'a rien été convenu à cet égard, l'acheteur doit payer au lieu et dans le temps où doit se faire la délivrance (art. 1650 et 1651). C'est une dérogation aux principes généraux. D'après l'article 1247, le paiement du prix, dans le silence du contrat, devrait se faire au domicile de l'acheteur ; tandis que, d'après l'article 1651, l'acheteur doit payer le prix au lieu et au temps où le vendeur doit faire la délivrance. Quel est le motif de cette dérogation ? C'est l'étroite liaison qui existe entre l'obligation de l'acheteur et celle du vendeur ; le premier ne doit délivrer la chose que si l'acheteur lui en paye le prix ; si donc le prix n'est pas encore payé lorsque la délivrance se fait, le vendeur est en droit d'exiger qu'à ce même moment l'acheteur lui en paye le prix. Voilà pourquoi l'acheteur ne peut pas exiger que le vendeur vienne toucher le prix chez lui (n° 318).

**752.** « Si l'acheteur est troublé, ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix » (art. 1653).

Dans l'ancien droit, il fallait qu'il y eût trouble, c'est-à-dire procès. La disposition du code civil est une conséquence du principe nouveau en vertu duquel le vendeur est obligé de trans-

férer la propriété à l'acheteur ; or la propriété est un droit certain, incontestable, qui n'admet aucune crainte de trouble. Toutefois la crainte seule ne suffit point, il faut un juste sujet de crainte. C'est une question de fait ; il faut qu'un tiers prétende sur la chose achetée un droit de propriété ou un droit réel ; quand l'acheteur peut prouver l'existence de ce droit, il a l'action en nullité de la vente (art. 1599) ; s'il a seulement un juste sujet de croire que la prétention du tiers est fondée, il peut suspendre le paiement du prix (n° 321).

L'article 1653 ajoute que les parties peuvent stipuler que, nonobstant le trouble, l'acheteur payera. Nous avons dit ci-dessus (1) que les parties peuvent convenir que le vendeur ne sera pas tenu de la garantie, et même que le vendeur ne restituera pas le prix ; à plus forte raison l'acheteur peut-il s'obliger à payer nonobstant le trouble (n° 324). Quand même il n'y a aucune stipulation à cet égard, le vendeur peut contraindre l'acheteur de payer le prix, en donnant caution ; dans ce cas, l'acheteur est à l'abri de tout préjudice, dès lors il doit remplir son obligation (n° 328).

**753.** L'acheteur doit l'intérêt du prix jusqu'au paiement du capital, dans les trois cas prévus par l'article 1652 :

1° S'il a été ainsi convenu lors de la vente. C'est l'intérêt conventionnel que les parties fixent librement, en vertu de la loi du 5 mai 1865 (n° 332).

2° Si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus. Du moment que l'acheteur a la jouissance de la chose, il est juste que le vendeur ait la jouissance du prix. L'article 1652 exige que la chose ait été livrée à l'acheteur pour que celui-ci soit tenu de payer les intérêts. Il suppose que la jouissance de l'acheteur ne commence qu'à partir de la délivrance. En droit, il n'en est pas ainsi, car les fruits appartiennent au propriétaire, donc à l'acheteur, à partir du jour de la vente, et c'est aussi à partir de ce moment qu'il doit les intérêts. Mais il se peut que le vendeur se réserve la jouissance tant que la chose n'est pas délivrée ; dans ce cas, on applique la réserve de l'article 1652 : l'acheteur ne devra les intérêts que lorsque la chose lui aura été livrée (n° 333).

(1) Voyez, ci-dessus, nos 750, 752 et 753.



3° L'acheteur doit les intérêts, s'il a été sommé de payer, par conséquent du moment de la sommation. C'est une dérogation à l'article 1153 qui exige une demande en justice pour faire courir les intérêts, et une véritable anomalie, car il n'y a aucune raison qui explique l'exception (n° 334), de même qu'il n'y a aucune bonne raison qui justifie la règle.

### § III. De l'action en résolution.

#### Sommaire.

754. L'action en résolution pour défaut de paiement du prix est soumise aux conditions qui régissent la condition résolutoire tacite.

755. Du pacte commissoire.

756. Quels sont les effets de la résolution entre les parties et à l'égard des tiers ?

**754.** « Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente » (art. 1654). C'est l'application à la vente du principe de la condition résolutoire tacite (art. 1184). La résolution peut être demandée dans toute vente, mobilière ou immobilière, puisque le principe s'applique à tout contrat bilatéral (n° 336).

L'action en résolution de la vente pour défaut de paiement du prix est soumise aux principes qui régissent la condition résolutoire tacite. Il en résulte que le juge peut accorder un délai à l'acheteur; l'article 1655 le dit : « La résolution de la vente d'immeubles est prononcée de suite, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix. Si ce danger n'existe pas, le juge peut accorder à l'acquéreur un délai plus ou moins long, suivant les circonstances. » C'est une explication de l'article 1184; la loi dit dans quel cas le juge doit user de la faculté qu'elle lui donne d'accorder un délai à l'acheteur. Le juge a le même droit dans les ventes mobilières; si la loi ne parle que des immeubles, c'est parce que dans les ventes de meubles, le juge sera rarement dans le cas d'user du pouvoir que la loi lui accorde, à cause de la facilité que l'acheteur a de revendre la chose; il y a donc presque toujours danger pour l'acheteur de perdre la chose et le prix (n° 341). C'est pour ce motif que la loi donne au vendeur le droit de revendication, dont nous traiterons au titre des *Privilèges et Hypothèques*.

Quand l'acheteur ne paye pas dans le délai, le juge doit prononcer la résolution (art. 1655). C'est un droit pour le vendeur; la loi modifie ce droit par des considérations d'équité, en permettant au juge d'arrêter la résolution si, dans le délai qu'il détermine, l'acheteur remplit son obligation; mais s'il y manque, le droit du vendeur reprend toute sa force, la vente doit être résolue (n° 342).

**755.** Le vendeur peut stipuler que, faute par l'acheteur de payer le prix dans le terme convenu, la vente sera résolue de plein droit. C'est ce qu'on appelle le pacte commissoire. Nous avons exposé, au titre des *Obligations*, les principes qui régissent ce pacte dans tous les contrats (1). Ces principes s'appliquent aussi à la vente. L'article 1656 n'y déroge qu'en un point. Le vendeur qui stipule le pacte commissoire conserve le droit de demander l'exécution de la vente; il a donc le choix, et partant il doit manifester sa volonté. L'article 1656 veut qu'il fasse une sommation à l'acheteur; la sommation est la déclaration du vendeur qu'il entend que la vente soit résolue. Pourquoi faut-il une sommation, tandis que, d'après le droit commun, il suffirait d'une manifestation quelconque de volonté même tacite? Dans une matière aussi importante que la vente d'immeubles, le législateur a voulu prévenir les difficultés et les contestations en exigeant une déclaration authentique qui fixe avec certitude la position des parties (n° 344).

**756.** Les effets de la résolution sont les mêmes, que la vente ait été résolue en vertu de la condition résolutoire tacite, ou en vertu d'un pacte commissoire; dans tous les cas, on applique le principe formulé par l'article 1183 : les choses sont remises au même état que si le contrat n'avait pas existé. L'acheteur restitue la chose ainsi que les fruits qu'il a perçus, le vendeur rend les à-compte avec les intérêts (nos 353 et 354). Le même principe conduit à une autre conséquence, c'est que la résolution a effet à l'égard des tiers, en ce sens que les droits concédés par l'acquéreur sont résolus quand les droits du vendeur sont résolus. Dans notre opinion, il faut en dire autant des baux; nous renvoyons à ce qui a été dit au titre des *Obligations* (2) (n° 358).

(1) Voyez le t. II de ce cours, p. 470, nos 688-691.

(2) Voyez le t. II de ce cours, p. 463, nos 678 et 679.