

époux qui se marient sous le régime dotal, ne détruit pas ce régime, qui subsiste avec tous ses caractères distinctifs.

Il existe alors *trois classes* de biens.

1° Les *biens dotaux*, soumis à la règle d'inaliénabilité, et sur lesquels le mari a les pouvoirs spéciaux qui résultent pour lui de la dotalité.

Leurs revenus tombent dans la société d'acquêts

2° Les *biens communs*, sur lesquels le mari a les droits qui lui appartiennent sur les biens communs, sous le régime de communauté.

3° Les *biens paraphernaux*, qui ne peuvent être aliénés que par la femme, autorisée par le mari ou la justice.

Ils sont comme les propres de la femme commune, c'est-à-dire que l'administration en appartient au mari, et que les revenus tombent dans la communauté d'acquêts.

TITRE SIXIÈME

VENTE

NOTIONS GÉNÉRALES

Art. 1582.

Vente. — Contrat synallagmatique par lequel une partie s'oblige à transférer la propriété d'une chose à une autre, qui s'oblige à lui transférer la propriété d'une somme d'argent (payer le prix).

Observations. — Cette définition tient compte de l'intention probable des parties, en disant que le vendeur promet la propriété de la chose. On peut cependant admettre que le vendeur ne promet pas la propriété, mais que, comme en droit romain, il s'obligeât seulement à livrer la chose et à en garantir la libre possession.

Cette convention, très-rare assurément, rentre dans la définition, très-large, donnée par l'article 1582. Elle aurait pour conséquence que l'acheteur, n'ayant pas reçu la propriété, ne pourrait agir contre le vendeur que lorsqu'il serait inquiété dans sa possession. Quand la propriété a été promise,

l'acheteur peut poursuivre le vendeur alors même qu'il n'est pas inquiété.

Règles de forme. — La vente étant un contrat consensuel, comme en général tous les contrats, n'est pas assujettie à des règles de forme en ce qui concerne sa validité.

Elle se prouve par les moyens de preuves ordinaires, même par la preuve testimoniale, dans les conditions où cette preuve est permise.

Parfaite par le seul consentement, c'est-à-dire formée par la convention, elle produit ses effets dès que la convention est faite.

De ce moment : 1° Les obligations réciproques sont nées.

2° La propriété de la chose vendue est transférée à l'acheteur, pourvu que cette chose soit un corps certain.

Translation de la propriété de la chose vendue. — Sur ce point quelques observations sont nécessaires.

1° Quand l'objet vendu est une *quantité*. *Exemples*: 10 hectolitres de blé, 50 stères de bois, la propriété n'est pas transférée par la convention, puisque la chose n'est pas individuellement déterminée; l'acheteur ne deviendra propriétaire que

lorsqu'il aura reçu la *tradition*, c'est-à-dire la livraison.

2° Quant *aux meubles* qui sont des corps certains. *Exemples* : Tel tableau, tel cheval; la propriété est transférée par la vente, sans tradition.

Mais il faut tenir compte, dans une hypothèse spéciale, de la règle : en fait de meubles, possession vaut titre.

Si un meuble corporel a été vendu à deux personnes différentes par le même vendeur, le second acheteur peut être préféré au premier, s'il a reçu de bonne foi la possession. Le premier acheteur perd donc, par ce fait, la propriété que la convention lui avait transférée (art. 1141, et t. II, p. 206).

3° Quant *aux immeubles*. La propriété est transférée par la convention, mais cette translation ne produit des effets complets qu'autant que l'acte de vente a été *transcrit* sur le registre du conservateur des hypothèques, dans l'arrondissement duquel est situé l'immeuble.

C'est une mesure de publicité imposée par la loi du 23 mars 1855 sur la transcription (art. 1^{er}).

Le but de cette publicité est de prévenir les tiers qui pourraient traiter avec le vendeur dans l'ignorance de la vente consommée. *Exemples* : Un autre acheteur, ou un créancier à qui le vendeur donnerait une hypothèque.

Les actes non transcrits ne sont pas opposables aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés, en se conformant aux lois.

Exemples : En faisant transcrire un contrat de vente à leur profit, ou inscrire une hypothèque.

Observation. — Il serait inexact de dire que la vente non transcrite ne transfère pas la propriété à l'égard des tiers, car la loi ne protège pas *tous les tiers*. Elle ne parle que de ceux qui ont acquis des droits sur l'immeuble (droits de propriété, d'usufruit, de servitude, d'hypothèque), et qui les ont conservés conformément aux lois (par une transcription ou une inscription). Ainsi, une personne qui se serait emparée de l'immeuble, et qui le posséderait, ne pourrait pas repousser la revendication d'un acheteur qui n'aurait pas fait faire la transcription de son titre.

Vente sous condition. — La vente peut être faite sous condition suspensive ou résolutoire, à terme, ou sous l'alternative, comme tous les autres contrats.

Parmi les ventes sous condition, il faut placer la *vente à l'essai*.

La loi la considère, sauf convention contraire, comme une vente sous condition suspensive.

Elle suppose que la convention est ainsi conçue :

Je prends votre cheval, je l'essaierai, et s'il me convient, je l'achèterai moyennant deux mille francs.

On aurait pu traduire autrement la convention : l'acheteur essaiera, et la vente sera résolue si le cheval ne lui plait pas.

Intérêt de la décision. — Si la vente est faite sous condition suspensive, les risques de la chose sont à la charge du vendeur, qui en est débiteur (v. art. 1182, et t. II, p. 240) : tandis que si la vente était sous condition résolutoire, les risques retomberaient sur le créancier, c'est-à-dire l'acheteur. (V. t. II, page 241.)

Promesses de vente (art. 1589). — La loi ne s'occupe pas des simples promesses de vente faites par un propriétaire, et non acceptées par l'autre partie ; ce sont de simples *pollicitations* ou *offres* qui ne lient pas leur auteur.

Le Code songe aux promesses *reciproques*, de vendre et d'acheter ; il cherche à trancher une ancienne controverse sur le point de savoir s'il y avait, dans cette convention, promesse de faire, ou promesse de donner, de la part de celui qui promet de vendre. La promesse de faire se résoudrait forcément en dommages et intérêts, parce qu'il est impossible de contraindre une personne à vendre,

c'est-à-dire à donner un certain consentement. La promesse de donner peut être exécutée en nature, même par voie de contrainte.

De la formule adoptée par la loi : *Promesse de vente vaut vente*, il résulte non-seulement que l'obligation de celui qui promet de vendre est une promesse de donner, mais encore que la propriété du corps certain vendu est transférée au créancier, puisque c'est là un des effets de la vente d'après le Code civil.

Observations. — La promesse réciproque de vendre et d'acheter ne lie pas définitivement les parties, quand elle est accompagnée de la convention d'arrhes. Les arrhes sont un *dédit*, une somme que chaque contractant consent à perdre, s'il renonce à la convention.

Exemple : Le vendeur reçoit 1,000 francs d'arrhes. Il pourra se désister de la vente en rendant 2,000 francs, ce qui lui fera perdre 1,000 francs; ou l'acheteur, en abandonnant les 1,000 francs remis au vendeur.

Autres promesses. — 1° Promesse de vendre acceptée par une partie qui ne promet pas d'acheter. 2° Promesse d'acheter acceptée par une partie qui ne promet pas de vendre.

Exemples : Je promets de vous vendre ma maison 50,000 francs, quand il vous plaira de l'acheter. Je

promets d'acheter votre maison 50,000 francs, quand vous voudrez me la vendre.

Ces promesses acceptées constituent des contrats unilatéraux, qui sont valables; et elles engendrent, de la part des promettants, des engagements conditionnels qui produisent les effets de ces sortes d'engagements.

INCAPACITÉS DE VENDRE OU D'ACHETER.

Art. 1594-1597.

La capacité de contracter étant la règle, les incapacités ne peuvent exister qu'en vertu de dispositions spéciales de la loi.

Le contrat de vente est d'abord soumis aux règles qui établissent des incapacités générales de contracter (art. 1124).

Incapacités particulières au contrat de vente.

La vente est interdite entre époux (art. 1595) : d'où il résulte que les époux sont *incapables* de faire entre eux le contrat de vente.

Motifs de cette interdiction. — Le mari ne protégerait plus sa femme, puisqu'il se trouverait, dans le contrat, en opposition d'intérêts avec elle.

Ou bien l'un des époux profiterait du contrat de vente pour faire à l'autre des avantages indirects et irrévocables qui sont prohibés par les articles 1096 et 1099. *Exemple* : Un époux vendrait à l'autre un immeuble valant 100,000 francs pour 60,000 francs. Avantage pour l'acheteur, 40,000 francs.

Exceptions à la règle qui prohibe les ventes entre époux. — La vente est quelquefois permise, quand elle se présente sous la forme de *dation en paiement*, c'est-à-dire, de la dation d'une chose à la place d'une autre qui était due. *Exemple* : le mari doit 10,000 francs à sa femme ; il lui donne, au lieu d'argent, un immeuble.

Cette opération renferme une vente ; car on peut dire que le mari vend l'immeuble 10,000 francs, et que la dette de la femme acheteur se compense avec l'ancienne dette du mari, qui se trouve ainsi libéré.

C'est parce que la dation en paiement contient au fond une vente qu'elle est, en principe, interdite entre époux. Mais elle est permise *dans trois cas*, parce qu'elle facilite des libérations, et qu'elle évite à l'époux débiteur la nécessité de vendre son bien à un étranger, pour payer ce qu'il doit à son conjoint.

1^{er} cas. — L'un des époux (soit le mari, soit la femme) cède des biens à l'autre en paiement de ses

droits après une séparation, soit de corps et de biens, soit de biens seulement.

Après la séparation, l'époux créancier peut agir par voie de rigueur contre l'époux débiteur, il est nécessaire et urgent de faciliter la libération.

2^e cas. — Le mari, alors qu'il n'y a pas séparation, cède un bien à sa femme pour une *cause légitime*.

Exemple : La femme a vendu un propre ; la communauté qui a touché le prix en est débitrice ; le mari cède un bien en paiement de ce prix.

Cette seconde exception ne s'applique qu'au *mari seul* ; la femme ne pourrait pas faire une dation en paiement à son mari, quand il n'y a pas séparation entre eux. Comme il n'est pas dans l'ordre naturel des choses que la femme détienne des sommes appartenant à son mari, la loi n'a pas voulu déroger à la prohibition des ventes en vue d'une hypothèse rare.

3^e cas. — La femme cède un bien à son mari en paiement d'une somme qu'elle lui a promise en dot.

Exemple : La femme a promis en dot 10,000 fr. Le mari a besoin de cette somme pour son commerce, son industrie ; c'est pour cela qu'il a stipulé une dot en argent. Il pourrait poursuivre la femme sur ses biens ; il vaut mieux que la femme lui aban-

donne un bien qu'il vendra lui-même pour avoir de l'argent.

Les biens donnés en paiement par la femme sont certainement des biens *qui ne sont pas tombés en communauté*, car la femme n'en aurait plus la disposition, et le mari aurait le droit de les aliéner. C'est ce que paraît signifier l'article 1595 3°, par ces mots, *lorsqu'il y a exclusion de communauté* : traduisez : *lorsque la femme a des biens qui ne sont pas communs*.

L'article en effet peut s'appliquer sous les divers régimes.

Régime dotal. — La femme donne un bien paraphernal en paiement de la dot promise en argent.

C'est peut-être l'hypothèse que le Code a eu particulièrement en vue, en employant improprement l'expression, *exclusion de communauté* pour régime dotal.

Régime de communauté. — La femme a promis un apport en argent, elle donne en paiement un propre.

Régime sans communauté et régime de séparation de biens. — On peut concevoir, même sous ces deux régimes, que la femme ait promis à son mari une somme d'argent, et la dation en paiement a encore sa raison d'être.

Sanction des dispositions de l'article

1595. — La vente entre époux est en principe annulable pour incapacité (art. 1124, 1125).

La dation en paiement, dans les cas où elle est autorisée, est nulle si elle contient des avantages entre époux, mais seulement en tant qu'elle contient un avantage déguisé. Les héritiers même non réservataires peuvent demander cette nullité.

Incapacités d'acheter (art. 1596, 1597) :

1° Les mandataires légaux ou conventionnels chargés de faire procéder à l'adjudication aux enchères d'un bien ne peuvent pas se rendre adjudicataires. *Exemples* : les tuteurs, les administrateurs des biens des communes.

Si le mandataire était capable d'acheter, on pourrait craindre qu'il ne cherchât à détourner les autres personnes qui auraient la pensée d'enchérir.

2° Les juges, les magistrats du ministère public, les greffiers, les avoués, les huissiers, les notaires, les avocats (le Code dit défenseurs officieux), ne peuvent acheter les *droits litigieux* qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions.

On craint que ces personnes n'abusent, soit de leur influence, soit de la confiance des plaideurs pour se faire céder, à vil prix, des droits qui sont l'objet d'une contestation.

La prohibition étant établie dans l'intérêt de celui qui a cédé son droit, c'est en sa faveur qu'existe l'action en nullité.

QUELLES CHOSES PEUVENT ÊTRE VENDUES.

Art. 1598-1601.

Toutes les choses qui sont dans le commerce, c'est-à-dire qui peuvent être l'objet d'une propriété privée, peuvent être vendues.

Le Code annonce des exceptions, et il en indique lui-même deux : 1° on ne peut pas vendre une chose qui n'existe plus. *Exemple* : un cheval qui est mort.

2° On ne peut pas vendre une succession future, c'est-à-dire la succession d'une personne vivante. Ce droit est trop incertain, et dans son existence, car celui qui vend la succession n'est pas sûr d'être héritier, et dans son importance, la valeur d'une succession à venir ne pouvant pas être évaluée; d'où il ressort que le futur héritier l'aliénerait peut-être à vil prix. On le protège contre son imprudence.

Vente de la chose d'autrui

Art. 1599.

Le Code civil déclare **nulle** la vente de la

chose d'autrui. Il est bien certain qu'il n'entend pas dire par là que l'acheteur n'acquiert pas la propriété de la chose vendue par celui qui n'en est pas propriétaire. Il va de soi qu'il faut être propriétaire pour transférer la propriété, et les Romains, qui admettaient que la vente de la chose d'autrui était valable, ne décidaient pas que l'acheteur devenait propriétaire. Le vrai propriétaire ne peut pas être dépouillé par le fait d'autrui.

La pensée du Code est donc que la vente ne produit pas tous ses effets, que l'acheteur n'est pas obligé de payer le prix, mais qu'il peut demander immédiatement des dommages et intérêts au vendeur quand il a ignoré que la chose était chose d'autrui.

Le Code civil attribue encore d'autres effets à la vente de la chose d'autrui; elle est un *titre* autorisant l'acquisition de l'immeuble par une possession de 10 ou 20 ans au profit de l'acheteur de bonne foi, et lui donnant droit aux fruits de la chose tant que dure sa bonne foi.

Comment expliquer qu'un acte nul produise ces différents effets? Il y a plusieurs explications; la plus simple est celle-ci : Il ne s'agit pas d'une nullité proprement dite, mais d'une résolution. L'article 1599 est une application des règles sur la *condition résolutoire* sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des

parties n'exécute pas son obligation. (Art. 1184 et 1654.)

Le vendeur a promis la propriété, il ne la fournit pas; l'acheteur a le droit de faire *résoudre* (anéantir) le contrat et d'obtenir des dommages et intérêts.

Il résulte de cette interprétation que le vendeur ne peut pas invoquer l'article 1599, car ce n'est pas à celui qui manque à ses obligations d'invoquer l'inexécution du contrat pour y trouver la source d'un droit.

D'un autre côté, comme la condition résolutoire tacite n'a pas d'effet de plein droit, l'acheteur perd le droit de poursuivre le vendeur s'il acquiert la propriété de la chose avant que la résolution soit prononcée. Ce qui peut arriver quand le vendeur devient propriétaire après la vente qu'il a faite.

Observation. — La question de validité des ventes de choses d'autrui ne peut s'élever que quant aux ventes de *corps certains*. Il est indubitable que les ventes de quantité ne sont pas soumises à l'article 1599.

Exemple : Pierre a vendu 1,000 hectolitres de charbon. Comme sa promesse n'a pas pour objet tel ou tel morceau de charbon; comme, d'un autre côté, s'il est propriétaire de charbon, il n'est pas

forcé de livrer celui-là, comme enfin il a promis du charbon quelconque, on ne peut jamais dire qu'en promettant du charbon il a promis la chose d'autrui. Il est constant que le Code civil n'a pas subordonné la validité de la vente de quantités à la condition qu'il s'agirait de choses appartenant au vendeur.

Il faut cependant que, pour exécuter sa promesse, le vendeur fasse livraison de charbon lui appartenant au moment où il le livre. (Art. 1238.)

Comparaison avec le droit romain.

— Bien que le droit français déclare nulle la vente de la chose d'autrui, que le droit romain tenait pour valable, les différences, sur ce point, ne sont pas très-grandes entre les deux droits, puisque cette vente produit des effets aussi bien en droit français qu'en droit romain. La seule différence consiste en ce que, d'après le Code civil, l'acheteur peut agir contre le vendeur pour demander des dommages et intérêts aussitôt qu'il peut prouver qu'on lui a vendu la chose d'autrui, tandis qu'en droit romain l'acheteur ne pouvait pas agir tant qu'il n'était pas évincé ou au moins troublé par le véritable propriétaire.

Cette différence découle de ce que le vendeur, en France, promet de transférer la propriété; tan-

dis que le vendeur, à Rome, promettait simplement de livrer la chose, et d'en garantir la libre possession.

OBLIGATIONS DU VENDEUR.

Le Code lui impose deux obligations principales :

1° Livrer ;

2° Garantir.

Nous avons déjà dit qu'il est, en outre, obligé à transférer la propriété.

Obligation de livrer.

Art. 1604 - 1624.

L'obligation de livrer est mise à exécution par la **livraison**, qu'on appelle aussi **tradition** ou **délivrance**.

La **délivrance** est la mise en possession de la chose.

La mise en possession avait autrefois, comme en droit romain, un effet important ; elle transférait la propriété.

Elle n'a plus cet effet depuis le Code civil, au moins quand la chose vendue est un corps certain, car la propriété est transférée par la convention elle-même.

Néanmoins, l'obligation de délivrer a encore une grande importance.

Car la tradition seule met l'acheteur en situation de tirer utilité de la chose dont il est devenu propriétaire.

De plus, elle rend possible à son profit une prescription acquisitive, et l'application de l'article 2279 quand il s'agit de meubles.

La délivrance doit être faite à l'époque indiquée dans la convention.

A défaut de terme convenu, elle doit être opérée *sans délai, s'il a été accordé un terme à l'acheteur* pour le paiement du prix.

Et seulement *lors du paiement du prix, quand il n'a pas été accordé de terme à l'acheteur* pour le paiement du prix.

Dans cette dernière hypothèse, les deux parties ont certainement entendu que la chose et le prix seraient livrés au même moment, *donnant donnant*. L'acheteur ne peut pas exiger la chose tant qu'il ne paye pas ce qu'il a promis en échange.

Obligation de garantir.

Garantie.— Obligation de protéger une personne contre un préjudice qui la menace, ou de l'indemniser d'un préjudice éprouvé.

Deux objets de la garantie due à l'acheteur :

1° Éviction;

2° Existence de certains vices cachés.

Garantie en cas d'éviction.

Art. 1626-1640.

Éviction. — Dépossession en vertu d'un jugement de tout ou partie de la chose vendue (*ablatio rei ab auctoritate judicis*).

Exemples : L'acheteur est actionné par un tiers en revendication de la chose vendue, et le tiers est reconnu par la justice comme le vrai propriétaire.

L'immeuble vendu est grevé d'une hypothèque, et l'acheteur poursuivi par le créancier hypothécaire est contraint, ou d'abandonner l'immeuble, ou de payer la dette hypothécaire, qu'il ne doit pas personnellement.

Observation. — Alors même que l'éviction n'est pas consommée, l'acheteur a l'action en garantie pour le simple **trouble**; il tend alors à se faire protéger contre une tentative d'éviction, ou contre des voies de fait qu'un tiers appuie sur un prétendu droit.

Exception de garantie. — Le droit de l'acheteur à obtenir la garantie ne se manifeste pas

seulement sous forme d'action en justice, il peut servir de fondement à un moyen de défense opposé par l'acheteur à une action réelle intentée contre lui.

Il faut supposer que celui qui revendique son bien contre l'acheteur est tenu envers lui à la garantie comme vendeur; l'acheteur se défend en alléguant que, puisque le vendeur doit le protéger contre les évictions, il ne doit pas l'évincer.

Ce moyen s'appelle l'**exception de garantie**, en prenant le mot exception comme synonyme du mot défense, et non pas dans le sens que lui donne le Code de procédure.

Stipulation de non-garantie. — L'obligation de garantie n'est pas essentielle à la vente; les parties peuvent la supprimer par la convention. Mais il faut remarquer : 1° que le vendeur reste, malgré la convention, le garant de son *fait personnel*.

Exemple : L'acheteur d'un immeuble est évincé par un acheteur postérieur en date, mais qui a fait transcrire avant lui son titre d'acquisition.

Si le vendeur n'avait pas vendu deux fois le même immeuble, ce qui est un fait personnel, l'acheteur n'aurait pas été évincé, et le vendeur n'a pas pu, en stipulant la non-garantie, se réserver de commettre un acte de mauvaise foi.

2° La stipulation de non-garantie soustrait le vendeur à l'obligation de payer des dommages et intérêts, mais il reste tenu de restituer le prix de la vente.

Pour qu'il n'en soit pas tenu, il faut une clause spéciale, qu'il ait vendu *à ses risques et périls*. Alors l'acheteur a consenti à courir des chances d'éviction.

Effets de la garantie au cas d'éviction totale (art. 1630). Le vendeur doit à l'acheteur :

- 1° La *restitution du prix*;
- 2° Une *indemnité* du préjudice éprouvé.

Le prix est restitué parce que le vendeur le conserverait *sans cause*, puisqu'il n'a pas procuré à l'acheteur la chose promise en échange de ce prix.

L'*indemnité* doit représenter tout le préjudice éprouvé par l'acheteur, indépendamment du paiement du prix.

Ce préjudice comprend, d'après les règles générales du titre des contrats, la perte éprouvée et le gain manqué : *damnum emergens et lucrum cessans*. (V. t. II, p. 227.)

Le Code énumère : les frais de procédure dans le procès tendant à l'éviction, ainsi que les frais d'acte

de vente et les *fruits* que l'acheteur a peut-être été condamné à rendre au revendeur;

Les dépenses de réparation ou d'amélioration faites sur la chose;

Enfin, la plus-value acquise par le bien, soit par cas fortuit, soit par le fait de l'acheteur.

Exemple : L'immeuble acheté 20,000 francs vaut 30,000 francs lors de l'éviction; l'acheteur qui perd 30,000 francs par l'effet de l'éviction, et qui a droit à une indemnité, n'est vraiment indemne que si on lui rend cette somme entière.

Effets de la garantie au cas d'éviction partielle (art. 1636, 1637). — Si l'éviction partielle est tellement considérable qu'elle équivaut, pour l'acheteur, à l'éviction totale, elle se confond en réalité avec celle-ci, parce qu'elle permet la résolution de la vente.

Mais si l'éviction partielle n'entraîne pas la résolution, elle est soumise à des règles particulières.

Elle donne simplement droit à des *dommages et intérêts*. Elle n'entraîne ni la restitution totale, ni même la restitution proportionnelle du prix de vente, mais seulement le paiement de la valeur de la partie évincée au moment de l'éviction.

Exemple : Immeuble vendu 20,000 francs; il a perdu de sa valeur et n'en représente plus que

10,000. Survient une éviction d'une partie de l'immeuble égale en étendue à la moitié : l'acheteur n'aura droit qu'à une indemnité de 5,000 francs, puisque la partie dont il est évincé n'a pas une valeur supérieure à ce chiffre.

Cette décision n'est pas en rapport avec celle qui est donnée par l'article 1631 quant à la perte totale; car, si l'éviction était totale, l'acheteur aurait droit à la restitution du prix, soit 20,000 francs.

Motif de la différence. — Dans le cas d'éviction totale, la restitution du prix est due, parce que le vendeur ne peut pas conserver ce prix *sine causa*.

Quand l'éviction n'est que partielle, le vendeur a *une cause* pour conserver le prix, puisqu'il a procuré à l'acheteur la propriété de quelque chose. La question se réduit donc à une question d'indemnité.

Observation. — La règle sur l'éviction partielle s'applique aussi bien à l'éviction d'une fraction indivise de la chose, qu'à l'éviction d'une partie matériellement distincte, c'est-à-dire, en langage technique, aussi bien à l'éviction partielle *pro indiviso*, qu'à l'éviction partielle *pro diviso*.

Cas où l'acheteur perd ses droits à la garantie, bien qu'il ait été évincé. — Lorsqu'il a été évincé par un jugement sans avoir

appelé en cause son garant, c'est-à-dire le vendeur, et lorsqu'il existait un moyen suffisant pour faire repousser la demande du revendiquant.

Si le vendeur garant avait été appelé en cause, il aurait pu faire valoir le moyen qui devait faire repousser la demande. C'est donc par sa faute que l'acheteur subit l'éviction; les conséquences de cette faute doivent retomber sur lui.

Remarque. — Alors même que l'acheteur aurait fait valoir le moyen, il serait exposé à ne pas obtenir la garantie. Il est vrai que s'il a perdu son procès, c'est que le moyen a été jugé insuffisant; mais le jugement n'ayant pas d'effet contre le vendeur qui n'a pas été partie au procès, celui-ci peut soutenir que le moyen était suffisant et faire triompher sa cause devant les tribunaux.

Pour que l'acheteur ne soit pas exposé au danger résultant de la divergence possible des décisions des tribunaux sur le même point, le Code de procédure lui donne l'*exception dilatoire de garantie* (art. 175), pour obtenir un délai pendant lequel il assignera son garant, et le mettra en cause afin que le jugement à intervenir soit rendu aussi bien contre son garant que contre lui-même.

Garantie en cas d'existence de vices cachés.

Art. 1641-1649.

Le vendeur n'a pas procuré à l'acheteur la possession utile de la chose, quand cette chose est affectée de vices cachés qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine.

L'existence de ces vices donne lieu à la **garantie**. Le Code civil établit, sur cette garantie, des règles générales auxquelles il est dérogé, quant à certains objets, par une loi spéciale du 20 mai 1838.

Règles générales. — Les vices doivent être *graves*, puisqu'il faut qu'ils rendent la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée, mais le Code ne les énumère pas.

Ils doivent en outre être *cachés*, car l'acheteur a dû savoir ce qu'il faisait quand les vices étaient apparents.

Les vices graves et cachés peuvent affecter même des **immeubles**. *Exemples* : Maison dont les charpentes sont pourries. Prairie qui produit des plantes dangereuses pour les troupeaux.

Le vendeur est garant, alors même qu'il est de bonne foi, c'est-à-dire, qu'il ignore les vices, car il a dû connaître la chose qu'il vendait.

Droits de l'acheteur. — Il a deux droits :

1° Il peut *rendre* la chose en se faisant restituer le prix. L'action est une action en résolution que l'on appelle **action rédhibitoire**.

Du nom de cette action, les vices qui donnent lieu à la *rédhibition* prennent le nom de **vices rédhibitoires**.

2° L'acheteur peut *garder* la chose en se faisant rendre une partie du prix (action *quanto minoris*).

Exception à la règle sur la garantie.

— Elle ne s'applique pas aux *ventes sur saisie*, parce que le propriétaire saisi est étranger à la vente, et quant au saisissant, il ne peut pas connaître les vices de la chose.

Loi du 2 août 1884. — Elle ne s'applique qu'aux animaux domestiques des espèces *ovine, chevaline et porcine*.

Elle modifie, quant à ces animaux, le Code civil sur quatre points :

- 1° Elle ne s'applique qu'aux ventes dont le prix dépasse 100 francs ;
- 2° Elle énumère restrictivement les vices ;
- 3° Elle déclare que l'action en diminution du prix sera sans effet, si le vendeur reprend l'animal en restituant le prix et les frais .