

par le seul contrat consensuel, et qu'elle a transporté à l'action de ce contrat des effets sinon identiques, du moins analogues à ceux des stipulations ou des ordonnances de l'édit : par exemple, l'indemnité du double, pour cause d'éviction, dans les cas où elle est ordonnée (1); la diminution du prix ou la réhibition en cas de vices réhibitoires, toujours suivant la maxime que les parties doivent observer, dans les contrats de bonne foi, ce qui est passé en coutume ou en habitude reçue (2). Toutefois, l'usage des stipulations, les ordonnances de l'édit, ont continué à se maintenir; il y a toujours eu entre leurs effets et ceux attribués sur les mêmes points au simple contrat de vente les différences notables résultant du droit strict et précis d'une part, et de la bonne foi de l'autre.

1468. Quant à l'acheteur, ses obligations sont : de payer le prix au moment même de la tradition, ou bien au jour fixé, si un délai lui a été accordé. Il est même tenu, au sujet du prix, à plus que le vendeur ne l'est au sujet de la chose : car il est obligé d'en transférer la propriété au vendeur : « Emptor autem nummos venditoris facere cogitur (3). » De telle sorte que s'il a payé, par exemple, avec une somme d'argent qui lui avait été remise en dépôt, le vendeur, dès qu'il apprendra ce fait, et sans attendre d'être évincé, pourra agir contre lui : « Emptor enim, nisi nummos accipientis fecerit, tenetur ex vendito (4). » — Outre le prix, l'acheteur en doit les intérêts du jour de la tradition : « Veniunt autem in hoc iudicium infra scripta : in primis pretium, quanti res venit; item usuræ pretii post diem traditionis : nam cum re emptor fruatur, æquissimum est eum usuras pretii pendere (5). » — Enfin il est obligé de restituer au vendeur les impenses que celui-ci a faites de bonne foi, depuis la conclusion de la vente, à l'occasion de la chose vendue (*in re distracta*) (6). (A. 7, l. 3.)

1469. Indépendamment des obligations du vendeur et de l'acheteur, un autre effet important de la vente, c'est qu'aussitôt qu'elle est parfaite, avant même la tradition, la chose, pour les périls comme pour les chances de produit et d'accroissement qu'elle court (*periculum et commodum*), passe aux risques de l'acheteur : « Post perfectam venditionem omne commodum et incommodum quod rei venditæ contingit ad emptorem pertinet (7). »

(1) Dig. 21. 1. *De aedit. edict.* 31. § 20. f. Ulp. — 21. 2. *De evict.* 37. § 2. f. Ulp. — (2) Dig. 19. 1. *De action. empt.* 11. § 3, et 13. § 4. f. Ulp. — (3) *Ibid.* 11. § 2. f. Ulp. — (4) Dig. 19. 4. *De rerum permut.* 1. pr. f. Paul. — (5) Dig. 19. 1. *De action. empt.* 13. §§ 20 et 21. f. Ulp. — Cod. 4. 32. *De usuris.* 2. const. Sever. et Anton. — 4. 49. *De action. empt.* 5. const. Diocl. et Maxim. — PAUL. Sent. 2. 17. *Ex empto et vendito.* § 9. — Vatic. J. Rom. Fragm. § 2. — Voir aussi Dig. 22. 1. *De usur.* 18. § 1. f. Paul.; et Cod. 4. 54. *De pact. int. empt.* 5. const. Gordian. — (6) Dig. 19. 1. *De action. empt.* 13. § 22. f. Ulp. — 4. 49. *De act. empt.* 16. const. Dioclet. et Maxim. — (7) Cod. 4. 48. 1. const. Alexand.

Le Digeste et le Code contiennent chacun un titre spécial pour cette matière (1); et le paragraphe suivant des Instituts nous en développe le principe.

III. Cum autem emptio et venditio contracta sit, quod effici diximus simul atque de pretio convenerit, cum sine scriptura res agitur, periculum rei venditæ statim ad emptorem pertinet, tametsi adhuc ea res emptori tradita non sit. Itaque si homo mortuus sit vel aliqua parte corporis læsus fuerit; aut ædes totæ vel aliqua ex parte incendio consumptæ fuerint; aut fundus vi fluminis totus vel aliqua ex parte ablatus sit, sive etiam inundatione aquæ aut arboribus turbine dejectis longe minor aut deterior esse cæperit, emptoris damnum est, cui necesse est, licet rem non fuerit nactus, pretium solvere. Quidquid enim sine dolo et culpa venditoris accidit, in eo venditor securus est. Sed et si post emptionem fundo aliquid per alluvionem accessit, ad emptoris commodum pertinet, nam et commodum ejus esse debet cujus periculum est. Quod si fugerit homo qui veniit, aut subreptus fuerit, ita ut neque dolus neque culpa venditoris interveniat, animadvertendum erit an custodiam ejus usque ad traditionem venditor susceperit; sane enim si suscepit, ad ipsius periculum is casus pertinet; si non suscepit, securus est. Idem et in ceteris animalibus ceterisque rebus intelligimus. Utique tamen vindicationem rei et conditionem exhibere debet emptori; quia sane qui nondum rem emptori tradidit, adhuc ipse dominus est. Idem etiam est de furti et de damni injuriæ actione.

3. Dès que le contrat de vente est parfait (ou, comme nous l'avons dit, aussitôt que les parties sont convenues du prix, si la vente est faite sans écrit), les risques de la chose vendue passent à l'acheteur, bien que la tradition ne lui ait pas encore été faite. Si donc l'esclave est mort, ou a été blessé; si l'édifice a été consumé en tout ou en partie par l'incendie; si le fonds a été emporté en tout ou en partie par la violence du fleuve; si par l'inondation ou par la tempête qui a renversé les arbres, si se trouve considérablement réduit ou détérioré, le dommage est pour l'acheteur, obligé qu'il est, même quand il n'a pas reçu la chose, d'en payer le prix. En effet, le vendeur, pour tout ce qui arrive sans son dol et sans sa faute, est en sécurité. Mais réciproquement si, depuis la vente, le fonds s'est accru par alluvion, le profit en est à l'acheteur; car les avantages doivent revenir à celui qui court les risques du péril. Si l'esclave vendu s'est enfui ou a été volé, sans le dol ni la faute du vendeur, il faut distinguer : si ce dernier a pris sur lui les risques de la garde jusqu'à la tradition, l'événement est à sa charge; sinon, il n'a pas à en souffrir. Décision applicable pour tous autres animaux et toutes autres choses. Toutefois le vendeur devra céder à l'acheteur l'action en vindication de la chose et la condition, qui s'ouvrent pour lui parce que tant que la tradition n'est pas faite il demeure propriétaire. De même pour les actions de vol, et d'injuste dommage.

1470. Les dispositions du droit romain, exposées ici par notre texte, sur les risques de la chose vendue, ne sont-elles pas en opposition avec ces principes : que tant que la tradition n'a pas eu lieu le vendeur reste propriétaire, et que les accroissements, les détériorations ou la perte totale d'une chose reviennent forcément au propriétaire : maxime ainsi formulée par les commentateurs : « *res perit domino?* » Il n'y a, en réalité, dans notre texte, aucune exception à ces principes. En effet, le vendeur est resté propriétaire de la chose : en conséquence, si la chose s'accroît, par une production de fruits, par une alluvion, par une cause quelconque,

(1) Dig. 18. 6.; et Cod. 4. 48. *De periculo et commodo rei venditæ*

c'est lui qui devient propriétaire de ces fruits, de ces accroissements ; si la chose se détériore, si elle périt, son droit de propriété diminue d'autant, ou s'éteint. Notre texte ne dit pas un mot de la propriété. Mais quels sont les effets de la vente? C'est de produire des obligations : le vendeur est obligé de livrer et de faire avoir la chose à l'acheteur : eh bien, si depuis la vente il y a eu des fruits, des accroissements, il sera obligé de même de livrer et de faire avoir ces fruits, ces accroissements (1) ; si la chose a diminué, s'est détériorée sans sa faute, il ne sera obligé de la livrer et de la faire avoir qu'ainsi diminuée, ainsi détériorée ; et si la chose a péri sans sa faute, son obligation aura cessé d'exister. Voilà tout ce que signifie cette maxime : que la chose, du moment de la vente, est aux risques de l'acheteur. C'est-à-dire que l'obligation du vendeur de livrer et de faire avoir, s'appliquera à la chose telle qu'elle se trouvera par suite des changements qu'elle aura pu éprouver. Il ne s'agit en tout ceci que de l'obligation du vendeur. Et s'il y a perte totale, nous ne ferons qu'appliquer cette règle commune de l'extinction des obligations : que le débiteur d'un corps certain (*species*) est libéré, lorsque ce corps a péri sans son fait ou sans sa faute (2). — Mais que deviendra l'obligation de l'acheteur relativement au prix? Le prix convenu devra-t-il être augmenté ou diminué, selon que la chose aura reçu des accroissements, ou subi des détériorations? En aucune manière ; le prix restera toujours le même. Et si la chose vendue a péri totalement, de sorte que le vendeur se trouve libéré de l'obligation de la livrer, l'acheteur sera-t-il aussi de celle de payer le prix? Pas davantage. Les deux obligations, une fois contractées, ont une existence indépendante : la première peut se modifier ou s'éteindre, dans son objet, par les variations de la chose vendue ; la seconde n'en continue pas moins de subsister, toujours la même (3). Tel était le système romain ; et c'est pour cela qu'il est vrai de dire que du moment de la vente, l'acheteur court les risques de la chose vendue, bien que le vendeur en soit encore propriétaire.

1471. Ce principe, du reste, n'est pas susceptible d'application quand l'objet de la vente est, non pas un corps certain (*species*),

(1) Dig. 19. 1. *De action. empt.* 13. §§ 10, 13 et 18. f. Ulp. — (2) Dig. 45. 1. *De verb. oblig.* 23. f. Pomp. — Ci-dessus, 2. 20. *De legatis*, § 16. t. 2. n° 895 ; et 3. 19. *De inutil. stipul.* § 2, ci-dess. n° 1333. — (3) Dig. 18. 5. *De rescind. vend.* 5. § 2. f. Julian. — 21. 2. *De evict.* 11. pr. f. Paul. — Cod. 4. 48. *De peric. et comm.* 6. const. Dioclet. et Maxim. — Voyez pourtant le fragment tiré d'Africain, Dig. 19. 2. *Locati conducti.* 33, dans lequel l'opinion contraire paraît positivement émise, et d'où il semble résulter que le vendeur, en cas de perte de la chose, ne pourrait pas exiger le prix, ou même serait obligé de le restituer s'il l'avait reçu. Les commentateurs ont fait bien des efforts pour concilier ce passage avec les principes exprimés si souvent ailleurs. Ils ont supposé notamment, qu'ici le vendeur s'était spécialement obligé à prendre sur lui la chance de certains vices ou de certains risques de la chose. Mais il est plus simple et plus vrai peut-être d'y voir une divergence d'opinion.

mais un genre (*genus*), par exemple un cheval, un esclave (*in genere*) : parce que tant que l'objet n'est pas déterminé, on ne peut pas dire qu'il augmente, qu'il diminue ou qu'il périsse ; ni même quand les objets sont désignés, mais que la vente en est faite au poids, au nombre ou à la mesure (*pondere, numero, mensura*) : par exemple ce lingot, ce troupeau, ce blé, ce vin, ou même ce champ, mais à tant la livre, la tête, ou la mesure ; parce que le prix étant indéterminé, tant que la chose n'a pas été pesée, comptée ou mesurée, la vente, jusque-là, n'est pas considérée comme parfaite (1). Mais si le tout est vendu, comme disent les Romains, *per aversionem*, c'est-à-dire en bloc, pour un seul prix (*uno pretio*), la vente est parfaite dès que la convention a eu lieu, le principe sur les risques est immédiatement applicable (2). — L'application de ce principe demande aussi des distinctions, dans les cas où il s'agit de ventes conditionnelles (3), ou de ventes de plusieurs choses alternativement : « *Stichum aut Pamphilum* » (4).

1472. Enfin, à côté de ce principe, il faut placer une dernière obligation du vendeur, dont il nous reste à parler : c'est qu'il est responsable envers l'acheteur de toute faute ; d'où il suit qu'il doit apporter ses soins à la garde et à la conservation de la chose. « *Et sane periculum rei ad emptorem pertinet, dummodo custodiam venditor ante traditionem præstet* » (5). Les jurisconsultes expriment cette obligation en diverses expressions, qui ne sont que des variations de style : tantôt, « *ut præstet dolum et culpam* » ; — *non solum dolum, sed et culpam* ; tantôt, « *custodiam et diligentiam* » ; tantôt l'une ou l'autre séparément (6) : de sorte que je regarde comme puéril de faire autant de nuances de chacune de ces expressions, et de discuter péniblement si le vendeur doit les unes et ne doit pas les autres. Mais les jurisconsultes romains, quelle que soit l'expression employée, nous indiquent nettement l'étendue de la responsabilité du vendeur ; il doit mettre à la garde de la chose les soins d'un bon père de famille, et plus de diligence qu'il n'en apporte ordinairement à ses propres choses « *Custodiam autem venditor talem præstare debet, quam præstant hi quibus res commodata est ; ut diligentiam præstet exactiorem, quam in suis rebus adhiberet*, » dit le jurisconsulte Paul (7). Ulpien exprime, en d'autres termes, la même règle et la développe par des exemples (8).

(1) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 35. §§ 5 et 6. f. Gai. — (2) *Ibid.* et 18. 1. 62. § 2. f. Modestin. — (3) Dig. 18. 6. *De peric. et comm.* 8. pr. f. Paul. ; — 18. 1. *De contrah. empt.* 7. pr. f. Ulp. — (4) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 34. § 6. f. Paul. — 46. 3. *De solut. et liber.* 95. pr. f. Papinien. — (5) Dig. 47. 2. *De furtis.* 14. pr. f. Ulp. — (6) Dig. 13. 6. *Commodat.* 5. § 2. f. Ulp. — 18. 6. *De peric. et comm.* 3. f. Paul. — 19. 1. *De act. empt.* 13. § 16. f. Ulp. ; et 36. f. Paul. — 21. 1. *De adilit. edict.* 31. §§ 11 et 12. f. Ulp. — (7) Dig. 18. 6. *De peric. et comm.* 3. f. Paul. — (8) Dig. 21. 1. *De adilit. edict.* 31. §§ 11 et 12. f. Ulp.

La responsabilité du vendeur serait tout autre, et s'étendrait même aux cas fortuits, s'il avait pris spécialement sur lui les risques de la garde, ou, comme l'exprime notre texte : « *si custodiam ejus usque ad traditionem venditor susceperit.* »

1473. L'acheteur, de son côté, par la nature du contrat, est également responsable envers le vendeur, non-seulement du dol, mais de toute espèce de faute qui pourrait préjudicier à celui-ci : par exemple de ses négligences, en cas de poursuite en éviction, soit dans la défense, soit dans la dénonciation, qu'il doit faire au vendeur, de cette poursuite (1).

1474. Maintenant que les obligations résultant du contrat, tant pour le vendeur que pour l'acheteur, nous sont connues, examinons quelle peut être la portée de cette règle de la jurisprudence romaine, que l'acheteur n'est pas obligé de transférer à l'acheteur la propriété de la chose vendue, et comment celui-ci arrive à ses fins, qui sont bien, en définitive, d'acquérir cette propriété au moyen de son achat.

1475. Si le vendeur a vendu et livré sa propre chose, ou qu'ayant vendu la chose d'autrui, il l'ait acquise ensuite afin d'en faire la livraison qu'il doit à son acheteur, celui-ci va arriver régulièrement à ses fins. Au moyen de la tradition qui lui sera faite par le vendeur propriétaire, dès qu'il aura payé le prix convenu, ou satisfait de toute autre manière le vendeur, ou obtenu crédit à cet égard, la propriété lui sera transférée (2). — La nécessité, pour que cette translation de propriété s'opère, qu'il y ait eu non-seulement tradition, mais encore paiement du prix, ou satisfaction, ou crédit accordé par le vendeur : « *Si aut pretium nobis solutum sit, aut satis eo nomine factum, vel etiam fidem habuerimus emptori sine ulla satisfactione;* » plus laconiquement encore, d'après Ulpien : « *Nisi ære soluto, vel fidejussore dato, vel alia satisfacto* (3), a déjà été exposée dans les Instituts (tom. II, n° 419). Toute concordante qu'elle soit, d'une manière générale, avec l'équité, elle est, dans le droit romain, une particularité de la vente, dont on ne rencontre pas l'analogue dans les contrats *do ut des, do ut facias*, et qui vient probablement des souvenirs de l'antique vente *per æs et libram*, dans laquelle le métal était pesé et donné pour parfaire l'acquisition (ci-dess., tom. II, n° 419). — Quoi qu'il en soit, ces conditions une fois remplies, l'acheteur devient propriétaire; la règle que le vendeur n'est pas tenu de lui transférer la propriété n'a rien à faire ici.

(1) Dig. 13. 6. *Commod.* 5. § 2. f. Ulp.; et *ci-dessus*, pag. 251. — (2) Dig. 19. 1. *De act. empt.* 11. § 2. f. Ulp. « Et in primis ipsam rem præstare venditor oportet, id est tradere, quæ res, si quidem dominus fuit venditor, facit et emptorem dominum; si non fuit, tantum evictionis nomine venditorem obligat: si modo pretium est numeratum, aut eo nomine satisfactum. Emptor autem nummos venditoris facere cogitur. » — (3) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 19. f. Pompon.; et 53. f. Gai. — 14. 4. *De tributoria actione*, 5. § 1. Ulp.

1476. Le seul cas qui reste pour l'application possible de cette règle est donc celui de la vente et livraison de la chose d'autrui : encore y a-t-il ici des distinctions à faire.

1477. En effet, nous savons qu'il est de principe en droit romain que la vente de la chose d'autrui est valable (ci-dess., n° 1451). Ce principe romain, opposé à celui qui a été formulé dans notre droit français (Code N., art. 1599), n'était pas fondé, comme on l'a dit trop souvent, mais à tort, sur ce que le vendeur, chez les Romains, ne s'obligeait pas à transférer la propriété : et la preuve, c'est que dans la promesse sur stipulation de donner (*dare*), le promettant s'engageait bien à donner la propriété; et cependant une telle promesse, aussi bien que la vente, était valable même pour la chose d'autrui (1). L'unique motif, c'est que les contrats, en droit romain, opèrent des obligations seulement, et non des translations de propriété : lors donc qu'ils consistent même dans l'obligation de donner la propriété, rien ne rend nécessaire, pour qu'ils existent, que le promettant ait déjà cette propriété au sujet de laquelle il s'engage (2). A plus forte raison en était-il ainsi dans la vente. — Le principe étant donc bien arrêté, et tenant pour certain que, lorsqu'il y a eu vente de la chose d'autrui, le contrat est valable dans tous les cas, il reste néanmoins à déterminer les effets de ce contrat : or ces effets sont bien différents, suivant que les parties ou l'une d'elles ont su ou ont ignoré, en fait, que la chose appartenait à autrui.

1478. Si les deux parties ont connu ce fait; ou même si le vendeur l'ignorant et faisant sa vente de bonne foi, l'acheteur seul en avait connaissance : alors voilà le cas dans lequel s'appliquera utilement la maxime que nous cherchons à étudier. C'est alors qu'il sera vrai de dire que tant que l'acheteur continue de posséder la chose qui lui a été vendue et livrée (*rem licere habere*), tant qu'il n'a souffert aucune éviction, eût-il la preuve que la chose vendue appartient à un tiers, il n'a rien à demander à ce sujet au vendeur (ci-dess., n° 1461) : « *Qui rem emit, et post possidet, quandiu evicta non est, auctorem suum propterea quod alienata vel obligata res dicatur, convenire non potest* (3). »

1479. Mais il n'en sera plus de même si le vendeur a vendu la chose d'autrui *sciemment* à un acheteur *qui ignorait ce fait*. Les jurisconsultes romains ne disent pas, il est vrai, d'une manière dogmatique, que la règle par nous examinée cesse dans ce cas; mais malgré cette règle (*quamvis enim alioquin verum sit, venditorem hactenus teneri ut rem emptori habere liceat, non etiam*

(1) Voir ci-dessus, n° 1330 : « *Vel cujus commercium non habuerit*, et le fragment qui y est cité : Dig. 45. 1. *De verb. oblig.* 34. f. Ulp. — (2) Le *mutuum*, au contraire, ne peut avoir lieu pour la chose d'autrui, parce qu'ici ce qui crée l'obligation constitutive du contrat, c'est la translation même de la propriété (*re contrahitur*). Voir ci-dessus, n° 1209. — (3) Cod. 8. 45. *De eviction.* 3. const. Sever. et Anton.

ut ejus faciat), comme la vente est un contrat de bonne foi et que les parties y sont responsables de tout dol commis par elles (*quia tamen dolum abesse præstare debeat*), l'acheteur aura dans ce cas, contre le vendeur, l'action du contrat pour se faire indemniser : « Si sciens alienam rem ignorantem mihi vendideris : etiam priusquam evincatur, utiliter me ex empto acturum putavit, in id quanti mea intersit meam esse factam (1). — Quant à l'aliénation de la chose d'autrui, elle se trouve validée si le vendeur devient propriétaire, ou si le propriétaire succède au vendeur (2).

Des modalités du contrat de vente, et des clauses particulières qui peuvent y accéder
(*pacta inter emptorem et venditorem composita*).

1480. La vente peut recevoir les diverses modalités du terme ou de la condition.

IV. *Emptio tam sub conditione, quam pure contrahi potest; sub conditione; veluti : Si Stichus intra certum diem tibi placuerit, erit tibi emptus aureis tot.* 4. La vente peut être faite, tant sous condition que purement et simplement; sous condition, par exemple : Si dans tel délai tu agréas Stichus, il te sera vendu tant d'écus d'or.

1481. L'exemple donné par notre texte est celui d'une condition entièrement au pouvoir de l'acheteur : « *Si Stichus intra certum diem tibi placuerit.* » Aussi faut-il décider que l'indication d'un délai déterminé (*intra certum diem*) est indispensable pour qu'il y ait contrat : sans quoi l'acheteur ne serait lié en rien; ce serait comme si la vente lui avait été faite sous cette condition : « *Si voluerit;* » et par conséquent elle serait nulle (ci-dess., n° 1250) (3). — L'effet de cette condition est de rendre incertaine la vente, de tenir son existence en quelque sorte en suspens : c'est ce que nous appelons, en droit français, une condition suspensive. — Paul, Ulpien, et une constitution des empereurs Dioclétien et Maximien, nous offrent l'exemple d'une condition analogue, mais en sens inverse : « *ut si displicuerit intra certum diem, inempta sit* (4). » Ici l'effet de la condition est de tenir en suspens, non pas la vente, mais sa résolution. C'est ce que nous appelons, en droit français, une condition résolutoire. Mais tel n'est pas le langage des jurisconsultes romains. En cas pareil, ils disent souvent que la vente est pure et simple : en ce sens qu'elle produit immédiatement

(1) Tel est le texte d'Africain, qui développe ensuite le motif de sa décision fondée sur ce que le vendeur doit répondre de son dol : Dig. 19. 1. *De action. empt.* 30. § 1. — (2) V. l'excellente dissertation de M. Lobbé (*Revue pratique*), 1875, nos 4-6. — (3) Gar. Com. 3. § 146. — Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 7. pr. f. Ulp. — Cod. 4. 38. *De contrah. empt.* 13. const. Dioclet. et Maxim. — (4) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 3. f. Ulp. — 41. 4. *Pro emptore.* 2. § 5. f. Paul. — Cod. 4. 58. *De ædilit. action.* 4. const. Dioclet. et Maxim. Voir aussi Dig. 21. 1. *De ædilit. edict.* 31. § 22. f. Ulp.

ses effets, sauf la résolution qui pourra survenir. Ce n'est pas la vente, disent-ils, mais sa résolution qui est conditionnelle et incertaine. « *Pura emptio, quæ sub conditione resolvitur* (1). » La vente ainsi résolue, comme au cas de donation (t. II, n° 546), le vendeur n'avait en principe qu'une action personnelle en restitution, mais on a fini par lui accorder une action réelle utile (2).

1482. L'acheteur et le vendeur peuvent modifier leur convention principale par des conventions accessoires. Ces conventions, qui portent le nom générique de *pacta*, se nomment souvent aussi *leges emptionis-venditionis*, les lois de la vente. Formées en même temps que le contrat de vente, elles en font partie, elles tirent de lui leur force obligatoire, et leurs effets se poursuivent par les mêmes actions. Nous trouvons au Code de Justinien un titre spécial sur ces pactes accessoires en général; et dans le Digeste, quelques titres consacrés à certains d'entre eux (3). — Ces pactes ont pour but d'apporter aux règles ordinaires du contrat les dérogations qu'il plaît aux parties d'y faire : par exemple, sur la livraison, sur le paiement, sur les sûretés à donner de part ou d'autre, sur les risques, sur les produits, sur les intérêts. Ou bien ils ont pour but la réserve ou la constitution de quelque droit : par exemple, une réserve d'usufruit, une constitution de servitude. Quelques-uns de ces pactes, comme plus usuels ou comme ayant un caractère plus distinct, ont appelé l'attention particulière des jurisconsultes.

1483. Tel est celui que les Romains nommaient *in diem addictio*, par lequel il est convenu entre les parties que si, dans un certain délai, de meilleures conditions sont offertes au vendeur (*meliore allata conditione*), la vente n'aura pas lieu, ou se trouvera résolue. « *Ille fundus centum esto tibi emptus, nisi si quis intra Kalendas Januarias proximam meliorem conditionem fecerit.* » Ce pacte constitue véritablement une condition mise soit à la vente, soit à sa résolution, selon la manière dont les parties l'ont entendu. Il en est traité dans un titre spécial au Digeste (4).

1484. Tel est encore celui qui porte le nom de *lex commissoria*, d'après lequel la vente sera résolue si tel ou tel des contractants commet quelque chose contre la loi du contrat. Dans l'usage, ce pacte intervient au profit du vendeur, en ce sens que si l'acheteur ne paye pas le prix dans un délai fixé, la vente sera résolue au gré du vendeur : « *Ut si intra certum tempus pretium solutum non sit, res inempta sit.* » C'est encore une sorte de condition résolutoire : le Digeste y consacre aussi un titre particulier (5).

1485. Enfin nous ferons remarquer encore le pacte que nous nommons aujourd'hui improprement pacte de réméré, et qui

(1) Dig. 41. 4. *Pro empt.* 2. § 5. f. Paul. — 18. 2. *De in diem addict.* 2. f. Ulp. — (2) Cod. 4. 54. l. 4. const. Alex. — (3) Cod. eod. tit. *De pactis inter emptorem et venditorem compositis.* — (4) Dig. 18. 2. *De in diem additione.* — (5) Dig. 18. 3. *De lege commissoria.*

n'est, au fond, qu'une autre sorte de clause résolutoire, par laquelle il est convenu que le vendeur pourra recouvrer la chose, en remboursant le prix dans un certain délai : « *Ut sive venditor, sive heredes ejus, emptori pretium, quandocunque vel intra certa tempora, obtulissent, restitueretur* (1). »

De la rescision de la vente (de rescindenda venditione).

1486. Un titre particulier, tant au Digeste que dans le Code de Justinien, est consacré à cette matière (2).

Mais le Digeste ne traite, à vrai dire, que des divers cas dans lesquels la vente est résolue, soit par l'effet des pactes résolutoires qui ont pu y être insérés, soit par le mutuel dissentiment des parties, pourvu que ce dissentiment intervienne *dum res integra est*, ou en d'autres termes, *antequam fuerit res secuta*, c'est-à-dire avant que la convention ait reçu aucune exécution de part ni d'autre. — La réhabilitation pour cause des défauts de la chose est encore une sorte de résolution dont nous avons déjà parlé (ci-dessus, n° 1466).

1487. C'est dans le Code que nous trouvons indiquée la rescision pour cause de violence (3), de dol (4); ou enfin celle qui a attiré au plus haut degré l'attention des commentateurs et qui a fait naître le plus de controverses : la rescision pour cause de lésion (5). — Deux rescrits des empereurs Dioclétien et Maximien sont les seuls textes où nous trouvons formulée cette dernière cause, qui doit incontestablement son origine première à la nature des actions de bonne foi (6); mais qui revêt, dans la constitution des empereurs, et au sujet de la vente, un caractère précis et tout particulier. Si le prix de la vente est un vil prix (*minus pretium*), il y aura lieu à rescision : l'acheteur ayant néanmoins le choix, pour éviter cette rescision, de payer ce qui manque au juste prix (*justum pretium*). Mais à quel point est posée la limite? Ce point est marqué d'une manière précise : le prix est vil, quand il est inférieur à la moitié de la véritable valeur qu'avait la chose au moment de la vente. « *Minus autem pretium esse videtur, si nec dimidia pars veri pretii soluta sit* (7). » C'est ce que notre ancienne jurisprudence a nommé la lésion *d'outre-moitié*. — Du reste, les interprètes sont bien loin de s'entendre sur la portée des deux rescrits :

(1) Cod. 4. 54. *De pactis inter. empt. et vend.* 2. const. Alexand. — Dig. 49. 5. *De præscript. verb.* 12. f. Procul. — (2) Dig. 18. 5. *De rescindenda venditione, et quando licet ab emptione discedere.* — Cod. 4. 44. *De rescindenda venditione*; et 4. 45. *Quando liceat ab emptione discedere.* — (3) Cod. 4. 44. *De rescind. vend.* 1. const. Alexand.; et 8. pr. const. Dioclet. et Maxim. — (4) *Ibid.* 5. 8. pr.; et 10. const. Dioclet. et Maxim. — (5) *Ibid.* 2 et 8. const. Dioclet. et Maxim. — (6) Dig. 17. 2. *Pro socio.* 79. f. Paul. — 16. 3. *De deposit.* 2. f. Paul. — (7) Cod. 4. 44. *De rescind. vend.* 2 et 8. in fine. const. Dioclet. et Maxim.

leur disposition était-elle applicable à la vente des fonds seulement, ou à la vente de toute autre chose? à la lésion éprouvée par le vendeur seul, ou même à celle de l'acheteur? enfin était-elle exclusivement spéciale au contrat de vente, ou commune à tous les contrats onéreux de bonne foi? Les deux rescrits ne parlent que de fonds, parce que tel est le cas particulier sur lequel les empereurs répondent; mais la raison de décider est la même pour toute autre chose vendue; et l'un des rescrits semble même commencer par l'énonciation du principe en général : « *Rem majoris pretii, si tu vel pater tuus minoris distraxerit.* » Enfin, sur les deux dernières questions, on ne peut se dissimuler, quoique les textes du droit romain ne l'indiquent pas, que le seul contrat de vente, et, dans ce contrat, le seul rôle de vendeur présentent une considération majeure qui ne se rencontre pas ailleurs : savoir, la possibilité que ce soit la pénurie, le besoin d'argent, qui ait poussé le vendeur à se défaire à tout prix de sa chose. Raison suffisante pour ne pas sortir, quant à ces deux questions, des termes de la constitution.

V. *Loca sacra vel religiosa, item publica, veluti forum, basilicam, frustra quis sciens emit. Quæ tamen si pro profanis vel privatis deceptus a venditore emerit, habebit actionem ex empto quod non habere ei liceat, ut consequatur quod sua interest deceptum non esse. Idem juris est, si hominem liberum pro servo emerit.*

5. Celui qui achète sciemment des objets sacrés, religieux ou publics, par exemple un forum, une basilique, fait un acte nul. Mais si trompé par le vendeur, il les a achetés les croyant profanes ou privés, il aura l'action d'achat, fondée sur ce qu'il n'est pas mis à même d'avoir la chose, afin d'obtenir ainsi l'indemnité de l'intérêt qu'il avait à ne pas être trompé. De même, s'il a acheté un homme libre, le croyant esclave.

1488. Nous avons vu (ci-dessus, n° 1335) qu'à l'égard de la stipulation, l'ignorance de celui qui stipule la dation d'une chose hors du commerce ne lui profite en rien, il ne peut demander ni ce qu'il a stipulé, parce que la dation en est impossible, ni aucune autre chose, parce qu'on ne peut pas étendre le contrat, qui est de droit strict, hors de ces termes. Mais en matière de vente, contrat de bonne foi, il en est autrement. La vente d'une chose hors du commerce, quand l'acheteur achète avec connaissance de ce fait, est complètement nulle (1); mais quand l'acheteur l'ignore (*si ab ignorante emitur; si emptor ignoret*) la vente est valable (2) : non pas sans doute, en ce sens, que la chose hors du commerce puisse être valablement livrée et acquise à l'acheteur, ni que le vendeur puisse en demander le prix; mais en ce

(1) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 34. § 1. f. Paul.; et 22. f. Ulp.; et 6. pr. f. Pompon. — (2) *Ibid.* 4. f. Pompon.; et 70. f. Licin. Rufin. Il résulte de ce dernier fragment que même dans le cas où le vendeur aussi aurait ignoré que la chose fût hors de commerce (*inter ignorantes*), le contrat de vente existerait, en ce sens qu'il produirait ses actions pour faire obtenir aux parties ce que réclamerait la bonne foi, selon les circonstances.

sens que l'action d'achat existe contre le vendeur au profit de l'acheteur, pour l'intérêt que ce dernier avait à ne pas être trompé : « *Ut consequatur, quod interfuit ejus ne deciperetur.* » C'est ce qu'explique très-clairement notre texte, ainsi qu'un paragraphe de Modestinus, au Digeste (1).

ACTIONS RELATIVES AU CONTRAT DE VENTE.

1489. Le droit civil, en acceptant du droit des gens et en érigeant en contrat la simple convention de vente, l'a investie de deux actions, qui lui sont exclusivement propres : l'action *empti* ou *ex empto*, et l'action *venditi* ou *ex vendito*, qui sont données l'une à l'acheteur, et l'autre au vendeur, et par lesquelles chacun d'eux peut poursuivre judiciairement l'exécution de toutes les obligations quelconques qui résultent du contrat. Nous trouvons au Digeste et au Code un titre particulièrement consacré à traiter de ces deux actions (2). Leur caractère d'actions de bonne foi, autorisant le juge à former sa sentence *ex æquo et bono, ex bona fide*, donne à ces actions une étendue illimitée, qui permet d'y comprendre la poursuite de tous les résultats que le contrat doit équitablement produire. Livraison de la chose et de ses dépendances; paiement du prix et des intérêts quand ils sont dus; garantie de l'éviction totale ou partielle; garantie des vices cachés, ou des bonnes qualités annoncées dans la chose : qu'il s'agisse d'obtenir soit des dommages-intérêts, soit la réhabilitation du contrat; obligation pour le vendeur de faire les promesses sur stipulation ordonnées par l'édit des édiles; responsabilité de toute faute de la part tant de l'une que de l'autre des parties; exécution des engagements particuliers, des clauses et de tous les pactes accessoires faisant partie de la vente : en un mot, toutes les conséquences du contrat peuvent être obtenues par l'action *ex empto* pour l'acheteur, et par l'action *ex vendito* pour le vendeur.

1490. A ces actions principales, propres au contrat, et qui existent toujours, il faut joindre encore :

Les actions *ex stipulatu* (ou, selon l'objet promis, les *conditiones certi*) résultant des stipulations que les parties ont pu faire à l'occasion du contrat, soit par suite de conventions particulières, soit en exécution des ordonnances de l'édit éditilien sur la garantie de l'éviction et des vices cachés de la chose (*dupla stipulatio*);

Les actions en diminution de prix (*actio æstimatoria, ou quanto minoris*), et en réhabilitation de la vente (*actio redhibitoria*), créées par les édiles, selon ce que nous avons déjà dit ci-dessus, n° 1466. Ces deux actions étaient limitées à certains délais assez courts, différents selon les cas; mais, en règle générale, d'un

(1) *lb.* 62. § 1. f. Modest. — (2) *Dig.* 19. 1; et *Cod.* 4. 49. *De actionibus empti et venditi.*

an pour l'action *quanto minoris*, et de six mois pour l'action *redhibitoria* (1);

Enfin l'action *præscriptis verbis*, qui peut aussi être donnée pour l'exécution des pactes accessoires joints au contrat (2).

1491. Ces diverses actions, quand elles existent concurremment, et, en outre, les actions *empti et venditi*, qui résultent toujours directement du contrat, ne s'excluent pas l'une l'autre; mais elles sont ouvertes cumulativement chacune selon sa nature, de manière, toutefois, que nul des contractants n'obtienne plus qu'il ne lui est dû.

TITULUS XXIV.

DE LOCATIONE ET CONDUCTIONE.

TITRE XXIV.

DU LOUAGE (3).

1492. Si dans la convention intervenue entre deux parties, l'une d'elles s'oblige, moyennant un certain prix consistant en monnaie, non pas à faire avoir à l'autre une chose comme en propriété (*præstare rem habere licere*); mais seulement à lui en procurer l'usage ou la jouissance (*præstare re uti, re frui licere*); ou à faire pour elle certains travaux, ou un ouvrage déterminé : il y a, non plus contrat de vente (*emptio venditio*), mais contrat de louage (*locatio-conductio*). Celui qui doit fournir la chose à loyer se nomme généralement *locator* (en français, *locateur* ou *bailleur*); celui qui doit la prendre, *conductor* (en français, *locataire* ou *preneur*); et le prix, *merces*.

1493. On voit que cette convention a, par sa nature même, la plus grande analogie avec celle de vente. Cette analogie se maintient dans les règles de droit qui gouvernent ces deux contrats, ainsi que notre texte va s'attacher à le démontrer. Dérivée du droit des gens, accueillie par le droit civil, la convention de louage, comme celle de vente, produit, par le seul effet du consentement, de part et d'autre entre les parties (*ultra citroque*), des obligations diverses, qui doivent être déterminées selon l'équité (*ex æquo et bono*), et elle est investie de deux actions spéciales (*actio locati*; *actio conducti*), une pour chaque partie. — Ce qui concerne le consentement et l'innovation de Justinien par rapport aux ventes que les parties seraient convenues de rédiger par écrit s'applique également au louage (4).

Locatio et conductio proxima est Le louage se rapproche beaucoup de
emptioni et venditioni, iisdemque juris la vente, et se régit par les mêmes règles de droit. En effet, de même que le
regulis consistit. Nam ut emptio et ven- ditio ita contrahitur si de pretio conve-
ditio ita contrahitur si de pretio conve- contrat de vente est formé dès qu'il y a

(1) *Dig.* 21. 1. *De ædilit. edict.* 19. § 6. f. Ulp.; 28. f. Gai.; 31. §§ 22 et 38. pr. f. Ulp.; 55. f. Papin. — *Cod.* 4. 58. *De ædilit. action.* 2. const. Gordian. — (2) *Cod.* 4. 54. *De pact. int. vendit.* 2. const. Alexand. — (3) *Gai. Com.* 3. §§ 142 et suiv. — *Paul. Sent.* 2. 18. *De locato et conducto.* — *Dig.* 19. 2. *Locati conducti.* — *Cod.* 4. 65. *De locato et conducto.* — (4) *Cod.* 4. 21. *De fide instrum.* 17. const. Justinian.