



# De la vente.

UNIVERSITÉ CATHOLIQUE  
LOUVAIN - LA - NEUVE  
FACULTÉ DE DROIT  
BIBLIOTHÈQUE

1. — Duvergier. Commentaire de la vente  
Troplong. De la vente

## Chapitre 1.~

### Des caractères de la vente.

#### Section 1. Notions générales.

2. — La vente est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à transférer à l'autre la propriété d'une chose, moyennant un prix que celle-ci s'engage à payer.

Les dispositions des art. 1582 et 1603 ont été rédigées sous l'influence des idées de l'ancien droit; elles n'indiquent pas le caractère que le code civil a imprimé au contrat de vente. Dif. de la vent.  
Coulon 1582 et 1603.

Questions: Prouvez qu'aujourd'hui le vendeur contracte l'obligation précise de rendre l'acheteur propriétaire? — Quelle est la conséquence pratique de ce changement de législation? *D. J. 1886. p. 852.*

3. — La vente n'est pas un contrat solennel; elle est complètement soumise aux principes généraux du code en ce qui concerne sa formation et sa preuve, art. 1583 et 1703. L'acte authentique ou privé qui constate la vente ne sert que de preuve, à moins que les parties

893548190845

n'aient subordonné la perfection du contrat à la passation de cet acte instrumentaire. Le code de commerce déroge aux principes généraux, en ce qui concerne la vente de navires, art. 2, loi du 21 Août 1879.

Question: Comment faut-il interpréter l'art. 1582, a. 2?

3 éléments essentiels

Trois éléments sont de l'essence de la vente: le consentement des parties, une chose qui fasse l'objet du contrat, et un prix. Un quatrième élément est nécessaire, mais seulement pour la validité de la vente: la capacité des contractants.

4. — Lorsqu'un contrat de vente est définitivement conclu, il produit trois effets principaux:

Effets principaux de la vente de la chose

1° Les parties sont réciproquement liées, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé, art. 1583

2° Les risques de la chose vendue passent à l'acheteur par le seul effet du contrat, art. 1624.

3° La propriété de la chose vendue est, en principe transmise à l'acquéreur, même à l'égard des tiers, par le seul effet du contrat, art. 711, 1138 et 2182

Restriction

Toutefois la vente ne produit ces deux derniers effets que quand la chose vendue est déterminée dans son individualité.

Question: Quand la propriété et les risques de la chose passent-ils à l'acheteur, dans le cas où la vente a pour objet une chose indéterminée?

ou moment de la tradition ou au moment de l'individualisation

Un contrat peut servir comme par volonté de partie.

Application incomplète et p. o. l. dangereuse des principes généraux  
sur la preuve: a p. but de déroger clairement et même p. o. l. les  
d'immuables.

au moment de l'individualisation par  
convention!

Un membre corp. a 16. Nuds. per cete apud totu  
certaine pms sain. Les ce. samst. pourront ettoyer  
La dent c. Amulie ou fraudulente.

C'est continer d/10

Le principe d'après lequel la propriété de la chose vendue est transférée, même au regard des tiers, par le seul effet de la vente, est considérablement modifié :

- 1° En matière de vente de choses mobilières corporelles, par le principe des art. 1141 et 2179.
- 2° En matière de vente de choses incorporelles, par le principe de l'art. 1090 et celui de l'art. 5 de la loi hy.
- 3° En matière de vente d'immeubles, par le principe de l'art 1<sup>er</sup> de la loi hy.

Rebich

## Section 2<sup>e</sup>. Des éléments d'existence et de validité de la vente.

### §1 Du consentement.

5. — Le consentement des parties doit porter à la fois sur la nature du contrat, sur la chose et sur le prix. Il doit de plus, lorsque le contrat n'est pas conclu purement et simplement, porter sur les modalités moyennant lesquelles l'une des parties déclare vouloir vendre ou l'autre, vouloir acheter. Il faut donc que les parties s'accordent à faire une vente de tel objet, pour tel prix, sous telles conditions.

Sur quoi est porté consent

Formule.

Question : Quid si l'acheteur croit acheter plus cher qu'on ne lui vend ?

Mention prix.

### I Des promesses de vente.

A De la promesse réciproque de vendre et d'acheter.

Bis des promesses de vente

Bis ..

6 — L'art 1589 décide que la promesse bilatérale de vente vaut vente. Cet article se

bonne à interpréter la volonté des parties; il ne voit pas de différence entre ces deux manières d'exprimer la pensée des contractants: je promets de vendre ou je vends; je promets d'acheter ou j'achète. Puisque la promesse est obligatoire, comment comprendrait-on que la partie promet de vendre ou d'acheter, sans vouloir vendre ou acheter?

Question: La promesse bilatérale de vente d'un corps certain est-elle immédiatement translatrice de la propriété de cette chose? *Non, d'après l'art. 1583 du Code de Commerce.*

**B. De la promesse unilatérale de vendre ou d'acheter.**

7 — Le titre de la vente ne s'occupe pas de cette promesse. Ses principes généraux suffisent pour résoudre les difficultés auxquelles elle donne lieu. Il faut distinguer entre la promesse unilatérale non acceptée et la promesse unilatérale acceptée. Nous raisonnons sur l'exemple suivant: Je promets de vous vendre ma maison moyennant 20.000 fr, si, d'ici à six mois, vous consentez à l'acheter pour ce prix.

Tant que la promesse unilatérale n'est pas acceptée, elle n'est qu'une simple offre qui n'oblige pas le sollicitant; il peut la retirer quand bon lui semble. Lors que celui à qui elle a été faite l'a acceptée (d'ailleurs sans engagement réciproque), quand il a manifesté la volonté de tenir cette promesse pour obligatoire, elle sort du domaine des sollicitations pour entrer dans celui des contrats unilatéraux. A dater de ce moment, en effet, il y a concours de volontés et par suite contrat. D. 86, 2. 187.

Question: Est ce alors le contrat prévu par

*l'art. 1583 du Code de Commerce qui n'est pas un contrat unilatéral par son essence.*

*Quid de la promesse unilatérale?*

*Dist.*

*Effet de l'acceptation.*

bu p. cy. promissu di vint raut sentu  
et pu sentu es. Formulatu di J. J. J.



C'est un contrat de promesse par accord réciproque & achetés en fait.  
tandem: Possibilité de promettre est de sa nature restrictive son offre de  
vente peut: Le délai. Contenu: La matière de c. P. unilatérale est  
une offre de vente unilat. et comme ça sera déterminée.

Son obligation ne sera pas opposable et en fait pour  
changer d'avis la promesse la liberté de financer, supprime  
l'acceptation.

La promesse  
Le propos. est une promesse plus et autres son de une telle offre. D'aucun  
condition que la promesse qu'il a faite. La promesse a contracté  
par, notamment une vente conditionnelle mais n'est une offre de vente le  
suyant de comment par le transfert de propos. que de la loi. Le comment  
est une partie visible par un acte ou l'obligation de transférer le propos. est devenu  
parfait et un acte de propos. par que la loi de garantir contracté.  
L'erreur de l'objet de l'acte est de ce qu'il est unid. la promesse  
unilatérale acceptée par comme une vente parfaite sous condition de la P.  
qui sicut est stipulé après la propos. de délai fixé. Peut val. unilat. pour  
la promesse. elle est unilat. pas contracté une vente conditionnelle mais une offre  
irrevocable par le délai fixé.

l'art. 1589, ou est-ce un contrat différent ? En quoi consiste l'obligation du promettant ?

8. — La promesse unilatérale acceptée devient une vente parfaite, lorsqu'avant l'expiration du délai convenu le créancier de cette promesse manifeste la volonté d'acheter ou de vendre pour le prix convenu.

Questions: Quid cependant si l'auteur de l'offre prétendait avoir changé d'avis dans l'intervalle ? — Quel serait le sort des aliénations et des constitutions de droits réels que l'auteur de l'offre aurait consenties dans ce même intervalle ? Le créancier de la promesse devrait-il les respecter ?

*Sort des aliénat. faites entre prom. acceptée et consent. d'al. réels ?*

*Wachler, Zuff. eff. rétroactif de la com. st.*

9. — Quelle est la différence entre la promesse bilatérale de vente et la promesse unilatérale obligatoire, au point de vue de la forme de l'acte privé qui est dressé pour en faire la preuve ?

*Forme des actes de vente bilatérale et unilatérale obligatoire de vente, nature des preuves.*

## II Des arrhes

10. — On appelle arrhes une somme d'argent ou toute autre chose mobilière que l'une des parties remet à l'autre au moment du contrat, tantôt comme signe de la conclusion définitive du marché — c'est le denier à Dieu —, tantôt comme signe d'une clause de délit — chacune des parties se réserve la faculté de se dédire moyennant une certaine indemnité, dont le chiffre est fixé par la valeur des arrhes remises —.

*Quid arrhes.*

Il ne faut pas confondre avec les arrhes les sommes payées à titre d'acompte sur le

prix. La question de savoir si la somme remise par l'acheteur au vendeur, lors de la conclusion du contrat, a été versée à titre d'arrhes ou à titre d'acompte sur le prix, est une question de fait à résoudre par les tribunaux.

11. — Lorsque les parties ont indiqué le caractère qu'elles entendraient donner aux arrhes, leur volonté doit être suivie, en vertu du principe de l'art. 1134, a. 1.

Mais que décider si le caractère des arrhes n'a pas été exprimé? L'art. 1590 établit une présomption qui tranche la difficulté: la clause d'arrhes, ajoutée à une promesse réciproque de vente, est une clause de débit.

La présomption de l'art. 1590 s'applique aussi bien au cas où le contrat a été appelé vente par les parties, qu'à celui où elles l'ont nommé promesse réciproque de vente. Il est vrai que l'art. 1590 commence par ces mots "la promesse de vente"; mais il ne faut pas oublier qu'aux yeux du législateur les deux expressions "promesse de vente" et "vente" ont exactement la même valeur, art. 1589. Si promesse de vente vaut vente, vente vaut promesse de vente.

Question: Qu'est ce que l'art. 1590, a. 3 entend par l'expression "restituer le double"?

## Section 2<sup>e</sup>. De l'objet.

### § 1<sup>er</sup> Des choses qui peuvent être vendues.

12. — Les choses qui ne sont pas dans le commerce ne peuvent pas être vendues, art. 1128. Les

l'indication des arrhes n'est  
pas à titre d'acompte.

c. a. d. reman alle p. d. a. i. c. u. + de value: el p. d. in d. p. i. n. t. h. o. n. o. r. e. m. l. e. u. t.  
Et arch. e. c. c. l. e. s. i. a. e. s. t. }

composé de plusieurs parties (H. 200)  
— en plusieurs parties ou en plusieurs

après les 20 ans, sentent sentiment. pp. mon de.  
deuxième la partie, soit, etc.

fonctions publiques ne sont pas dans le commerce. Toute convention qui tend à disposer de fonctions publiques, et spécialement celle par laquelle le fonctionnaire stipule un certain prix pour donner sa démission, est inexistante comme contraire à l'ordre public; c'est une vente déguisée de la fonction.

Parmi les choses qui sont dans le commerce, il y en a dont l'aliénation est prohibée par certaines lois particulières, art. 1598. *peut être d*

v. 79

13 — Les choses futures, c'est à dire celles qui n'existent encore qu'en espérance, peuvent faire l'objet d'une vente, art. 1130, a. 1. L'art. 1600 ré-  
*la chose*  
pète, en l'appliquant à la vente, l'exception que l'art. 1130, a. 2, apporte à ce principe.

14 — Lorsque, au moment de la conclusion de la vente, la chose vendue n'existe plus, la vente est à considérer comme non avenue, art. 1601, a. 1; elle est, non pas nulle, mais inexistante, car elle manque d'objet. D'où la conséquence que si l'acheteur a payé son prix, il aura trente ans pour le répéter, art. 2262.

de l'achat & de la vente  
à l'égard de la chose  
qui n'existe plus au moment  
de la conclusion du  
contrat

Si elle n'est perdue qu'en partie, l'acheteur a le droit de se départir du contrat, ou de demander la partie conservée, en faisant réduire le prix dans la proportion de cette partie à la chose entière, art. 1601, a. 2.

v. 28  
v. 46

Question: Lorsque l'acheteur a connu la détérioration de l'objet, dès le moment de la vente, peut-il invoquer l'option accordée par l'art 1601? *Le vendeur en avertit par un autre prix*

§ 2<sup>o</sup> De la vente de la chose d'autrui.

15. Dans les systèmes en code, la vente est, de sa nature, un contrat translatif de propriété, art 1138 et 1583. La disposition de l'art 1599 n'est que la conséquence de ce nouveau principe, qui oblige le vendeur à transmettre à l'acheteur la propriété de la chose vendue. Si le vendeur vend la chose d'autrui, il ne remplit pas son obligation, et il est dans l'impossibilité de la remplir: nemo dat quod non habet.

Si tel est le fondement de la règle de l'art. 1599 il en résulte que cette règle ne s'appliquera pas toutes les fois que les parties auront entendu faire une vente simplement romaine, et non pas une vente translatrice de propriété. Les parties ont le droit de soustraire leur convention à la disposition de l'art. 1599: d'une part, cet article ne prohibe pas toute convention contraire à la règle qu'il édicte; d'autre part, la vente romaine ne porte aucune atteinte à l'ordre social ou à la morale.

L'application de l'art. 1599 suppose une vente portant sur un corps certain appartenant à autrui et ne contenant pas réserve de la part du vendeur qui il ne s'engage pas à donner la propriété

16. Quel est le caractère de la disposition de l'art. 1599? D'après les principes généraux, elle n'est ni inexistante ni même simplement annulable, mais elle est résoluble.

Elle n'est pas inexistante, pour défaut de cause de l'obligation de l'acheteur. En effet, la circonstance que la chose vendue appartient à autrui a bien pour résultat d'empêcher que ?

Quand peut-on appliquer 1599.

De quelle vente.

Caractères de 1599





rebondeu un contract; a'ue le runde sans effe sans force  
le runde nul - velle la proution d'abied

el gende de nullite a propos de l'incerte sa l'incerte  
deye il aurat de runde il n'ya pas de doute dans deye  
il est ou l'oy a pas de manoge ou il n'ya pas de l'oy

9.

le vendeur en transfère immédiatement la propriété à l'acheteur, mais elle n'empêche pas qu'il s'oblige à la transférer, et cette obligation n'est certes pas illicite en elle-même, au sens de l'art. 1133.

Est-elle licite?

Elle n'est pas annulable, pour vice de consentement. En effet, la croyance erronée de l'acheteur sur le droit du vendeur n'entraîne aucune erreur ni sur la personne de ce dernier, ni sur la substance de l'objet du contrat; dès lors, l'art. 1110 est inapplicable.

Est-elle annulable?

La vérité est que l'art. 1599 ne fait que consacrer une application particulière du principe de l'art. 1184; seulement au lieu d'employer l'expression précise "résoluble", il a employé le terme impropre "nulle". Le vendeur qui vend la chose d'autrui et qui s'oblige néanmoins à rendre l'acheteur immédiatement propriétaire, ne satisfait pas à son engagement; voilà tout! L'art. 1599 s'explique aisément si on y voit un cas de résolution plutôt qu'un cas de nullité (1).

Est-elle résoluble?  
Interdit.

La seule objection qu'on puisse faire à cette interprétation, c'est qu'elle détourne l'expression nulle de son sens technique.

Questions: Montrez par quelle gradation d'idées le législateur a pu employer cette expression dans le sens large que lui donne la langue vulgaire? — Argumentez de l'art. 1658 pour établir que, dans cette même matière de la vente, il est encore

Approprié mot "nulle".

---

(1) Toute cette théorie est empruntée à Colmet de Santerre, t. 7. p. 51 seq.

arrivé au législateur de confondre les causes de résolution avec les causes de nullité ?

17. — Mais, dira-t-on, qu'importe le nom de l'action qui appartient à l'acheteur, puis-que l'effet est le même ? La résolution ne résout-elle pas la vente, comme si elle n'avait jamais existé, et la vente annulée n'est-elle pas considérée comme si elle n'avait jamais eu lieu ?

### § 3<sup>e</sup>. De prix

18. — Le prix doit consister en argent. Le code a cru inutile de le dire, parce que cela va de soi; ce n'est que par cette condition que la vente peut se distinguer de l'échange, art. 1582 et 1702 c. civ., et de tous les autres contrats innommés qui ont pour objet de transférer la propriété d'une chose, moyennant une prestation autre qu'une somme d'argent

En plus il consiste.

Questions: Quel est le principal intérêt de cette distinction ? — Quel est le caractère du contrat lorsqu'il a pour objet une transmission de propriété, moyennant des prestations consistant partie en argent, partie en autre chose ?

Le prix peut être stipulé en une rente perpétuelle ou viagère, aussi bien qu'en une somme principale une fois payée.

19. — Le prix doit être sérieux, c'est à dire stipulé par le vendeur avec l'intention

est, à l'échange, et est de l'échange.

est un type de mot, selon l'objet la lésion cause  
de nullité se fait ~~de fait~~ <sup>de droit</sup> ~~de fait~~ <sup>de droit</sup> ~~de fait~~ <sup>de droit</sup> cause  
de résolution

104 112

I La lésion en nullité dure 10 ans, en résolution 30 ans

La nullité infecte le contrat de l'origine auj. 2100

II le juge p. nullité doit se reporter au jour du contrat

X — — résolu, est oblige de faire l'acte obligé  
de faire l'acte: dans 10 ans

action en résolution lésion sur le pla. null.

importance respect de prestation déterminée  
by a vente ou échange

On a vu dans le contrat remis condition  
assentielle de la Revocation & former est

à l'abri contre les variations de valeur <sup>Non. il peut y avoir un avantage de</sup> <sup>de l'argent</sup>  
raison de doute. L'acheteur abandonnera son <sup>pour le</sup> <sup>service</sup>  
~~à la mort de son~~ d'un autre plus de <sup>service</sup>  
il tiendra la main.

C'est une question d'intention. Les parties ont elles  
voulu traiter sérieusement à cet effet. S'agit il  
d'un effet <sup>lequel</sup> peut avoir en <sup>les</sup> <sup>raison</sup>

Qui de force, ont été obtenus par elles sans que leur  
Concours de volonté soit encore nécessaire.

La force peut être laissée à l'arbitrage d'elles - donc l'élément de force est  
et la vertu est celle des lois, de la volonté du contractant.

Il y a évidemment force et nécessité.

sérieuse de l'exiger. Il n'y a pas de vente, <sup>Convention de prix</sup> lorsque le prix est fictif ou dérisoire.

Question: La convention qualifiée de vente, mais qui comme telle, manquerait de prix, pourrait elle valoir comme donation?

La vileté du prix n'empêche pas nécessairement qu'il soit sérieux; la seule vileté du prix n'autorise que l'action en rescision dans le cas prévu par l'art. 1674.

Question: Faut-il décider d'une manière absolue qu'il n'y a pas de vente faite de prix, toutes les fois que l'aliénation est faite moyennant une rente viagère dont l'arriéré annuel ne dépasse pas le revenu de l'immeuble?

20. — Le prix doit être déterminé par les parties, art. 1591. Cette disposition signifie que le consentement des parties doit porter sur le prix, comme sur la chose qui est l'objet de la vente. Mais elle n'entend pas dire que la convention doive fixer le montant du prix en chiffres; il est satisfait à la prescription de la loi si la convention, muette sur le chiffre, contient tous les éléments de détermination du prix <sup>res</sup>.

Le code n'exige pas que le prix soit fixé par les parties elles-mêmes; l'art. 1592 permet de laisser le prix à l'arbitrage d'un tiers. Le prix résulte toujours, dans ce cas, du consentement des parties, puisqu'elles ont consenti à ce que le tiers fit l'estimation.

Questions: Montrez que la vente est conditionnelle dans le cas de l'art. 1592? — Quelles

Les fortes nouvelles, surmontées  
de la décision du chiffre de capital

sont les conséquences pratiques de ce principe, au point de vue du transfert de la propriété? — La décision de l'expert est elle irrévocable en ce qui concerne le montant de l'estimation, ou bien les parties peuvent-elles demander qu'elle soit augmentée ou réduite?

11. — Quelque fois les parties conviennent que le prix de la vente sera fixé par un ou des experts qu'elles choisiront ultérieurement : est ce là une vente?

#### § 4<sup>e</sup> De la capacité des contractants.

12. — L'art. 1594 applique à la vente le principe de l'art. 1123. Les art. 1595 et 1596 déterminent les incapacités particulières à la vente.

#### I. De la vente entre époux.

Fondements de cette prohibition.

13. — En principe, la vente est interdite entre époux. Cette prohibition de l'art. 1595, a. 1, est fondée sur ce qu'il serait trop facile aux époux, soit de se faire, à l'aide de ventes simulées, des libéralités excédant la quotité disponible, soit d'imprimer à ces libéralités un caractère d'irrévocabilité que la loi leur refuse (art. 1096), soit de soustraire les biens de l'un ou de l'autre époux à l'action de leurs créanciers respectifs (1)

(1) Aubry et Rau, t. 4. p. 349, note 20.

Le sommaire du Manifeste a priori est celui des  
Constantes.

Si l'évaluation véritable ou sera il y a pas évaluation  
si l'évaluation non véritable est a évaluation et alors vient a l'aura  
qui représente de demander position d'évaluation -

Il y a pas somme de déterminations supérieures,  
numérique : la mesure de l'opinion, ou la mesure  
de la volonté commune des parties.

Les constantes sont le, obligé sont de obligé de faire possible,  
en d'inter - celle de faire nommer un expert -



action en nullité et d'2 autres  
d'2 incapables

La vente entre époux, faite en dehors des cas exceptionnels où elle est autorisée est annulable, du chef de l'incapacité des parties; la rédaction prohibitive de l'art. 1595 implique la nullité, et le lien qui unit cet article aux art. 1594 et 1123 montre bien que cette nullité dérive de l'incapacité des parties.

Qui résulte de nullité.

24. — La prohibition est levée dans les trois hypothèses prévues par l'art. 1595. Ces cas exceptionnels offrent ce trait commun que l'époux qui est autorisé à vendre est débiteur de l'autre, et que la vente est faite dans le but d'éteindre la dette. Il aurait été inique de forcer en pareil cas l'époux débiteur à vendre son bien à un étranger, pour se procurer la somme d'argent nécessaire à sa libération. *les numéros ne s'attachent pas à la famille*

Ces cas prohibés en droit

Gratification.

Le contrat de vente peut avoir lieu entre époux:

1° Lorsque l'un d'eux cède des biens à l'autre, séparé judiciairement d'avec lui, en paiement de des créances (voir contrat de mariage n° 248).

mari ou femme

2

2° Lorsque, abstraction faite du cas de séparation prononcée en justice, le mari a une cause légitime de céder des biens à la femme. Le texte indique par un exemple emprunté au régime de communauté, ce qu'il faut entendre par cause légitime. En suivant l'analogie de l'exemple donné par l'article, et en tenant compte du caractère exceptionnel de sa disposition, on ne peut admettre cause légitime que le paiement

Même  
résumé des  
choses

d'une créance préexistante de la femme.  
D. 86. 2. 129.

Questions: Lorsque le mari passe vente à sa femme, en vertu de notre texte, peut-il lui céder des biens de communauté, tout comme des biens propres? — La cession à la femme d'un bien du mari à charge par elle de payer les dettes de ce dernier est-elle valable?

3° Lorsque la femme mariée sous un des trois régimes qui excluent la communauté cède des biens à son mari en paiement de la dot qu'elle lui avait promise.

Questions: Quid de la cession qui aurait pour cause une dette dont la femme était déjà débitrice envers son mari, antérieurement à leur mariage? — Quid de la cession qui aurait pour cause une promesse de dot faite par la femme à son mari, dans un contrat de mariage portant adoption d'un régime de communauté conventionnelle, art. 1500.?

25. Quelle est la portée de la restriction faite par la disposition finale de l'art. 1595? Les héritiers dont il s'agit à ce texte, ce sont seulement les héritiers réservataires de l'auteur de l'avantage; l'action dont il est question, c'est l'action en réduction des libéralités qui ont dépassé la quotité disponible. Le texte suppose, en effet, que la vente a été faite de bonne foi et qu'elle contenait simplement un avantage indirect; or, les simples avantages indirects faits

de quel héritier parle-t-on?

Le mari en signant ce contrat pour une  
disposition à titre onéreux,

Non: ce contrat pour libéralité n'est pas soumis à

Not. valable. il faut oblig. à titre de dot.

Not. valable. il faut régime séparé de biens.

{ Il faut que il y ait un motif réel, "vrai" (c'est la donation de biens entre  
époux 1099.) mais avantage indirect, accessoire, négotium mixtum  
l'avantage sera admissible si la limite de la quot. disponible.

La donation de biens est nulle de lui-même pour le mari.  
l'avantage indirect (c'est-à-dire pour le mari) n'est nulle que si la quot. disponible  
est au-delà de la limite

Contra  
V. Thom, II §

Incap. p. 02. interdit est en conflit avec leur Desc.

Le 2<sup>d</sup> mari de femme tutrice est incap. il est Cotut.  
Donc tutrice.

Non la licitation est une forme de judicij grand.  
des Communité de rend adjectif man. Il aura lieu  
d'ailleurs a nomination d'un tiers ad hoc p. représenter  
mineur. a la licitation ou l'opposition d'indivisibles. Ce sera  
deso for le subrogé tutrice qui remplira le lieu car il  
sont lui m. c. subrogé tutrice est p. le lieu de la vente. art  
12 loi de 1846.

L'indivision sous ce rend a son commencement est null.  
non p. p. 1846 man. p. ordons d'assistance car heures p. ob.  
autors son un rem. de man.

par l'un des époux à l'autre sont valables dans les limites de la quotité disponible, art. 1099; ils ne peuvent être critiqués que lorsqu'ils entament la réserve, et seulement par ceux au profit desquels la réserve est établie.

## II. Des achats par les administrateurs et mandataires.

26. — L'incapacité établie par l'art. 1596 existe même pour les acquisitions en ventes publiques, arg. du terme adjudicataires. Elle s'applique aux acquisitions par personnes interposées comme aux achats faits directement; les juges décideront, d'après les circonstances de la cause, s'il y a eu interposition de personne

Art. 1596 de 1596.  
Nul

Questions: L'incapacité dont l'art. 1596 frappe le tuteur, existe-t-elle pour l'acquisition par licitation d'un bien indivis entre un pupille et son pupille? — L'incapacité de l'art. 1596 frappe-t-elle le subrogé-tuteur, le curateur, le conseil judiciaire? D. 86. 2. 189.

L'incap. existe-t-elle pour les achats d'immeubles mobiliers entre lui?

Non pas d'incap. sous texte.

IV. 80.  
176105

27. — Les acquisitions faites au mépris de l'art. 1596 sont annulables, comme faites par des incapables. Mais ici, à l'inverse de ce qui a lieu dans les cas ordinaires, art. 1125, ce n'est point par l'incapable c'est à dire par l'acheteur, que la nullité peut être demandée; car elle est établie contre lui, et non pas en sa faveur.

Par qui peut être demandée nullité.

## Section 3<sup>e</sup>. Des diverses modalités de la vente.

28. — La vente est susceptible des diverses modalités qui peuvent affecter les contrats en général, art. 1584. Il existe, en outre, certaines modalités spéciales au contrat de vente.

### §1. De la vente au compte, au poids ou à la mesure.

29. — Les marchandises peuvent se vendre de deux manières : en bloc ou bien au compte, au poids ou à la mesure. La vente est faite en bloc toutes les fois qu'il n'est pas nécessaire de peser, de compter ou de mesurer pour arriver à la spécialisation soit de la chose vendue, soit du prix de la vente. Conformément aux principes généraux, cette vente est hie et unne parfaite à tous égard, art. 1586. L'acheteur devient immédiatement propriétaire; les risques sont immédiatement pour son compte.

Les marchandises sont vendues au compte, au poids ou à la mesure, lorsqu'il est nécessaire de peser, de compter ou de mesurer pour parvenir à spécialiser soit la chose vendue, soit le prix de la vente.

Il y a une première hypothèse sur laquelle le code ne s'explique pas : vente d'une quantité in genere, moyennant un prix stipulé à tant la mesure. Elle ne transfère pas la propriété à l'acheteur; elle ne lui impose pas de risques.







17.

Il y a deux hypothèses où la vente à la mesure présente des difficultés au sujet des risques et du transport de la propriété. Ces difficultés viennent de ce que les marchandises vendues ont reçu une certaine individualisation dans le contrat même de vente.

*2 hyp. relative à la vente à la mesure.*  
*difficultés*

L'art. 1585 embrasse les deux hypothèses, mais il ne dispose que sur la question des risques; il ne statue pas du tout sur la question de translation de la propriété. Or, il est de principe que ces questions de la propriété et des risques ne se confondent pas; elles sont complètement indépendantes l'une de l'autre.

I. Première hypothèse: Vente d'une certaine quantité de marchandises à prendre dans une masse déterminée, moyennant tant par unité de mesure.

30. — Si une partie de la masse périt par cas fortuit avant l'opération du pesage, ou comptage ou du mesurage, mais qu'il en reste encore une quantité suffisante pour exécuter le marché, le vendeur devra délivrer toute la quantité promise, et il supportera seul ainsi toute la perte résultant du cas fortuit.

*De la 1<sup>re</sup> hyp.*  
*Quid des risques?*

Si toute la masse périt par cas fortuit, les risques seront encore pour le vendeur, en ce sens que celui-ci se trouvant dans l'impossibilité d'exécuter son obligation, l'acheteur sera dispensé d'exécuter la sienne, c'est-à-dire, de payer

*Quid du transport à l'acheteur?*

le prix. Cette solution résulte des termes absolus de l'art. 1585.

Question: Appréciez la disposition absolue de l'art. 1585, au point de vue des principes généraux sur les risques?

31. — Il est clair que cette vente n'est point translatrice de propriété, par elle-même, puisque les marchandises qui en sont l'objet ne sont point complètement spécifiées. Sur quelles choses de la masse porterait le droit exclusif de l'acheteur?

ind de p.

II. Deuxième hypothèse: Vente de toutes les marchandises d'une masse déterminée moyennant tant par unité de mesure.

de la 2e p.

32. — Les risques ne seront pas encore au compte de l'acheteur. Si toute la marchandise périt par cas fortuit avant l'opération du pesage, du comptage ou du mesurage, le vendeur ne pourra rien exiger de l'acheteur. Si la perte est seulement partielle, et que l'acheteur demande l'exécution du marché, le vendeur ne pourra réclamer qu'un prix proportionné à la quantité de marchandises qu'il sera encore en état de livrer.

ris des risques?

Cette font l'acte de p.

On justifie habituellement la décision de l'art. 1585, dans notre hypothèse, par cette raison que le prix ne peut plus être fixé quand la marchandise a péri, puisqu'il dépendait d'une vérification de nombre, de poids ou de mesure désormais impossible.

ind au titre de p.

Question: Montrez que cette explication est insuffisante?

Ordo ad ca. sicut dicitur, ubi dicitur p. 2. 1. impo. sibi. aliquid dicitur  
sicut dicitur et ubi dicitur per impo. sibi. d. Con. sicut  
sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur  
sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur

Sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur  
sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur

In p. sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur  
sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur  
sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur  
sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur sicut dicitur

les et du vent ne jouiront plus de ces avantages

Bloc. n° 100 et  
n° 101 de l'actif.

Le versement d'un such en bloc au den. le 1786 m'a été promis  
La garantie sur le f. est en cas de défaut d'obliger le vendeur  
complet la garantie promise ou à rembourser une somme  
proportionnelle au prix. Le dit agent de comptes sur garanti au  
9 le contrat -

~~1/2 de son intérêt.~~ parfaite à 1580. Le contrat est définitif formé et est  
(1) ~~Susceptible de produire des effets de son propre transf. de prop. 1580.~~ <sup>1580</sup> ~~Le contrat est définitif formé et est~~  
bien que séparément elle ne produise point le D. effet. ~~Le contrat est définitif formé et est~~  
1786. Les effets de la vente sont permanents.

Il y a des such grand bien, on elles au contraire dit. J'espère cette fois  
en. Je l'achète cela qui est [acheté] excepté une promesse annulée.

33. — Quid de la translation de la propriété, dans cette hypothèse? La vente a réellement pour objet une chose déterminée dans son individualité; elle doit donc, immédiatement et par elle-même, transférer à l'acheteur la propriété de la masse des marchandises vendues. L'opération du pesage ou du mesurage n'est pas nécessaire ici pour la détermination de la chose; elle ne l'est que pour le calcul du prix.

Questions sur le § précédent.

34. — Y aurait-il vente en bloc ou bien vente à la mesure dans l'espèce suivante: Vente moyennant 200 fr. du tas de blé qui est dans mon grenier et qui est de dix hectolitres? — Déterminez la portée du terme parfaite dans chacun des articles 1583, 1585 et 1586?

Sens du mot "parfaite".

## § 2<sup>e</sup>. De la vente au goût de l'acheteur.

35. — Il y a des denrées que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, comme le vin, l'huile, etc; à leur égard, "il n'y a point de vente tant que l'acheteur ne les a point goûtées et agréées", art. 1587.

Quand est-ce que l'on est dans l'usage?

Jusque là, pas d'engagements réciproques, l'acheteur ne s'engage pas; mais il y a une promesse unilatérale de vente, qui est acceptée. La vente ne sera conclue que quand l'acheteur agréera la chose. L'acheteur est parfaitement libre dans son agrément; il peut refuser la marchandise à son caprice, sans que le vendeur

Qui y a-t-il dans la disposition?

L'ach. peut s'imposer son caprice.

puisse prouver par experts qu'elle est de qualité loyale et marchande. L'art. 1587, en effet, fait dépendre la vente de l'agrément de l'acheteur; cela signifie qu'il est personnellement juge, car on ne peut pas dire que la marchandise lui agréée lorsqu'elle lui est imposée d'après l'appréciation d'autrui.

36.— Il est évident que l'art. 1587 ne reçoit pas son application quand les parties y ont dérogé expressément ou tacitement, c'est-à-dire quand elles ont eutenu ou faire une vente parfaite, dès le jour du contrat. En pareil cas, l'acheteur ne peut plus refuser la marchandise, en disant qu'elle n'est point de son goût; il est lié et il devra tenir le marché si le vendeur lui fournit une marchandise de bonne qualité, loyale et marchande. S'il élève une contestation sur la qualité de la marchandise fournie, le procès sera jugé sur rapport d'experts, conformément au droit commun.

Quand y a-t-il dérog. par les parties?  
~ 179

V. Paris. t. 88 III 287.

Quand peut-on dire que les parties ont dérogé à l'art. 1587? C'est là une pure question de fait. Les termes du contrat, la nature commerciale du marché, la circonstance que la marchandise devait être expédiée d'un pays éloigné, tels sont les éléments habituels d'interprétation de la volonté des parties.

### § 3<sup>e</sup>. De la vente à l'essai.

37.— L'art. 1588 ne s'occupe de la vente

\* p. deux seules : p. idiotie p. accidents. p. impôts p. elle en une forte p. forte  
p. Elle sort de son général loyal et avoué.



1. des vents comodes P. 91. II. 64. et renvoi  
mar. 91.

Respon. fo. l. sudens. et comode. 10.

faite avec une clause (expresse ou tacite) d'essai que pour donner à son sujet une règle d'interprétation. C'est une vente par faite, mais sous condition suspensive. L'acheteur est lié sous cette condition que la chose sera essayée afin de vérifier si elle convient à l'usage pour lequel elle est achetée. S'il ne veut pas faire l'essai lui-même, ou si, après y avoir procédé, il ne veut pas prendre livraison, le vendeur peut demander la nomination d'experts, chargés d'apprécier si la chose convient ou non à sa destination.

Questions: Quel est l'intérêt de cette règle de l'art. 1588 que toute condition d'essai est présumée suspensive et non résolutoire? Quelle différence y a-t-il entre la vente à l'essai et la vente ad gustum?

38. — Rien n'empêcherait les parties de stipuler l'essai comme une condition résolutoire ou d'attacher au contrat le caractère de la vente ad gustum.

#### § 4<sup>e</sup>. De la vente avec réserve de command.

39. — On appelle réserve de command la clause d'une vente, par laquelle l'acquéreur se réserve le droit de désigner ultérieurement dans un délai convenu, une tierce personne, actuellement inconnue du vendeur et tout à fait incertaine, qui prendra le marché pour elle, de telle façon que l'acquéreur sera censé n'avoir pas agi en son nom à lui, mais au nom et pour le compte de cette tierce

personne. L'acte qui constate l'exercice de ce droit par l'acquéreur s'appelle déclaration de command. L'acquéreur se nomme alors commandé. Le tiers désigné s'appelle command. La réserve de command n'est pas réglementée par le code civil; elle ne l'est que par le droit fiscal, loi du 22 février au VII.

Cette clause donne satisfaction à l'intérêt sérieux que peut avoir un amateur à ne pas contracter, surtout à ne pas enchérir, à visage découvert. Grâce à elle, il peut recourir au ministère d'un mandataire qui ne fera pas connaître le nom de son mandant. La déclaration de command que fera ensuite son mandataire opérera subrogation en sa faveur.

L'acheteur qui exerce la faculté d'être command n'est nullement responsable vis à vis du vendeur de la solvabilité de son command, à moins qu'il ne l'ait garantie par une clause spéciale; le cautionnement ne se présume pas.

## Chapitre 2<sup>e</sup>

### Des obligations du vendeur.

40. — Le vendeur a deux obligations principales: 1<sup>o</sup> de transférer la propriété de la chose qu'il vend, et, par suite de la délivrer; 2<sup>o</sup> de garantir la chose qu'il vend. L'obligation de délivrer n'est pas une obligation principale, comme le dit l'art. 1603; c'est une conséquence de l'obligation de donner que le vendeur contracte, arg. de l'art. 1136.

L'acte est-il nul en cas de défaut de command?

Obligation de vendre

La déclaration de commandé en faveur des transférés passés  
à l'acheteur ou au jour de la vente. Notamment  
le mandat: devant avoir pour auteur le commandé et non  
le vendeur.

De l'indivisibilité a prétendu que c'est une stip. pour autrui et  
que c'est pour et ainsi si le jour de la déclaration le commandé  
n'est pas (l'acheteur ou transféré) au jour du contrat. Mais  
il n'est pas stip. pour autrui et 1121. ne le stip. si telle pers. dés.

Subrogation car la prop. a réglé pour et ainsi sur  
la tête du mandat: jusqu'à la déclaration de commandé.

Le mandat: précédent sera inséré de l'acheteur quel commandé  
n'est pas tenu de oblig. d'un acheteur (cf. unipersonnel que le  
commandé ne fait déclaration: cf. un indivisible).

1162 et sont de la branche contre celui qui a hérité

Le motif est que c'est le motif qui a été  
conditionné de suite et n'est que le premier plus de

Si obligation de silence comprend celle de silence  
tous les occupants et les intérêts de la chose

1007 " titre de propriété " = " titre constitutif de propriété "  
" vendeur "

41 — L'art. 1602, a. 2, déroge à la règle générale d'interprétation de l'art. 1162; il fait toujours pencher la balance contre le vendeur, même dans le cas où le doute s'élève sur l'étendue des engagements qu'il a contractés.

*Annexes 1602<sup>10</sup>*

*immédiat au droit d'hypothèque contre lui par le vendeur qui lui donne un gage*

## Section 1<sup>re</sup>. De la délivrance.

### § 1<sup>er</sup> Notions générales.

42. — La délivrance ou tradition due par le vendeur doit consister dans la remise pleine et entière de la chose à la disposition de l'acheteur, de manière que le vendeur ne se réserve aucun moyen de faire valoir pour son propre compte le droit qu'il a conféré à l'acheteur, et que celui-ci puisse acquérir la possession effective à titre de propriétaire, art. 1604.

*En quoi consiste la délivrance.*

La délivrance ainsi entendue, on conçoit que la manière de l'effectuer doit varier selon la nature de l'objet vendu et les circonstances particulières de l'affaire. Les art. 1605 et 1606 ont cependant entrepris d'énumérer tous les actes au moyen desquels la tradition est susceptible de se consommer! — Leur énumération n'est pas seulement incomplète; elle est aussi rédigée d'une manière vicieuse. C'est ainsi qu'il n'est pas exact de dire que l'obligation de délivrer un immeuble soit remplie par la seule remise des titres ou des clefs. — Le mieux est de s'en tenir au principe de l'art. 1604, qui indique le résultat auquel la délivrance doit toujours conduire. Le juge trouve sans ce texte, dit Bandry, une pierre de touche qui lui permet de reconnaître, dans chaque espèce, si le vendeur a ou non

*Art. 1605 et 1606.*

satisfait à l'obligation .

Impôt du moment la tradition

43. — La matière de la tradition ne présente plus aujourd'hui tout l'intérêt qu'elle présentait autrefois, art. 711, 1138, 1583. Ce pendant il importe toujours de connaître quand le vendeur a satisfait à l'obligation de délivrer: 1° pour fixer le moment où l'acheteur est tenu de payer le prix, art. 1612 et 1651, et les intérêts du prix, art. 1652; 2° pour juger si l'acheteur a le droit de demander la résolution du contrat du chef d'inexécution des obligations du vendeur, art 1184 et 1610.

I

II

Les frais de la mesure

44. — Les frais de la délivrance, p. ex. les frais de mesurage, sont à la charge du vendeur, car ils sont l'accessoire de son obligation, art. 1608.

§ 2: Du lieu et du temps de la délivrance, art. 1609-1613.

45. — L'art. 1609 n'est qu'une application incomplète du principe de l'art. 1247.

Quand l'acheteur peut exiger la délivrance.

46. — D'une part, l'acheteur peut exiger que la délivrance se fasse immédiatement, si la convention ne détermine aucun délai pour le vendeur. C'est le droit commun des obligations. D'autre part, lorsque la vente a été faite sans terme de crédit pour l'acheteur, celui-ci ne peut exiger la délivrance qu'en offrant le paiement intégral de son prix. C'est aussi le droit commun des obligations. Le vendeur n'est tenu de remplir ses engagements que si

Handwritten text: *Handwritten text, possibly a signature or name, written in cursive.*

v 94. 48

On fait supplier de connaître le Soudet qui y sont  
d'usage — le journal et ces documents sont de la même nature  
domestique des Tuteurs.



Le vend' d'office de la restitution. De cas d'un terrain de  
p. c. q. 1612 & incline a de au vendant qui d'ice au le  
fundi' a accordé un delai.

Application de 1182 sur p. applicable de l'annuete  
de l'entée.

Sur p. c. q. 1184 le lui permis en 1610 ne fait  
qu'appliq. 1184. on ne peut argumenter de l'absence postulat  
9' sur art. 9' application de derogé a un art. de principe

Sur l'la a. = qu'il demande restitution sur l'indice en p.

l'acheteur exécute les siens, sinon il a le droit de conserver la chose, c'est à dire, le droit de rétention, art. 1184 et 1612.

Lorsque la convention a accordé un délai à l'acheteur pour le paiement du prix, le vendeur ne peut plus lui opposer le droit de rétention, pendant toute la durée de ce terme conventionnel. Le droit de l'acheteur à crédit d'exiger la délivrance immédiate est alors l'un des bénéfices qui résultent du terme que le vendeur lui a concédé, sans en stipuler un pour lui-même.

Cependant, même dans cette hypothèse, le vendeur ne serait plus tenu à la délivrance, si, depuis la vente, l'acheteur était tombé en faillite ou en déconfiture, art. 1613.

Questions: Sur quel principe la disposition de l'art. 1613 est-elle fondée? — Peut-elle être étendue au cas où l'acheteur diminue par son fait les sûretés qu'il avait données au vendeur dans le contrat de vente?

47. — Quels sont les droits de l'acheteur lorsque le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps et au lieu convenus? Les art. 1610 et 1611 répondent à cette question en faisant application des principes généraux sur la condition résolutoire tacite et sur la déduction des dommages-intérêts.

Questions: Le juge peut-il, même en dehors de tout cas fortuit ou de force majeure, se voir à prononcer la résolution demandée par l'acheteur, en accordant au vendeur un délai pour la délivrance? — L'expression "dans tous les cas" de l'art. 1611 veut-elle dire que l'acheteur a toujours droit à ces dommages-

intérêts dès qu'il éprouve un préjudice? —  
Le jugement qui ordonne l'exécution du con-  
trat, c'est à dire la mise en possession de  
l'acheteur, peut-il être exécuté manu mi-  
litari? *Il y a lieu à la main levée sans que l'on  
puisse mettre les fruits en possession*

§ 3<sup>e</sup> De l'étendue de la délivrance

Année de 1614

48 — Le vendeur ne peut changer l'état de  
la chose vendue, dans l'intervalle du con-  
trat à la livraison. C'est ainsi qu'il faut  
entendre l'art. 1614, a. 1; si l'on prenait cette  
disposition à la lettre, elle serait en opposition  
avec l'art. 1614 qui rappelle expressément les  
principes généraux sur les risques.

Statuer sur la livraison

La délivrance doit avoir pour objet la cho-  
se même qui a été vendue, avec les fruits  
qu'elle a produits depuis la vente, et avec  
tous les accessoires qui en dépendent, cum  
omni sua causa, art. 1614, a. 2, et 1615.

Le vendeur doit de fruits

L'acheteur a droit aux fruits industriels  
pendants lors de la vente, sans être tenu à  
rembourser au vendeur les frais de labour  
et de semences. Quant aux fruits civils tels  
que les loyers ou les fermages, ils courent à  
son profit à partir de la vente. — On admet  
généralement que le vendeur qui a stipulé  
un délai pour la délivrance s'est réservé vir-  
tuellement le droit de jouir de la chose jusqu'  
à la livraison; cette interprétation de la volon-  
té des parties s'harmonise parfaitement avec  
la disposition de l'art. 1652, a. 3.

Immobilier?

777. Il y a des choses mobilières  
qui deviennent immeubles

La vente d'un immeuble ne comprend  
pas seulement les accessoires matériels qui  
sont devenus immeubles par incorporation ou  
par destination, elle comprend aussi tous les

ou p. c. g. l'execution effective est j. p. l. l.

le periculum est commisso sine q. l'acheteur 918 le  
moment d. l. met.

le fruits offerts au prop.

l'ind. mise sur compte des fruits de l'execution du p. g.

Perogation n. 1614 fondee sur l'interpr. de la clause de  
delai p. la livraison : ainsi l'ach. sur le fruits  
et en part le interests du p. g. a qui represente la p. g. sont  
d'avant deux fois la m. valeur.

L'édifice sera construit contre l'architecte et aura l'alignement  
de l'actuel. Si c'est la section subrogatoire de l'édifice de  
l'actuel in situ. La moitié des créanciers de  
l'édifice.

Deux. Le tuteur sera sous la formalité d'apaisement un bien  
des pupilles. L'opérateur ou l'opérateur proprement dit  
résoluble (ordonne en multiple) le même. Deuxième  
partie. C'est le bien - un autre acte est écrit  
contenant un plan virtuel de l'édifice en multiple. Le  
sujet de l'acte pourra-t-il encaisser le 1<sup>er</sup>.

P. 114.

Voilà je le crois pour un prix total.

Il y a encore une circonstance cette circonstance  
peut influencer sur le prix - variable le jour de  
l'admission de la 5<sup>e</sup>. Polus diffère sur ce point  
notre de la cour. s'il est agissant un autre indice  
à tout le monde

droits mobiliers qui sont attachés à l'immeuble, qui en constituent des accessoires; telle est l'action <sup>en</sup> responsabilité de l'art. 1792. P. 86. 1.300. Le vendeur est donc tenu de délivrer à l'acheteur les titres nécessaires pour l'exercice de ces droits.

#### § 4<sup>e</sup>. De la délivrance de la contenance indiquée au contrat.

49. Les art. 1616 - 1622 règlent l'obligation de délivrance, dans les ventes immobilières faites avec indication de la contenance. Le principe est posé par l'art. 1616: le vendeur ne peut, en général, ni se dispenser de délivrer la mesure convenue, même en consentant une réduction sur le prix, ni être forcé à en fournir une supérieure, quand même on lui offrirait une augmentation de prix.

Le principe est modifié par les art. 1617 - 1620; ces textes distinguent deux hypothèses dans lesquelles ils déterminent les conséquences de l'indication au contrat d'une contenance plus grande ou moindre que la contenance réelle de l'immeuble.

Les art. 1617 - 1620 ne s'occupent, ni des ventes faites à tant la mesure, d'un certain nombre de mesures à prendre dans un champ (ventes ni genre), ni de celles d'immeubles déterminés, vendus également à tant la mesure, mais sans indication du prix total. Le prix, dans pareilles ventes, ne devant être fixé que par le mesurage, et en égard au nombre de mesures, il ne peut être question, ni d'augmentation, ni de diminution de prix. C'est tout ce qui est vu en l'oc. V. 16.

v. Thuy II

Art. 1616 - 1622.

Principe.

Art. 1617 - 1620.

Copie de l'art. 1617 - 1620.

L'addizione si fa con l'architetto e non si fa  
 in l'azione si c'è l'azione subrogata e benefica e  
 l'azione in se sola non <sup>è</sup> ~~comossa~~ <sup>è</sup> ~~des~~ <sup>è</sup> ~~creancier~~ <sup>è</sup> ~~de~~  
 nessuno.

Devi: la terna non sono le formalità spate un bene  
 due fratelli. l'operazione dei termini propri miei propri  
 risolubile (ed era in molti) le numeri diversi  
 intant c'è la in bene e un altro ag? c'è un  
 connesso sopra virtuale, de l'edera in molti altri  
 sopra l'ed ag? possono. il numero 1.  
 V. T. 114

Vale per due per un prezzo totale.  
 U) come un contratto c'è un errore. l'ha  
 per influere sui 2 prezzi - variabile l'ha per un  
 comune da 5. Solus eff. due per c'è  
modo della cont. s'è agouta un suo altro indicat  
a tutti la misura

droits mobiliers qui sont attachés à l'immeuble, qui en constituent des accessoires; telle est l'action en responsabilité de l'art. 1792. P. 86. 1.300. Le vendeur est donc tenu de délivrer à l'acheteur les titres nécessaires pour l'exercice de ces droits.

v. Thau  
II

§ 4<sup>e</sup>. De la délivrance de la contenance indiquée au contrat.

49. Les art. 1616 - 1622 règlent l'obligation de délivrance, dans les ventes immobilières faites avec indication de la contenance. Le principe est posé par l'art. 1616: le vendeur ne peut, en général, ni se dispenser de délivrer la mesure convenue, même en consentant une réduction sur le prix, ni être forcé à en fournir une supérieure, quand même on lui offrirait une augmentation de prix.

Art. 1616, 1622.

Principe.

Le principe est modifié par les art. 1617 - 1620; ces textes distinguent deux hypothèses dans lesquelles ils déterminent les conséquences de l'indication au contrat d'une contenance plus grande ou moindre que la contenance réelle de l'immeuble.

Art. 1617 - 1620.

Esprit de l'art. 1617.

Les art. 1617 - 1620 ne s'occupent, ni des ventes faites à tant la mesure, d'un certain nombre de mesures à prendre dans un champ (ventes ni genre), ni de celles d'immeubles déterminés, vendus également à tant la mesure, mais sans indication du prix total. Le prix, dans pareilles ventes, ne devant être fixé que par le mesurage, et en égard au nombre de mesures, il ne peut être question, ni d'augmentation, ni de diminution de prix. C'est tout dit. v. 16.



I. Première hypothèse : Vente, à raison de tant la mesure, d'un immeuble déterminé, dont la contenance et le prix total sont indiqués au contrat, art. 1617 et 1618.

50. — A. La contenance réelle est inférieure à la contenance indiquée au contrat.

L'art. 1617 n'autorise pas l'acheteur à se désister du contrat, par cela seul qu'il est impossible au vendeur de compléter le nombre de mesures promises; le seul droit qu'il accorde à l'acheteur est d'obtenir une diminution de prix. Toutefois, l'acheteur serait admis à demander la résolution de la vente, si l'immeuble avait été acquis pour une certaine destination, comme au vendeur, à laquelle le défaut de contenance le rendrait impropre; le principe de l'art. 1184 serait alors applicable.

B. La contenance réelle est supérieure à la contenance indiquée au contrat. L'art. 1618 n'autorise pas l'acheteur à refuser l'excédant de contenance; il lui donne simplement le choix, lorsque l'excédant est d'un vingtième, de se désister du contrat, soit de payer un supplément de prix.

Question: Si l'excédant de contenance n'atteint pas un vingtième, il est certain que l'acheteur n'a pas la faculté de se désister du contrat, il doit conserver l'immeuble tout entier; mais est-il tenu alors de payer un supplément de prix?

II. Deuxième hypothèse : Vente d'un ou de plusieurs immeubles déterminés, avec indication de la contenance, moyennant un prix total fixé par le contrat, mais non à raison de

1/2 p. p.  
y a-t-il un motif de  
rés.?

de contenance inférieure

Justif. résolution

9.7

B. contenance supérieure

Justif. résolution

Quand il s'agit (16)

par l'art. 1618 on veut en faire deux. 1<sup>er</sup> par art. 1617 et 1618 on veut en faire un seul.

~~XXX~~

Les ventes de 1617 et 150<sup>es</sup> sont des ventes au bloc p. un prix total  
 on en présente cette particularité que la continuation est indiquée  
 au contrat ? quelle est l'influence de l'erreur sur la continuation  
 la loi distingue l'v<sup>o</sup> que le contrat porte un prix que le prix  
 a été calculé "à tant la mesure" alors il doit être proportionnel  
prix réel à continuation exacte. si la vente n'a pas été faite  
 à raison de "tant la mesure" la hyp<sup>o</sup> ne s'applique pas à remettre  
 avec autant de soin.

On verra malgré la science du texte p. c. g. l'indication "à tant la  
 mesure" prouve que les parties ont voulu proportionner le prix à  
 la continuation réelle. l'oblig<sup>n</sup> du vend<sup>r</sup> serait sans cause p.  
mesure exacte quantité promise.

Mei pas a profetionabile metru la fuz et la Contea

tant la mesure, art. 1619 et 1620.

51. — S'art. 1619 décide, en principe, que le déficit ou l'excédant de la contenance réelle sur la contenance promise ne donne lieu à aucune diminution ou augmentation de prix.

Par exception, cependant, si la différence en plus ou en moins est d'un vingtième de la valeur de la totalité des terrains vendus, il y a lieu de modifier proportionnellement la fixation du prix, art. 1619 in fine. De plus, lorsqu'il y a lieu à une augmentation de prix pour excédant de mesure, l'acheteur a l'option, ou de payer ce supplément, ou de rompre le contrat, art. 1620. (1)

En cas de déficit de contenance, l'acquéreur ne jouit pas de la faculté de se désister du contrat; quelle que soit l'importance de ce déficit, nos textes ne lui accordent que le droit de demander une diminution de prix. Toutefois, il serait autorisé à provoquer la résolution de la vente, si l'immeuble avait été acheté pour une certaine destination, comme ou vendeur, à laquelle le défaut de contenance le rendrait impropre (voir supra, n° 50 A.)

52. — Dans le cas de l'art. 1619, le vingtième ne se calcule pas d'après l'étendue géométrique des terrains, comme dans le cas de l'art. 1618, mais d'après la valeur des terres non livrées par rapport au prix total de la propriété ou des propriétés vendues. Cette remarque ne présente de l'intérêt que lorsque la contenance de chacun des fonds, ou de chacune des parties du

(1) Remarquez qu'il ne peut pas exiger simplement le retranchement de l'excédant.

1. la terre qui se vend par a. le 1/2 de  
 l'excédant d'hectares par exemple sur 1000  
 la terre ne s'applique pas

fonds, a été indiquée séparément; si la contenance totale avait été indiquée en bloc, le vingtième de la valeur se confondrait nécessairement avec le vingtième de la contenance.

III Règles communes aux deux hypothèses.

53. — A — Les actions auxquelles les dispositions des art. 1617-1620 peuvent donner lieu doivent être intentées dans un très-bref délai, à peine de déchéance, art. 1622.

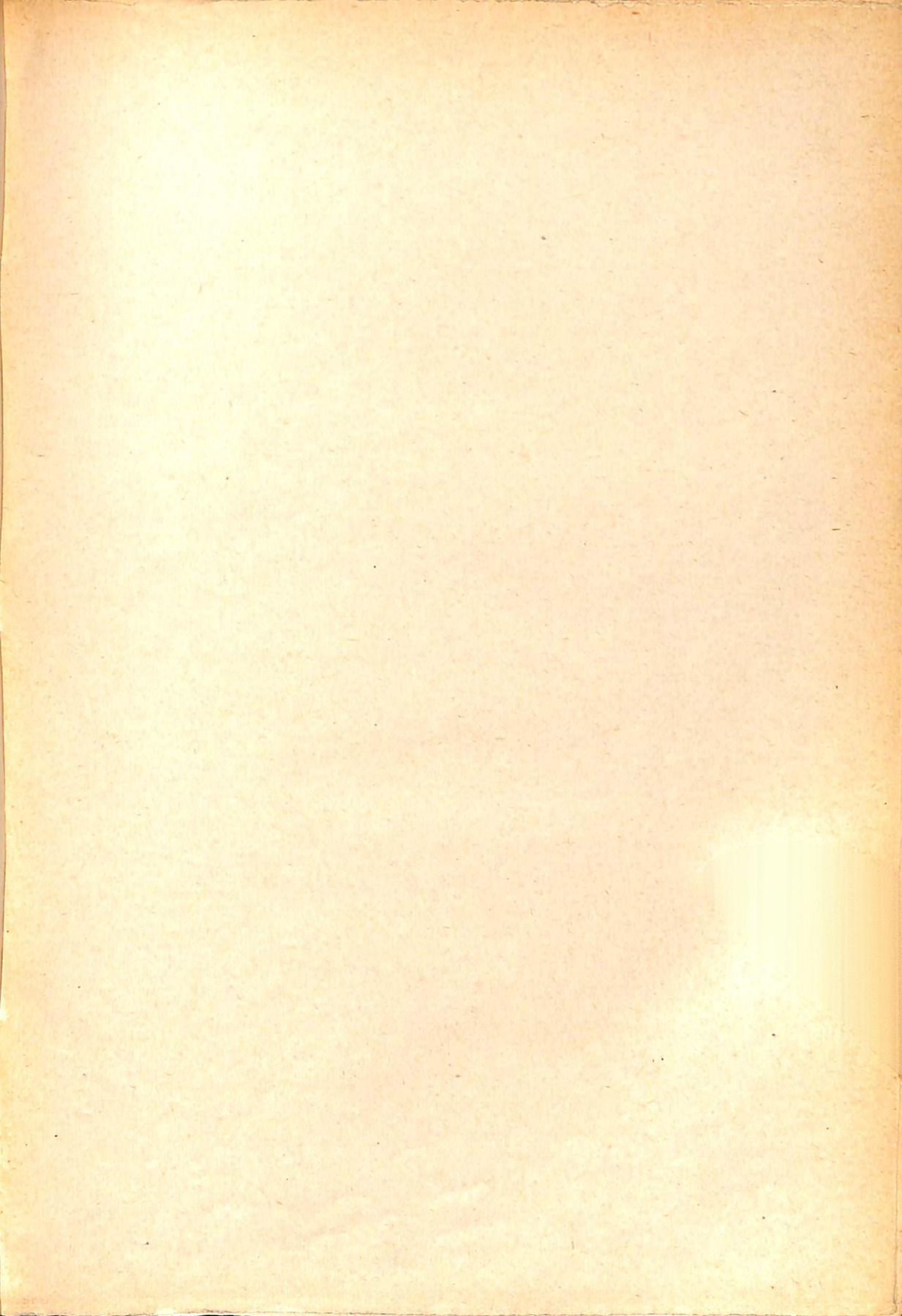
B — L'acheteur qui se trouve obligé de payer un supplément de prix, ou qui, ayant le droit de se désister du contrat, préfère payer ce supplément, en doit les intérêts à dater du jour où il doit les intérêts du prix; car le supplément fait partie du prix. L'art. 1620, in fine, n'est qu'une application du principe de l'art. 1652, que l'acheteur doit les intérêts quand il profite des fruits.

Section 2<sup>e</sup>. De la garantie.

54. — Le vendeur doit à l'acheteur une double garantie: 1<sup>o</sup> il doit lui garantir la paisible possession de la chose vendue; 2<sup>o</sup> il doit lui garantir l'absence de défauts cachés, aussi appelés vices rédhibitoires, art. 1625.

On sait par l'art. 1599 que l'acheteur a le droit d'agir en résolution de la vente, dès qu'il peut prouver que le vendeur lui a vendu la chose d'autrui, quand même il ne serait pas encore troublé.

§ 1<sup>er</sup> De l'obligation de garantir la paisible possession.



L. héritière est séparée, ne forme pas qu'un seul et ne forme  
Cas d'acceptation pure et simple: c'est au don' ou au légataire qui incombe  
garantie: donc il ne peut plus demander nullité. Spécialement de la  
réponse par le créancier de garantie exception péremptoire

fait et cause c. à d. 1822 et 1823 au lieu de  
del. ad. d. un procès relatif à adieu null. intente contre

La 2<sup>e</sup> obj est inscrite non au C. P. mais au C. P. d.

I. De l'objet et de la nature de cette obligation en général. 1626 -

53. — L'obligation de garantie comprend:

à peu près l'obligation de

A. L'obligation de ne pas troubler l'acheteur dans sa possession, et même de s'abstenir de tout acte qui tendrait à le priver d'une partie des avantages sur lesquels il devait naturellement compter, d'après la destination de la chose vendue et l'état dans lequel elle se trouvait au moment de la vente. D. 87 1. 61. C'est ainsi que le vendeur d'un fonds de commerce ne peut ouvrir dans le voisinage un établissement de même nature.

Question: L'ex pupille, dont le tuteur a vendu un immeuble sans accomplissement des formalités légales, peut-il encore demander la nullité de la vente, après qu'il est devenu héritier pur et simple de ce dernier?

B. L'obligation de défendre l'acheteur contre les tiers qui le troublent dans sa possession, c'est à dire de prendre son fait et cause contre les tentatives d'éviction, mais si l'ach. l'usufruit, approuvé

de l'ach. l'usufruit

Le trouble est un précurseur de l'éviction, et c'est pour cela que le vendeur en est garant comme de l'éviction elle-même, arg. du texte paisible de l'art. 1625, et des termes sans appeler son vendeur de l'art. 1640. Il ne s'agit d'ailleurs ici que du trouble de droit, c'est à dire du trouble qui a sa source dans une action réelle qu'un tiers exerce sur la chose vendue. Le trouble de fait ne donne jamais lieu à garantie, arg. de l'art. 1725.

l'usufruit de l'usufruit

le trouble

de l'usufruit

C. L'obligation de restituer à l'acheteur le prix de la vente, et de l'indemniser du préjudice qu'il subit, lorsqu'il se trouve évincé

de l'éviction



par un tiers

l'acheteur?

L'éviction est surtout le délaissement total ou partiel de la chose vendue, ordonné en justice, contre l'acheteur, en vertu d'un droit de propriété ou d'un droit d'hypothèque exercé par un tiers. Il faut en outre assimiler à l'éviction proprement dite des cas qui ne rentrent pas absolument dans la définition mais où la position de l'acheteur est absolument la même que dans les cas d'éviction. Ainsi, l'acheteur, pour conserver la chose, est obligé de payer la créance hypothécaire d'un tiers à laquelle elle était affectée. Ainsi encore, l'acheteur succombe dans l'action qu'il a intentée contre un tiers possesseur du bien vendu.

la loi assimile à l'éviction!

La loi assimile avec raison à l'éviction le cas où des servitudes actives déclarées par le vendeur n'existent pas, et celui où la chose est grevée de servitudes passives non apparentes que le vendeur n'a pas déclarées ou de servitudes apparentes qu'il a déclaré ne pas exister, arg. des art. 1638 et 1639.

Eviction et trouble font-ils lieu à la garantie?

54. — L'éviction ou le trouble ne donne lieu à la garantie que lorsque la cause en est antérieure à la vente. Les troubles ou évictions dont le fondement juridique est postérieur à la vente constituent des cas fortuits dont le vendeur ne saurait être responsable.

Causa postérieure font-ils lieu à la garantie?

Cependant le vendeur serait responsable de troubles et évictions dont la cause est postérieure à la vente, si cette cause lui était imputable; il aurait, en effet, enfreint l'obligation de s'abstenir de tout acte de nature à troubler l'acheteur. Ainsi, après vous avoir vendu mon



Interet: s. c. us l'achon subrog. Le bien de l'achon - me  
de paternite de l'achon et sica donc partage entre 2/3  
Le c'est i. meche de l'achon q. d'ap, d'un profane  
soul

Le donateur a une libere avec et un accusé jureid et autre  
s. p. est le bon? l'achon en garantie est, un de ces accusés. Donc le don  
pour l'achon

immeuble, je le greève d'une hypothèque qui est inscrite avant que vous ayez rempli la formalité de la transcription. Evidemment, je serai garant de l'éviction que le créancier hypothécaire vous fera subir.

55. — L'obligation de garantir existe de plein droit, en vertu de la nature du contrat de vente. Le vendeur est donc soumis à cette obligation, lors même qu'il n'y a aucune faute à lui reprocher, ou qu'il a entièrement ignoré la cause de l'éviction, art. 1625 et 1628.

Par une fin? toujours?

Les parties peuvent, par des clauses particulières, augmenter ou diminuer la garantie, telle que la loi la détermine. Elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera tenu d'aucune garantie, art. 1627 (Voir infra, III, N° 68. seq.).

56. — Le recours en garantie appartient à tout ayant cause à titre particulier de l'acheteur; il a le droit d'agir directement, en son propre nom, contre le vendeur primitif, et non pas seulement par la voie indirecte de l'art. 1166. Cette proposition est fondée sur le principe que celui qui transmet la propriété d'une chose, transfère en même temps, d'une manière virtuelle, tous les droits et actions qui se sont identifiés avec cette chose, ou qui en sont devenus des accessoires.

À qui? recours en garantie?

Comme y est dit.

Par qui?

Questions: Quel est l'intérêt de cette proposition? — Le sous-acquéreur à titre gratuit, qui ne jouit personnellement d'aucun recours contre son auteur immédiat, a-t-il le droit d'agir en garantie contre le vendeur de celui-ci?

Intérêt.

60

## II. Spécialités sur chacune des obligations nées de la garantie.

A. De l'obligation négative de ne pas troubler l'acheteur.

57. — Cette obligation engendre pour l'acheteur l'exception de garantie: non pas ce que le code de procédure, art. 175 seq., nomme ainsi, un moyen dilatoire qui a pour objet d'obtenir le temps nécessaire pour appeler en cause un garant, mais l'exception civile de garantie. Le mot exception est alors employé dans le sens que lui donne souvent le code civil, il signifie moyen de défense.

L'exception de garantie est une défense tirée de ce que le demandeur qui prétend sur l'immeuble un droit réel est obligé à garantir le défendeur de toute éviction: Qui doit garantir ne peut évincer.

L'obligation du vendeur de ne point troubler l'acheteur ne se convertit jamais en dommages intérêts, car son exécution effective est toujours possible, art. 1143; le vendeur est forcé au respect de son obligation par le rejet de sa prétention par les juges.

58. — L'exception de garantie est indivisible, car l'obligation qui lui sert de fondement est indivisible. Ce point est de doctrine et de jurisprudence constante, en droit moderne.

Il est vrai, disent Aubry et Rouss<sup>(1)</sup> que les obligations de ne pas faire ne sauraient être considérées comme étant toutes, et de leur nature, indivisibles. Mais il en est incontestablement ainsi, lorsque le fait dont l'une des par-

(1) t. 4, p. 571, note 8.

En regard de l'obligation de ne pas troubler

Convertible en d. int?

l'exception de garantie est-elle indivisible?

Preuve?

Le Procès civil d'acceptation: moyen de défendre son  
patrimoine & de demander mais contre la femme -

Ubi de dicitur *Carissimi* pp.  $\frac{1}{3}$  de hinc modis et acceptis in capite a *Carissimi*  
per  $\frac{1}{3}$

: ties doit s'abstenir n'est pas susceptible de division, art. 1117. Tel est celui de ne pas troubler l'acheteur: quelque minime, en effet, que soit la portion à raison de laquelle il se trouve inquiété, il n'en est pas moins troublé dans sa paisible possession, or, envisagée en elle même, la paisible possession d'un bien est chose indivisible, quoique l'objet auquel elle s'applique soit susceptible de division. Sa possession est paisible ou elle ne l'est pas; il n'y a point de milieu entre troubler l'acheteur et ne pas le troubler.

Il ne faut pas soulever contre la théorie moderne cette objection que l'obligation de délivrer la chose est divisible puisque le bien vendu est toujours divisible au moins intellectuellement. En effet, sous le code civil, l'obligation de garantie n'est plus une dépendance de l'obligation de délivrer la chose vendue ou de la tradition; ces deux obligations sont complètement distinctes, art. 1603: l'une a pour objet une chose et l'autre un fait, et c'est ce fait qui n'est pas susceptible d'exécution partielle.

*objection: l'oblg de délivrer est divisible*

La conséquence de cette théorie, c'est que l'acheteur, troublé par l'un des héritiers du vendeur, qui exercerait, de son propre chef, une action en revendication, ou toute autre action réelle, relative à la chose vendue, peut opposer à ce vendeur l'exception de garantie pour le tout, et par suite le faire déclarer non recevable dans sa demande.

*Conséq de la théorie*

B. De l'obligation positive de prouver le fait et cause de l'acheteur.

59. — Cette obligation engendre pour l'acheteur



L'action en garantie aux fins d'être défendue par le vendeur, contre les attaques tendant à éviction. La défense se traicte dans le fait par le vendeur garant de prendre le fait et cause de l'acheteur garanti; le vendeur se substitue à lui dans l'instance où il se trouve engagé et plaide en son lieu et place, code de procédure art. 182.

Ce n'est qu'un droit, ce n'est pas une obligation pour l'acheteur d'appeler son vendeur dans l'instance. Il peut, s'il le préfère, soutenir seul le débat, sauf au vendeur la faculté d'y intervenir spontanément. S'il lui arrive de succomber, il lui reste le droit d'agir contre son vendeur pour obtenir la réparation du préjudice causé par l'éviction.

Il est dangereux pour l'acheteur de soutenir seul la lutte contre le tiers réclamaunt; il s'expose, pour le cas où il serait évincé, à ce que le vendeur, contre lequel il voudrait exercer l'action en garantie à fins de dommages intérêts, lui réponde en faisant la preuve autorisée par l'art. 1640.

60 — L'obligation de prendre le fait et cause de l'acheteur est indivisible, car le fait que doit accomplir le débiteur n'est pas susceptible de division soit matérielle, soit intellectuelle; on ne comprendrait pas une défense partielle, c'est-à-dire pour une partie aliquotée des moyens à faire valoir à l'appui de la défense.

Cette question du caractère indivisible de l'obligation de défendre l'acheteur ne présente point vraiment d'intérêt pratique. Il est bien vrai que l'acheteur, troublé par un tiers, peut se borner à exercer son recours en garantie contre un seul des héritiers du vendeur; et que

L'obligation de défendre l'acheteur  
peut être exercée par un seul d'entre eux.

Est-ce une obligation?

Non, c'est un droit.

Est-ce une obligation de défendre l'acheteur?

L'obligation de prendre le fait et cause de l'acheteur  
est-elle indivisible?

Donc, pour l'acheteur, l'intérêt pratique.

Henry D. Underwood

La cond. a une femme d'argent que j'obtins alors a cet effet  
la transformation a l'obj. ind. et le premier fait de l'acte  
alors elle est restée inévitable. mais elle <sup>est</sup> devenue q. d. s. de la part  
c'est une obj. de fait de l'acte

La répétition de l'acte est une condition sine qua non  
d'un acte de droit - - selon la répétition

cet héritier est tenu de le défendre pour le tout, sauf à appeler en cause ses cohéritiers, art. 1125. Mais l'acheteur lui-même est intéressé à agir contre tous les héritiers pour le cas probable où la défense ne réussirait pas; car, dans cette hypothèse de l'éviction consommée, il ne s'agira plus pour l'héritier actionnée seul de l'obligation de défendre l'acheteur, ce sera l'obligation de restituer le prix et de payer des dommages intérêts qui servira de base au jugement de condamnation contre lui; cette obligation distincte de la première et essentiellement divisible, ne pourra entraîner à sa charge qu'une condamnation proportionnelle à sa part héréditaire

C. De l'obligation de réparer le préjudice causé par l'éviction consommée

61. — Pour bien saisir l'étendue de l'action qui appartient à l'acheteur évicé, il faut reconnaître que cette action repose sur le principe général qui, dans tout contrat synallagmatique, autorise la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, à demander la résolution avec dommages intérêts, art. 1184.

Article 1<sup>er</sup> De l'éviction totale.

62. — La première prestation due par le vendeur est la restitution du prix, art. 1630., 1<sup>o</sup>. Le prix doit être restitué comme ayant été payé sans cause, puisqu'il avait été promis en vue d'avoir une chose qui ne reste pas dans les mains de l'acheteur. C'est à titre de restitution, et non à titre de dommages intérêts, que l'acheteur évicé a le droit de demander le remboursement de son prix. Aussi peut-il le réclamer

Quid en un d'abolition totale  
Nature de l'act. du prix  
Causé  
de l'éviction

Art. de la vente réclairci par les lois  
qui se trouvent à cet égard

38.

intégralement, bien que, depuis la vente, la chose ait diminué de valeur, ou qu'elle ait subi des détériorations, ou qu'elle ait péri en partie, soit par cas fortuit, soit même par la négligence de l'acheteur, art. 1631.

L'art. 1632 prévient une conséquence inique qu'on pourrait tirer de l'art. 1631, en exagérant la portée de sa décision. Si l'immuable n'a plus la même valeur que lors de la vente, mais cette diminution provient de dégradations dont l'acheteur a profité; il a par exemple démolli l'édifice et vendu les matériaux.

Question: L'acheteur peut-il rejeter le prix, alors même qu'il savait, lors de la vente, que la chose vendue n'appartenait pas au vendeur?

63. — Les autres prestations dues par le vendeur sont déterminées par les Nos 2 à 4 de l'art. 1630.

La rédaction de l'art. 1630 semble placer sur la même ligne que la restitution du prix les indemnités dues à l'acheteur à raison des frais du contrat et des fruits. Cette assimilation n'est qu'apparente. Ce n'est qu'à titre de dommages intérêts, que le vendeur peut être tenu de payer ces indemnités là, puisqu'il n'a pas profité des frais et des fruits à raison desquels elles sont dues. L'intérêt pratique de cette observation, c'est que l'acheteur ne peut réclamer de pareilles indemnités lorsqu'il a droit à des dommages intérêts, art. 1599.

64. — Le montant de l'indemnité comprend toujours, même lorsque le vendeur a été de

Art. de la vente et frais en l'espèce des  
qui se trouvent à cet égard.

—

bon d'entendre de la fouite qu'il a perdue depuis cette  
raison propre car j'ay vu la et est sub l'el face  
fouite d'ent

Il a été pour les fonds de la banque un  
moment de charge percepteur : il a suffi pour cela a  
leur p. d. n. q. on ait il. d. b. d. un moment de la tent.

Journal pour les fonds

Bonne foi :

A. La valeur des fruits dont l'acheteur, qui payé son prix ou qui en a servi les intérêts, et lui-même obligé de faire état au propriétaire qui l'évince, art. 1630. 2°.

du congrès l'indemnité  
- 66 le vendeur f

Question: Comment expliquer cette disposition, en présence de l'art. 549 aux termes duquel l'acheteur de bonne foi fait les fruits siens ?

B. Les frais et loyaux coûts du contrat, art. 1640, 4°.

C. Ses dépens, tant ceux auxquels l'acheteur a été lui-même condamné envers le propriétaire qui l'évince, art. 1630, 3°, que ceux faits sur la demande de l'acheteur en garantie, code de procédure, art. 130.

D. Toute l'augmentation de valeur que la chose peut avoir reçue depuis la vente, alors même qu'elle est résultée de circonstances extraordinaires que le vendeur n'avait pu prévoir, art. 1633 et 1634. Ces articles dérogent ainsi à la règle posée par l'art. 1150 à l'égard du débiteur de bonne foi — La dérogation n'est pas douteuse; car, d'une part, les art. 1633 et 1634 ne distinguent pas si la plus value a pu ou non être prévue lors de la vente et si le vendeur a été de bonne ou de mauvaise foi, et l'art. 1635 prouve que nos art. 1633 et 1634 n'ont pas songé seulement à l'hypothèse d'un vendeur de mauvaise foi; d'autre part, l'art. 1639 exclut nettement l'application de l'art. 1150 à notre matière, en ne renvoyant au titre des obligations en général que pour les autres questions auxquelles les dommages intérêts résultant de l'obligation de garantie peuvent donner lieu.

l'imp. n'est pas  
l'imp. de valeur en cas de preuve  
in d. d. b. f.



L'art. 1634 présente le vendeur comme un débiteur subsidiaire, en ce qui concerne la plus-value qui résulte des impenses. Il est évident en effet, qu'il ne peut pas y avoir de double emploi. Mais il faut remarquer que les rap-ports du revendiquant et du possesseur sont réglés par le principe de l'art. 555, tandis que ceux du vendeur et de l'acheteur évincés sont fixés par le principe de l'art. 1633. Le vendeur est donc tenu plus rigoureusement que le revendiquant. Il en est ainsi, par exemple, lorsque les travaux ont donné une plus-value supérieure à la dépense. Dans ce cas, l'acheteur évincé fera compléter son indemnité par le vendeur.

65. Le vendeur qui a vendu de mauvaise foi le fonds d'autrui est obligé de rembourser à l'acheteur toutes les dépenses mêmes volon-taires que celui-ci a faites sur le fonds, art. 1635.

### Art. 2. De l'éviction partielle.

66. Première hypothèse: De l'éviction d'une partie divisée ou indivise de la chose vendue. L'art. 1636 prévoit une éviction partielle, qui équivaut à une éviction totale, parce qu'elle porte sur une partie tellement im-portante que, sans cette partie, l'acheteur n'aurait pas acheté la chose. L'art. 1636 applique alors le principe de l'art. 1184: l'a- cheteur peut demander la résolution du con- trat puisque le vendeur ne remplit pas enve- lui ses obligations. Conformément à l'art. 1184 la "résiliation" ne dépend pas de la seule volon-té de l'acheteur; il faut que les tribunaux

And du vend de meff

2 hyp. d'éviction partielle?

{ l'art. 1636  
ou 1637.



Les en destination par terre & d'at. d'a. d'uit au d' au d'le en l'atual que l. en d'le

De. p'ub'ndu cap'it' off' en d'at' que d' avec <sup>total</sup> p'ub'. p'd'it' en d'au' cause / p'ru'ng  
p'ub'ndu. p' avec p'ub'. en d'at' que p'ub' a d'au' cause <sup>au d'at'</sup> ~~au d'at'~~ a d'at' en  
man' d'at' -

reconnaissent que l'obligation du vendeur est inexécutée, c'est-à-dire constatent l'importance considérable de la partie objet de l'éviction

I

L'art. 1637 prévoit la véritable hypothèse d'éviction partielle: l'acheteur évincé d'une partie n'a pas fait résoudre la vente soit que la partie ne fût pas assez importante, soit qu'il ait préféré conserver la portion dont il n'avait pas été évincé. L'art. 1637 s'écarte du principe consacré par l'art. 1631 dans l'hypothèse où la chose se trouve diminuée de valeur lors de l'éviction. Logiquement, le législateur aurait dû appliquer à l'éviction partielle le principe adopté pour l'éviction totale. Si le vendeur détient le prix sans cause, pour le tout, quand l'acheteur est évincé de la totalité, il semble manifeste qu'il le détient sans cause, pour la moitié, quand l'acheteur est évincé de la moitié! En Abant.

copie de 1637 s'écarter  
diminution de valeur lors de l'éviction ?

sur valeur lors de l'éviction.

67. — Deuxième hypothèse: De l'éviction résultant soit de l'inexistence de servitudes actives déclarées par le vendeur, soit de l'existence de servitudes passives non apparentes dont le vendeur n'a point parlé, ou de servitudes apparentes qu'il a déclaré ne pas exister.

II

L'art. 1638 ne prévoit que l'un de ces cas d'éviction partielle: il trace une règle semblable à celle des art. 1636 et 1637; il faut l'appliquer, par analogie, aux deux autres cas — Malgré le silence de l'art. 1638, on doit décider que l'acheteur peut réclamer une indemnité à raison de la moins-value de la chose vendue, même lorsqu'il n'a pas le droit d'agir en résolution.

Art. 1638.

Indemnité ?

avec pas... de p... que...  
avec pas... de p... que...

Interd. de s'engager sans déclaration  
de servitudes.

Les termes de l'art. 1638 "sans qu'il en ait été fait de déclaration" ne font que réserver l'application de la règle générale de l'art. 1629 qui prive de dommages-intérêts l'acheteur qui a commis le danger d'éviction. Aussi l'acheteur n'a-t-il droit à aucune indemnité même à raison des servitudes occultes que le vendeur n'a pas déclarées, s'il en a commis l'existence lors de la vente. Il n'est pas besoin d'instruire celui qui est déjà instruit. — L'art. 1638 décide virtuellement que le vendeur n'est pas garant des servitudes apparentes; il présume que l'acheteur les a commises, et sa présomption se fonde sur la nature même de ces servitudes.

Spéc. de servitudes, non app.

Question: Le vendeur échapperait-il au recours en garantie d'un chef d'une servitude non apparente, en alléguant que l'acte constitutif de la servitude était transcrit lors de la vente et qu'il suffisait à l'acheteur de demander au conservateur des hypothèques un certificat des transcriptions pour en découvrir l'existence?

Suppl. au T. sur autres charges occultes?

Il faut appliquer la disposition de l'art. 1638 à toutes les charges réelles occultes dont le bien vendu serait grevé, comme un droit d'usufruit ou un droit d'usage, et non pas seulement aux services fonciers proprement dits, arg. de l'art. 1626.

Question: Le vendeur est-il soumis à garantie à raison des servitudes naturelles et des servitudes légales? Non, car le danger est commun à la chose et au vendeur.

III. Comment cesse l'obligation de garantie.  
68. — L'obligation de garantie peut cesser, soit seulement quant aux dommages-intérêts, soit d'une manière absolue, c'est à dire tant pour la restitution du prix que pour les

Comment est-il obligé de garantir

Dist.

Non: car de l'œil du Code à l'œil par le Code à l'informant il y a  
 des nuances occultes & est un vœu à déclarer. Il est connu à la  
 fin que je suis prisonnier aff. à l'œil par le Code de faire à je  
 l'ai pas pour empêcher de faire alors que lui vend à je pas fait de l'air  
 que d'après le Code il est tenu de faire. & Il ne faut pas confondre  
 par le Code de comment on commence à parler:

- Il y a deux paragraphes en l'acte mais un seul
- 1° que la vente reste garantie de son fait par:
  - 2° que elle concernant la vente à l'obligé de payer des droits, & celle de la vente  
 du prix de vente. C'est en la tenue qu'on dit que l'obligé de garantir  
 est de l'espèce de la vente. r. c. p. 2 ci contre.



Quand on s'obly de jurer  
L'obly de non jurer 43 ap. Hll. absolument de jurer (?)

dommages-intérêts, art. 1627-1629.

69— L'obligation de garantie cesse, mais seulement en ce qui concerne les dommages-intérêts. Quand on s'obly de jurer

1°. Lorsqu'il y a eu stipulation de non garantie, art. 1134. c. civ. 1629. Cependant une pareille clause laisse, en général, subsister, dans toute son étendue, l'obligation de garantie, à raison de l'éviction qui proviendrait d'un fait personnel au vendeur, soit postérieur, soit même antérieur à la vente, art. 1628. La stipulation que prohibe cet article, c'est celle qui tendrait à affranchir au vendeur l'impunité de son dol présent ou futur. Ainsi le vendeur répond, nonobstant toute stipulation contraire, de l'éviction résultant d'une aliénation par lui consentie antérieurement ou postérieurement à la vente et qui serait opposée à l'acheteur comme ayant été transcrite la première.

2°. Lorsque l'acheteur connaissait, au moment de la vente, le danger d'éviction, art. 1629 c. civ. 1629. Il importe peu que ce dernier ait été averti par le vendeur du danger d'éviction, ou qu'il en ait lui-même obtenu connaissance par une autre voie.

70— L'obligation de garantie cesse tant pour la restitution ou prix que pour les dommages-intérêts. Quand on s'obly de jurer

1°. Lorsque l'acheteur a renoncé à la garantie en connaissance des causes de l'éviction art. 1629.

2°. Lorsqu'il a acheté à ses risques et périls, art. 1629. Dans ces deux cas on ne se trouve plus en présence d'un contrat commutatif; il Quand on s'obly de jurer



n'y a là qu'un contrat aléatoire que les parties sont toujours libres de faire: il ne s'agit pas de la vente d'un objet mais de la vente d'une chance

3°. Lorsque l'éviction est le résultat d'une faute imputable à l'acheteur, art. 1640.

### § 2<sup>e</sup>. De l'obligation de garantir l'absence de vices rédhibitoires.

Les rédhibitoires.

I Des règles de droit commun qui régissent la matière.

Ne peut-il garantir que poss. possible!

1<sup>er</sup>. — Le vendeur ne doit pas seulement procurer à l'acheteur une possession paisible, mais aussi une possession utile. De là la responsabilité que la loi lui impose en ce qui concerne les vices rédhibitoires, art. 1641. Les vices dont il s'agit sont qualifiés vices rédhibitoires parce que leur existence autorise l'acheteur à faire résoudre la vente en rendant la chose, art. 1184.

Les vices rédhibitoires peuvent exister quelle que soit la chose vendue. Les immeubles eux-mêmes pourraient en être affectés, car la disposition de l'art. 1641 est générale.

Ne peut-il pas réparer, est-ce?

La loi exclut la responsabilité des vices rédhibitoires dans les ventes faites par autorité de justice, art. 1649. On entend par là les ventes qui, après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice, telles que les ventes sur expropriation forcée, et celles des immeubles de mineurs ou d'interdits.

V. 6

La garantie relative aux vices rédhibitoires n'est que de la nature de la vente; on peut donc, en général, stipuler la non-garantie, pourvu qu'on le fasse de bonne foi. La stipulation de

La garantie des vices rédhibitoires n'est que de la nature de la vente; on peut donc, en général, stipuler la non-garantie, pourvu qu'on le fasse de bonne foi.



oui.

Ne souvenez vous pas, j'entre sur mes yeux, que on a souvent  
vu qu'à l'extrême on meurt.

Action en mille fonds sur un seul des petits & petits

*Fondement de l'art. 1643. ut elle y efface  
dans des cas de qualité par la chdt. expressé y t'ouvent.*

45.

non garantie serait nulle, comme contraire aux bonnes mœurs, si le vendeur la faisait sachant bien qu'il existe quelque vice rédhibitoire, arg. de l'art. 1643. *Qu'on ne s'oppose pas à la non garantie de vice rédhib.*

A. Des caractères que doivent avoir les vices rédhibitoires

B. — Les défauts qui se rencontrent dans la chose vendue n'engagent la responsabilité du vendeur que si:

1° Ils rendent la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée, ou en diminuent notablement cet usage, art. 1641.

2° Ils existaient déjà au moment de la vente. Questions: Quelle est la raison de cette condition? — En cas de contestation, est ce à l'acheteur qu'il incombe de prouver que le vice dont il se plaint existait déjà lors de la vente?

3° Ils étaient cachés lors du contrat, art. 1642. Les vices apparents, c'est à dire ceux dont l'acheteur aurait pu se convaincre par une vérification exacte de la chose vendue, ne donnent lieu à aucun recours contre le vendeur, sauf convention contraire soit expresse, soit tacite.

4° Ils étaient inconnus de l'acheteur, arg. des art. 1641, in fine, et 1642.

Il n'est pas nécessaire que le vendeur ait été de mauvaise foi, art. 1643. C'est que l'action en garantie du chef des vices rédhibitoires n'est pas fondée sur le dol du vendeur.

Question: A quelle action l'absence de certaines qualités que l'acheteur croyait trouver dans la chose vendue, peut-elle donner ouverture? En cas de non garantie de vice rédhib.

*Fondement de l'art. 1643. ut elle y efface dans des cas de qualité par la chdt. expressé y t'ouvent.*

*Quelle action?*

Sur quelle prescription et quel droit de null. de l'art. 1644.  
Effet de la perte totale. De l'art. 1644.

46.

B. Des droits de l'acheteur d'une chose entachée d'un vice rédhibitoire.

73. — L'acheteur a le choix, ou de garder la chose en se bornant à demander une diminution de prix, ou de rendre la chose et de se faire restituer le prix, art. 1644. Il est absolument libre dans son choix; le vendeur ne saurait empêcher l'action en résolution, en offrant une diminution de prix.

Lorsque l'acheteur opte pour la résolution de la vente, tout doit être remis au même et semblable état que s'il n'y avait jamais eu vente. En ce cas, l'acheteur a-t-il droit à des dommages-intérêts, en sus des restitutions qui doivent lui être faites? Le code distingue: l'art. 1645 maintient l'application des principes généraux à l'égard du vendeur de mauvaise foi; l'art. 1646 déroge aux principes sur l'inexécution des obligations, en faveur du vendeur de bonne foi.

Quel est l'effet de la perte totale de la chose vendue, quant à l'action rédhibitoire et à l'action en diminution de prix?

Si cette perte n'est qu'une suite du vice dont la chose était affectée, elle ne peut empêcher l'acheteur d'obtenir la restitution du prix et les autres indemnités fixées par les art. 1645 et 1646; si la perte survient par cas fortuit, le vendeur est libéré de l'obligation de garantie, art. 1647.

Questions: Quel est l'effet de la perte par cas fortuit ne se produisant que pendant l'instance en résolution ou en diminution de prix? — Appréciez la disposition de l'art. 1647, à l'égard du point de vue des principes généraux du droit?

Sur quelle prescription et quel droit de null. de l'art. 1644.  
Effet de la perte totale. De l'art. 1644.

Droit de l'ach. d'un vice rédhib.

Quand on opte pour résolution

à l'égard de la chose vendue

Effet de la perte totale

Quand on opte pour restitution

Quand on opte pour restitution

v. 90

v. 176

Le plus de la moitié est trop tôt au jour de la demande

Conte. aux premiers jours de la semaine et au  
moment de la nuit. Les fontaines n'ont pas été  
et elles. presque toutes de la même - au moment de la nuit.



74. — L'action rédhibitoire et l'action en réduction de prix doivent être intentées dans un court délai, art. 1648. La question de savoir si elles sont recevables sous ce rapport reste abandonnée à l'appréciation des tribunaux, à moins qu'il ne s'agisse de ventes à l'égard desquelles le délai se trouve fixé par l'usage. P. 86. 2. 391. D. 87. 1. 107

Des règles spéciales aux ventes d'animaux domestiques appartenant aux espèces ovine bovine ou porcine.

75. — Le système en code abandonné trop à l'arbitraire du juge. Il a été modifié successivement par les lois du 18 Janvier 1850 et du 25 Août 1885, en matière de vente et d'échange de certains animaux domestiques

La loi du 25 Août 1885 — qui abroge celle du 18 Janvier 1850 — contient deux catégories de dispositions : les unes sont de droit civil, les autres de procédure civile.

L'art 1<sup>er</sup> charge le gouvernement de désigner, avec les restrictions convenables, les maladies ou défauts qui constituent seuls des vices rédhibitoires. Le gouvernement s'est acquitté de ce soin par les art. 1 et 2 de l'arrêté du 3 septembre 1885.

L'art. 12 supprime l'action en réduction de prix, autorisée par l'art. 1644 du code. L'acheteur n'a plus qu'un seul droit : celui d'agir en résolution de la vente

L'art. 2 attribue au gouvernement la mission de déterminer le délai en cours lequel l'action résolutoire doit être intentée, à peine de déchéance. Toutefois la loi détermine elle-même le point de départ du délai, en disant :



= posant par l'art. 2. a. 2, que " ce délai n'excédera pas 30 jours, non compris le jour fixé pour la livraison "

L'art. 3 de l'arrêté du 3 septembre 1885 a été porté en exécution de notre art. 2

*D'après cette loi, l'acheteur doit-il prouver ce qui se passe au moment de la vente?*

L'art. 9 de la loi crée une présomption juris tantum, en faveur de l'acheteur. D'après le droit commun, l'acheteur devrait prouver que le vice rédhibitoire existait dès le moment de la vente

*Qui supporte la mort de l'animal vendu?*

La mort de l'animal vendu, alors même qu'elle a eu lieu dans les délais fixés pour l'exercice de l'action rédhibitoire est au compte de l'acheteur, à moins qu'il ne prouve que cette mort est le résultat de l'une des maladies spécifiées comme vices rédhibitoires, art. 8. C. p. r. art. 1047. du code.

*Quid de maladies contagieuses?*

Le vendeur est affranchi de toute responsabilité, en ce qui concerne les maladies contagieuses, s'il établit que, depuis la livraison, l'animal vendu a été mis en contact avec des animaux atteints d'une maladie semblable. art. 10.

## Chapitre 3<sup>e</sup>.

### Des obligations de l'acheteur.

76 — L'acheteur a deux obligations principales: 1<sup>o</sup> de payer le prix; 2<sup>o</sup> de prendre livraison de la chose. Il est aussi tenu de payer les frais de la vente, art. 1593.

#### Section 1<sup>re</sup>. Du paiement du prix et de la sanction de cette

v. 24. 194.

pris en dt commun. des' être fait de l'air.

pas - - - - - possible au moment de l'air.

Corrélation entre l'altit. des vents et celle de l'achèvement.

Le fait est facile transportable. donc c'est à l'achèvement de l'air.  
Le flux fait l'air et inversement le déplacement.

Plus au lieu de la déviation. La raison de la déviation est à plus lieu de l'air.  
une bonne explication est donnée.

Le dt commun. c. d. sans 1853 l'alt. grande partie de l'air de l'air.  
pourrait servir après en vertu de 1853 un point qui l'air n'est pas fait.

On se fait de l'air. Contre l'air à l'air après du temps fait de l'air de l'air.  
servitude n'est sans pour servir l'air. en 1853 l'air de l'air de l'air.  
1. 1853. et 1853 n'est pas applicable.

obligation.

§ 1<sup>er</sup> Du payement du prix.

I En quel temps et en quel lieu le prix doit-il être payé?

77. — L'art. 1651 déroge <sup>doublement</sup> au droit commun:

1°. En ce qu'il déclare le prix payable à l'époque fixée pour la délivrance. D'où il résulte que, si le vendeur a stipulé un terme pour la délivrance, l'acheteur jouira de droit en même terme pour le payement du prix.

2°. En ce qu'il déclare le prix payable au lieu où doit se faire la délivrance.

Questions? Quelle est la raison de ces dérogations? — L'art. 1651 redevient-il applicable lorsqu'il a été convenu que le payement du prix et la délivrance auront lieu à des époques différentes?

78. — Quand l'acheteur peut-il suspendre le payement du prix?

D'abord, lorsque l'obligation de la délivrance est exigible et que le vendeur n'est pas prêt à l'exécuter. Celui-ci ne peut pas plus exiger le paiement sans offrir la chose, qu'on ne peut exiger de lui la chose sans offrir le prix, art. 1612.

Ensuite, de même que le vendeur n'est point obligé de délivrer la chose s'il est en danger de perdre le prix, art. 1613, de même l'acheteur n'est pas obligé de payer le prix, s'il est en danger de perdre la chose, art. 1653. Il peut donc, quoique la délivrance soit faite, refuser de payer s'il est menacé d'éviction.

*Quid p. t. crant?*

L'art. 1653 n'exige même pas qu'il y ait déjà trouble, il suffit que l'acheteur ait juste sujet de le craindre. D. 85. 1. 211.

Question: Y a-t-il juste sujet de crainte, dans le sens de l'art. 1653, quand la vente est annulable, pour cause d'incapacité du vendeur? — L'acheteur qui a un juste sujet de crainte, peut-il répéter son prix s'il l'a déjà payé? — L'acheteur, peut-il invoquer l'art. 1653, lorsqu'il a acheté à ses risques et périls?

**II Dans quels cas l'acheteur doit-il les intérêts de son prix.**

*1652 proj. t. de la Comm. 19*

*Est-ce que l'ach. doit d'inst. de bon. p. t. p. t.*

19 — Les nos 2 et 3 de l'art. 1652 dérogent au principe de l'art. 1153.

A. L'acheteur d'une chose productive de fruits doit les intérêts du prix, de plein droit, à partir du jour de la délivrance. Les intérêts du prix sont la compensation de la jouissance effective de la chose.

*Annexé à 1652*

*Est-il la p. t. ?*

L'art. 1652, 2°, n'est pas en parfaite harmonie avec le principe qui lui sert de base. Sa disposition n'aurait pas dû être limitée au cas où la chose vendue et délivrée est de nature à produire des fruits. Il est clair, en effet, que l'acheteur d'une chose non frugifère qui en obtient l'usage, retire du contrat toute la jouissance sur laquelle il a compté.

*Quid si chose frugif. n'a pas prod. fruits*

Question: La circonstance que la chose vendue n'a pas produit de fruits depuis la livraison, empêche-t-elle le vendeur de réclamer les intérêts du prix, si d'ailleurs cette chose était de nature frugifère?

2°. L'acheteur doit encore les intérêts du prix, lorsqu'il a été sommé de payer, et, par conséquent, à partir de la sommation,

Non: l'acte: brouille doit venir d'un tiers et en d'atq, ce n'est pas il faut  
Non: admettre que s'achetent puisse suspendre paiement des prix et de ces marchandises  
lui permettre d'invoyer nullité qui n'est pas, ni au vu de:

v. 94 Non: 1873. accord de privilège est-il: tout ce qui a pu être suppr de exécution: D. de Commerce  
il ne faut pas le faire sans que les lois soient conformes -

Non: en l'existence d'un contrat il n'est pas à présumer le fait: contrat est-t-il

v. 98. au point de vue de la loi de Commerce  
7. § 1. note.

Non: si la chose frappée de domine pas s. fruite c'est en bien de  
de fait de la chose et il a eu lieu à en faire  
ces faits et cela a été pr l'acte: c'est-à-dire



art. 1652, 3°.

§ 2°. De la sanction de l'obligation de payer le prix.

1. Principes généraux.

80. — L'exécution de l'obligation de payer le prix est garantie par un privilège, art. 20, 5°, et 27, 1°, loi hyp.; elle est, de plus, sanctionnée par le droit de demander la résolution de la vente, art. 1654. Dist. 3  
II.  
Sanction de l'oblig. de payer le prix

Le droit à la résolution existe aussi bien en cas de vente mobilière qu'en cas de vente immobilière. La généralité des termes de l'art. 1654 et sa connexité avec l'art. 1184 établissent nettement qu'il n'y a pas à distinguer. — L'art. 1655 ne fait que développer le principe de l'art. 1184, à l'égard des ventes d'immeubles.

Le vendeur peut demander la résolution de la vente, quelque minime que soit la portion du prix qui lui reste due, et sans à restituer les acomptes qu'il a touchés, à moins qu'ils ne lui soient alloués par la justice ou par la convention, à titre de dommages-intérêts. L'importance de la portion, selon deux  
supplément à l'art. ?

Question: Le vendeur qui a exercé des poursuites en paiement du prix, est-il déchu du droit d'exercer l'action en résolution? Le vendeur qui poursuit en paiement  
perd-il son droit de résolution?

81. — Le code civil déroge au principe du pacte commissaire tacite, lorsque le fonds a été vendu moyennant une rente viagère, art. 1978. X X

— Le code de commerce supprime le droit de résolution en cas de faillite de l'acheteur, art. 546.



*Différence entre le droit commun et le Code de 1806. En ce qui concerne la page 9.*

*FL. p. de l'art. 1656. l'éd. a. 1806 n. 1184.*

II

*Différence entre le droit commun et le Code de 1806.*

*Quand peut-on dire que le vendeur...*

*En 1806 déroge au droit commun*

*Quand sommation*

11. Du pacte commissaire exprès.  
82 — Quelle est la différence entre l'effet du pacte commissaire tacite de l'art. 1184 et l'effet du pacte commissaire exprès de l'art. 1656? — Pourquoi le code n'a-t-il pas attribué au pacte de l'art. 1656 l'effet ordinaire d'une condition résolutoire expresse?

83 — L'art. 1656 déroge au droit commun, en exigeant que l'option du vendeur pour la résolution se manifeste par une sommation, c'est-à-dire par un acte authentique. Le but de cette dérogation, c'est d'éviter toute incertitude sur la résolution de la vente.

Tant que le vendeur ne fait pas sommation, il est réputé consentir au maintien du contrat; aussi l'acheteur peut-il encore valablement payer son prix. Mais la sommation une fois notifiée, l'acheteur ne peut plus continuer la résolution en payant son prix; la vente est résolue ipso facto. Le texte exprime très-clairement que le dernier moment utile pour payer, c'est celui où s'opère la remise de l'exploit. Aussi cet acte d'huissier ne mérite-t-il pas vraiment la dénomination que lui donne le texte: ce n'est pas une sommation de payer; c'est plutôt une notification de la volonté du vendeur d'exercer le droit qui lui appartient de résoudre la vente.

Section 2<sup>e</sup>. De la prise de livraison de la chose et de la sanction de cette obligation.

84 — L'acheteur est tenu de prendre livraison de la chose vendue, et de l'enlever, s'il y a lieu,

1184. si un le juge qui prononce le nullité.  
le juge peut accorder un délai.

1185. <sup>le juge</sup> peut juger ~~contre~~ la nullité. Est la prononce la nullité  
par le délai le juge.

- 1186. si un le juge, avec contestation expresse qui agissant de plein droit  
d'office, ici le code de procédure avec intention à maintenir la suite au cas  
faute de formation de sa part. Il faut toucher le vœu de la partie  
et peut s'enquérir successivement. Il a option d'ordonner ou de reculer au cas  
de sa volonté. Ici un code d'ordonner il suffit à ordonner  
de ne pas aller à l'instance. Il reconduire la suite sans être ordonné. Il peut  
ordonner sans motif spécial que suite sera renvoyée de plein droit. Et si  
juge par son intention est que la suite sera renvoyée par la suite ordonné.  
si est la volonté; selon par exemple manifeste de la volonté et justice  
à la clarté et de la loi notaires. <sup>à l'exception de la faculté de son officier</sup>  
D'après le d<sup>e</sup> commun se résout. un seroit assujéti à aucun forme. 1186  
est un acte archaïque.

Il faut un acte de sommation de faire et fautive accorder un  
délai. Il s'agit de la sommation. Car le texte est  
que le juge ne peut précisément plus accorder un délai.

Leath. Louis. Vinty

for the same name

Effit plus slender que fort comin/ tel/ plus 2. 1/2 6.

Sanction de l'oblig. de payer del'indue ?

2. sanction de l'oblig. de payer del'indue en fait

53.

au terme fixé par la convention ou par l'usage, art. 1155 et 1160, et à défaut d'un terme convenu expressément ou tacitement, immédiatement après la vente

85. — Les principes généraux des obligations déterminent la double sanction de l'obligation de prendre livraison de la chose vendue. Le vendeur a droit d'abord à des dommages intérêts pour le préjudice que lui cause le défaut d'enlèvement, art. 1146. seq.; il peut, en outre, ou bien se faire autoriser par justice à déposer la chose vendue dans un lieu déterminé, art. 1264; ou bien demander la résolution de la vente, art. 1184. Sanction de cette oblig.

86. — L'art. 1057 modifie notablement l'effet du pacte commissaire tacite, lorsque le délai dans lequel le retraitement doit avoir lieu, a été déterminé expressément ou tacitement par la convention, et que la vente a d'ailleurs pour objet une chose mobilière. Cette disposition exceptionnelle s'explique par les besoins du commerce; l'acheteur qui ne retire pas ce qu'il a acheté entrave le négoce du vendeur. L'art. 1057 ne statue que dans l'intérêt du vendeur; ce n'est qu'à son profit que la vente se trouve résolue, sans aucune forme; il tient donc à lui de la maintenir et d'en exiger l'exécution par toutes les voies de droit. L'acte commissaire a-t-il son effet.

## Chapitre 4<sup>e</sup>

De la faculté de rachat et de la rescision pour cause

Le rachat en est l'ordre volontaire?  
Credet -  
En son et d'etre stipulé - 54.  
de lésion.

## Section 1<sup>re</sup>. De la faculté de rachat

Ration de la faculté de rachat

87. — La faculté de rachat ou de réméré est une condition résolutoire potestative en vertu de laquelle le vendeur peut reprendre la chose vendue, moyennant le remboursement du prix et d'autres prestations accessoires, art. 1659. L'exercice du réméré est l'accomplissement de cette condition résolutoire; la propriété intermédiaire de l'acheteur est anéantie; la mutation qui s'était opérée en sa faveur est réputée non avenue.

Est-ce un véritable rachat.

Les termes traditionnels de rachat et de réméré supposent que le vendeur rachète la chose qu'il avait vendue. Cela n'est pas exact; il ne la reçoit pas de l'acheteur par l'effet d'un second contrat; il la retire des mains de cet acheteur par l'énergie du droit propre qu'il s'était réservé dans le contrat primitif.

pour que la vente à réméré

à l'état indimentaire. Le vendeur est un emprunteur, l'acheteur est un prêteur à intérêts. Dans l'ancien droit, la vente à réméré était la voie régulière de l'usure. Aujourd'hui que la stipulation de l'intérêt est absolument libre, loi du 5 Mai 1865, les ventes à réméré tendent à disparaître.

Quand doit-il être stipulé

88. — La faculté de rachat doit être stipulée dans le contrat même de vente; la stipulation qui ne serait faite qu'après la conclusion définitive de la vente, ne serait plus une réserve de retrait; ce serait une promesse de revente. promesse unilatérale acceptée

Faculté de receler = résolution } sous réserve de rédaction  
rév. du gég = nullité }

D. revest

Le mand. revest. & prof. de bien servir respect. de tels cas à demander  
vint. par acte qui est devenu son revest. par ent. réciproq. de  
Contrat de revest. : le mand. ne peut faire que acte si aut. par s. le prof.

Cum mi rucit.

De 89 a 100 p. tan abf. —

L'art. 1660 subordonne la liberté des contrats tant à l'intérêt général qui exige que les propriétés ne demeurent pas trop longtemps incertaines et flottantes.

Question: Quelle est la valeur de l'acte que le vendeur et l'acheteur ont qualifié de retrait, quoiqu'ils ne l'aient accompli qu'après l'expiration du délai stipulé dans le contrat, ou, ce qui revient au même, après l'expiration du délai légal de cinq ans?

### Section 2<sup>e</sup>. De la rescision pour cause de lésion

89. — En principe, la lésion ne vicie pas le contrat seulement dans les contrats, art. 1118. Par exception, elle vicie le consentement du vendeur, dans la vente immobilière, art. 1674 et 1683.

Dans le système du code, la vente lésionnaire fait supposer que le vendeur n'a consenti que sous l'empire de la nécessité urgente de se procurer une somme d'argent; le vice du contrat, c'est une espèce particulière de violence, une sorte de contrainte morale, destructive de la liberté.

L'art. 1674 protège le vendeur contre sa propre faiblesse; il annule toute clause du contrat par laquelle le vendeur aurait renoncé à l'action en rescision, soit ouvertement par une clause formelle, soit d'une manière déguisée par une donation fictive de la différence entre le prix de vente et la valeur réelle de l'immeuble.

### § 1<sup>er</sup> Des ventes rescindables pour



Juste am. vend. 1

cause de lésion

90 — Ce sont uniquement des ventes d'immeubles, dont le prix est inférieur aux cinq douzièmes de la valeur réelle.

La rescision pour cause de lésion n'a donc pas lieu :

1° Dans les ventes de meubles — qu'il s'agisse de meubles et des immeubles ont été vendus pour un prix unique ? Il faudra déterminer par ventilation la part du prix affectée aux immeubles.

2° Dans les ventes aléatoires, c'est-à-dire dans les ventes présentant des chances de gain ou de perte, à raison de l'incertitude qui existerait, soit sur la valeur de la chose vendue, p. ex., vente d'un usufruit, soit sur le montant définitif du prix, p. ex. vente moyennant une rente viagère. La raison en est que, dans ces ventes, il est impossible de calculer, d'une manière précise, la proportion du prix à la valeur de l'immeuble.

dans le prix est un usufruit, rente viagère?

Il en serait toutefois autrement, si les chances étaient restreintes au point, qu'il fût moralement certain que le prix n'atteindra jamais les cinq douzièmes de la valeur de la chose vendue.

D. 87. 2. 194

les ventes d'immeubles!

Par exception à la règle de l'art 1674, les ventes faites par autorité de justice ne sont pas rescindables au chef de lésion, art. 1684.

J. V. c. lésion 64

91 — Pour savoir s'il y a lésion, il faut estimer l'immeuble vendu, suivant son état et sa valeur au moment de la vente, art. 1675.

à quel moment de la vente?

La lésion doit être appréciée d'abord d'après la situation matérielle de l'immeuble au moment de la vente; il faut faire abstraction

Con

Non. Trasp. mille sei scyloren

Sur un immeuble, s. peut total ?

Est de la res. qui a lieu l'vend ?

57

des détériorations et des accroissements survenus depuis la vente. La lésion doit être appréciée aussi d'après le cours des immeubles de même nature à la même époque; il faut tenir compte des circonstances politiques et économiques du temps de la vente.

## § 2<sup>e</sup>. De l'action en rescision.

92 — L'action en rescision est de nature immobilière. La seule chose que le vendeur puisse demander et obtenir par voie d'exécution forcée, c'est la rescision de la vente et la restitution de l'immeuble. Sans doute, l'acheteur peut échapper à cette exécution en payant un supplément de prix, art. 1681, mais ce n'est là qu'une facultas solutionis; la restitution de l'immeuble est seule in obligatione.

Question: L'action en rescision est-elle encore recevable, si l'immeuble vendu a péri en entier par l'effet d'un cas fortuit ?

93 — L'art. 1676, a. 1, déroge à la règle générale de l'art. 1304.

L'art. 1676, a. 2, déroge à la règle générale de l'art. 2252.

## § 3<sup>e</sup>. Des effets de la rescision prononcée en justice.

94 — Lorsque l'existence de la lésion est reconnue, la vente doit être rescindée, et l'acheteur condamné à restituer l'immeuble, si mieux il n'aime le garder en payant le supplément du juste prix.

Le supplément du juste prix consiste dans

En quoi consiste l'effet du juste prix?

la différence qui existe entre le prix stipulé au contrat et la valeur estimative de l'immeuble, déduction faite du dixième de cette valeur, art. 1681. Le dixième que la loi permet de déduire représente le bénéfice légitime de l'acheteur. L'acquéreur ne doit les intérêts du supplément du juste prix que du jour de la demande en rescision, art 1682, a. 1.

Quid si le just. prix?

20.

Propriété acquise au jour de la vente? La faculté de résiliation?

L'acheteur peut exercer la facultas solutio- nis que l'art. 1681 lui accorde jusqu'au jour où le vendeur exécute le jugement, en reprenant la possession de l'immeuble.

Question: Le supplément du juste prix payé à l'un des époux qui avait vendu un immeuble avant son mariage, tombe-t-il dans la communauté légale, ou forme-t-il un propre imparfait?

1. L'effet de la rescision?

95. — La rescision pour cause de lésion a un effet rétroactif au jour de la vente; elle fait donc évanouir les aliénations consenties par l'acheteur, celui-ci n'ayant pu transmettre à ses ayants cause que des droits sujets à rescision comme le sien propre, art. 74 et 109, loi hy. Toutefois, les tiers contre lesquels la rescision, réfléchissant, peuvent en arrêter les effets, en usant de la faculté qui appartient à leur auteur de payer le supplément du juste prix, art. 1681, a. 2.

Art. 2.

P. 1819, 1820

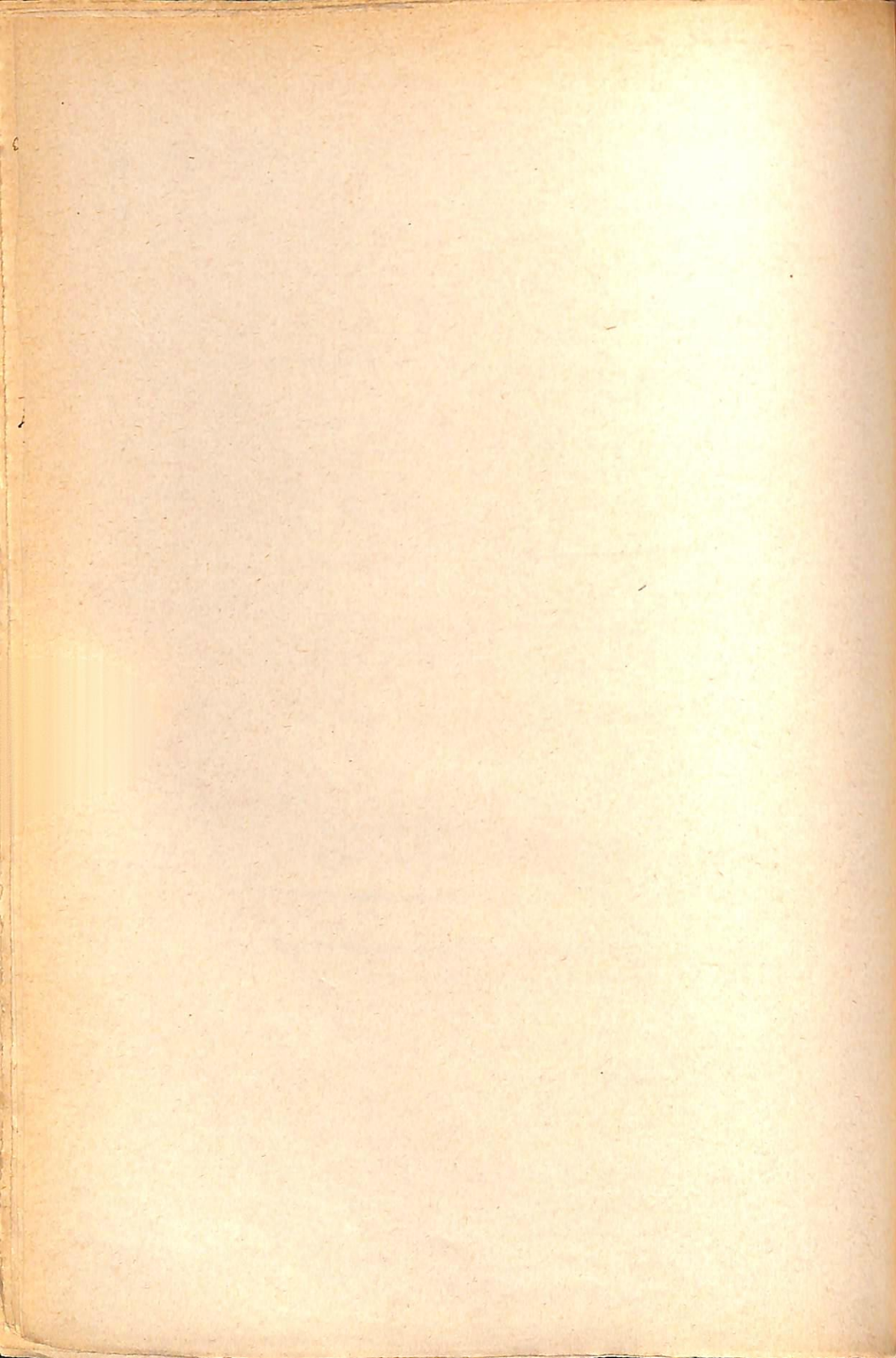
Effet 1682

L'art. 1682, a. 2 et 3, établit une compensation des jouissances jusqu'au jour de la demande en rescision; cette compensation est contraire aux principes généraux.

pour être admis depuis le jour

Propu imperat d. unum. <sup>2. p. m. m. m. m. m.</sup> et ubi acuit l. m. m. m. m.

v. so u. blonca v. y.  
§ note.



Chapitre 5<sup>e</sup>.

v. 83 11/16

De la licitation

16. Dans son sens primitif, la licitation s'entend de toute vente aux enchères. Mais, par ce mot, on entend aujourd'hui, exclusivement, la vente aux enchères d'un bien appartenant à plusieurs copropriétaires

2 sur la licitation

L'art. 1086 est fondé sur le principe de l'art. 815 que nul n'est tenu de rester dans l'indivision.

La licitation est volontaire ou amiable quand les copropriétaires majeurs et capables sont d'accord pour y recourir; il y est procédé de la façon qu'ils l'entendent. La licitation est judiciaire ou forcée quand les copropriétaires majeurs et capables ne sont pas d'accord, ou quand il y a parmi eux des mineurs, des interdits ou des absents; le mode et les formalités des licitations judiciaires sont expliqués au titre des successions, au code de procédure civile, et surtout à la loi du 12 Juni 1816

l'art. 1086 et l'art. 1087  
proc. civile

17. Quand l'adjudicataire est un étranger, la licitation produit les effets d'une vente ordinaire

Effets de la licitation

Mais la licitation n'est plus qu'une opération de partage, lorsque c'est l'un des copropriétaires qui se rend adjudicataire, art. 883.

Chapitre 6<sup>e</sup>

Spécialités sur la cession des créances, la vente d'une hérédité, et la cession de droits litigieux.



L'ordonnance de ch. 1771

98. — Le chapitre VIII du titre de la vente comprend quatre matières distinctes : 1° Les art. 1690 et 1691 fixent les formalités requises, dans l'intérêt des tiers, pour la transmission des droits personnels, par acte entre vifs. Ces dispositions s'appliquent à toutes les transmissions entre vifs, sans distinction entre celles qui s'opèrent à titre gratuit et celles qui s'opèrent à titre onéreux. On les étudiera en appendice au titre de la vente. 2° Les art. 1689, 1693 - 1695 concernent la vente ou cession des créances. 3° Les art. 1696 - 1698 traitent de la vente d'une hérédité. 4° Les art. 1699 - 1701 s'occupent de la cession des droits litigieux.

Toute cession faite moyennant un prix déterminé en argent, est, en général, régie par les mêmes règles que la vente d'objets corporels. Le principe est de faire assimilation entre la cession et la vente. La différence de terminologie s'explique par l'histoire du droit. *Les deux mêmes mots ont été employés.*

L'art. de l'art. 1691

Autre chose

99. — En vertu du principe qu'un successeur ne peut acquérir des droits plus étendus ni plus solides que ceux de son auteur (1), le tiers contre lequel un droit a été cédé doit être admis, en général, à faire valoir contre le cessionnaire tous les moyens de défense qu'il aurait pu opposer au cédant lui-même. Il importe toutefois de ne pas perdre de vue la disposition de l'art. 1295. v. infra 112.

L'art. de l'art. 1295. v. infra 112.

Or, tant d'un contrat synallagmatique, ne saurait se dégager des obligations que cette convention lui impose. Quelles que soient les stipulations

---

(1) Nemo plus juris ad alium transferre potest, quam ipse habet.

- Les obs. céd. qui font acceptation sont faites en dehors de exceptions  
qui s'y trouvent céd. —

V. Courcier # 25

9. 1772/3.

celui au profit duquel est en fait l'ac. pour en avoir le bénéfice moi.  
ou être par apparence de collig. & joindre le gain au cas de real  
à la promesse -

Le traité de fonctionnaires 24. mars 1876 se fait en fait, en fait.

La Comp. de l'Ép. se propose au vu de l'ac. céd. la responsabilité  
et celle de son exécution est de l'Ép.

Pour tout ce qui est à aucun difficulté se par l'ac. pour donner l'indiv. de  
cette ou de l'Ép. l'indiv. de 1890 peuvent être accomplis sans obstacle

intervenus entre lui et le cessionnaire, il reste personnellement obligé envers la personne avec laquelle il a conclu le contrat primitif.

Question: Quid en cas de cession du droit résultant d'une promesse de vente, acceptée sans engagement réciproque?

Section 1<sup>re</sup>. De la cession des créances

§ 1<sup>er</sup>. Des droits personnels susceptibles de cession.

100 — En principe, toutes les créances sont cessibles, art. 1598.

Les créances simplement éventuelles sont susceptibles de cession, aussi bien que les créances exigibles ou à terme, art. 1130. P. 85. 1. 259. D. 86. 1. 281.

Ainsi sont cessibles: l'action en indemnité contre une compagnie d'assurances, ou le recours éventuel contre les locataires et voisins, avant l'arrivée du sinistre qui donnera ouverture à cette action ou à ce recours; les sommes qui pourront être dues à un entrepreneur, à raison de travaux qu'il a reçu l'ordre d'exécuter, moyennant un prix convenu. Dans tous ces cas, il n'y a aucune condition potestative inhérente à la cession elle-même; le principe du droit du cédant existe déjà au moment de la cession.

101 — L'incessibilité ne peut résulter que d'une disposition expresse ou implicite de la loi, art. 1598. On peut citer comme des exemples de prohibition expresse, la loi du 17 décembre 1885 relative à la rémunération des volontaires avec prime, et la loi du 18 août 1887 relative au

salaires des ouvriers.

Quand p. t. d. p. d. l. l. l. l.

La question de savoir quand il y a prohibition tacite ne peut être résolue au moyen d'une formule générale. Tout ce qu'il est permis de dire, c'est qu'il faut une loi d'où l'on puisse induire, par voie de conséquence nécessaire que la volonté du législateur a été de prohiber la cession. Ainsi, on doit considérer comme incessible la créance alimentaire fondée sur les art. 205 s. q. et le statut municipal de 1841

L'incessibilité est l'incessibilité.

Plusieurs auteurs posent en principe que l'insaisissabilité entraîne virtuellement l'incessibilité, code de procédure, art. 581 et 582. La vérité est que ces deux notions juridiques sont absolument différentes; aussi le législateur a-t-il toujours eu soin de proclamer en termes exprès l'incessibilité, toutes les fois qu'il entendait l'ajouter à l'insaisissabilité d'une pension, d'un salaire, d'une indemnité. B. J. 1888, p. 137.

Question: La clause d'incessibilité, insérée dans une donation entre vifs ou testamentaire de rente viagère, art. 1981, est elle valable? P. 87. 2. 296.

§ 2<sup>e</sup>. Ce que comprend la vente d'une créance

Le principe est l'art. 102. — L'art. 1692 n'est que l'application d'un principe général déjà rappelé précédemment (voir supra, n° 56) Sauf clause contraire, tous les droits du cédant, relatifs à la créance cédée, sont transmis virtuellement au cessionnaire.

Année de l'art. 1692.

Questions: Les intérêts échus et ceux à échouer sont-ils des accessoires compris comme tels dans la cession? — Le cessionnaire d'une créance constatée par un acte notarié, peut-il poursuivre l'expropriation du débiteur

En cas de décès à titre de legs de biens  
indivisibles: l'usufruit au premier qui aura des enfants et par conséquent de la succession.

Les autres sont données en usufruit qui sont exclusivement réservés au  
usufruitier. Elle est stipulée telle. La juridiction est celle de Paris de la capitale.  
Le contrat est écrit en latin à Paris. L'acte est en latin et est écrit de la main de  
l'apôtre est à Paris. L'apôtre est à Paris. L'apôtre est à Paris. L'apôtre est à Paris.  
ou l'objet lors du Commerce.

Je ne sçais pas en vertu de quel titre de quel droit que les a produits tant un autre  
capital n'est pourvu; le code donne l'autorisation. Le code est donc ? d. bien distincte.  
et par un droit dépendant de l'autre. Quel si montre par un journal, de la  
de l'année de son en l'année de l'année. p. q. de la dernière capitale par  
l'écriture en l'année de l'année.

Je ne sçais pas en vertu de quel titre de quel droit que les a produits  
Parti notaire.

En th. non p...  
En p... ou ...  
de faire ...

En commun en Ch. IV. 1829. Le ...  
a ... de ...

en vertu de la grosse de cet acte ?

103. — Le cessionnaire est ayant cause du cédant, <sup>la cessionnaire est l'ayant cause</sup>  
 au sens de l'art. 1122, comme succédant à ses <sup>Int. 2. 21</sup>  
 droits; mais il est tiers, au sens de l'art. 1328  
 lorsqu'on lui oppose un écrit du cédant qui  
 n'a pas date certaine. <sup>↳ Louage</sup>

Question: Les quittances émancipées du  
 cédant peuvent-elles être opposées au cession-  
 naire, lorsqu'elles n'ont pas date certaine. <sup>Théor. 166</sup>

### § 3<sup>e</sup> De la garantie due par le cédant

104. — On distingue ici, comme dans le cas de <sup>Emancip. de vente et garantie?</sup>  
 vente d'une chose corporelle (supra n<sup>o</sup> 55), la  
 garantie de droit et la garantie de fait. La  
 garantie de droit est celle qui découle de la  
nature même de la cession; elle est due au  
 cessionnaire en l'absence de toute clause par-  
 ticulière. La garantie de fait est celle qui ne  
 dérive pas légalement de la cession, mais d'une  
 clause spéciale du contrat; elle a pour objet  
 de modifier, par addition ou par retranchement,  
 les dispositions légales relatives à la garantie  
 de droit.

Question: Le chapitre VIII du titre de la vente  
 ne prévoit pas la clause de non garantie;  
 quels seraient les effets de cette clause ?

105. — La garantie de droit porte sur l'exis- <sup>Sur quel fait la garantie de droit?</sup>  
 tence de la créance et de ses accessoires, au  
 moment du transport, art. 1693. Les expres-  
 sions de cet article à quoiqu'il soit fait sans  
 garantie ont voulu rappeler les premiers mots  
 de l'art. 1626; mais elles l'ont fait trop bri-  
 èvement. <sup>La garantie de 1693 = sans stip. de garantie de 1626</sup>



64.

La garantie porte sur les accessoires aussi bien que sur la créance même. On peut dire, en effet, que les cautionnements, les hypothèques etc. sont des droits cédés, puisque l'art. 1692 le comprend dans la vente de la créance; dès lors, il en est dû garantie comme de la créance elle-même, aux termes de l'art. 1693.

La garantie n'a pour objet que l'existence même des droits cédés. En principe, la solvabilité du débiteur et le paiement de la dette ne sont pas garantis de plein droit, art. 1694. Il y a deux exceptions à cette règle; ce sont celles des art. 886 et 1276.

Quand meurt-il meurt? 1693.

Un droit est inexistant, au sens de l'art. 1693 lorsqu'il n'appartient pas au cédant, art. 1599 ou qu'il n'a jamais existé, ou qu'il est censé n'avoir jamais existé (1), ou qu'il se trouve éteint par prescription ou par tout autre mode de libération.

St. sur l'9<sup>me</sup> et annulable.

Question: Le cessionnaire d'une créance annulable peut-il agir en garantie, tant que l'action en nullité n'est pas intentée? Dans la négative, comment peut-il se mettre à l'abri des conséquences possibles d'une annulation?

106 - Quels sont les effets de la garantie de droit en matière de cession de créance?

Sur quoi porte la garantie de fait?

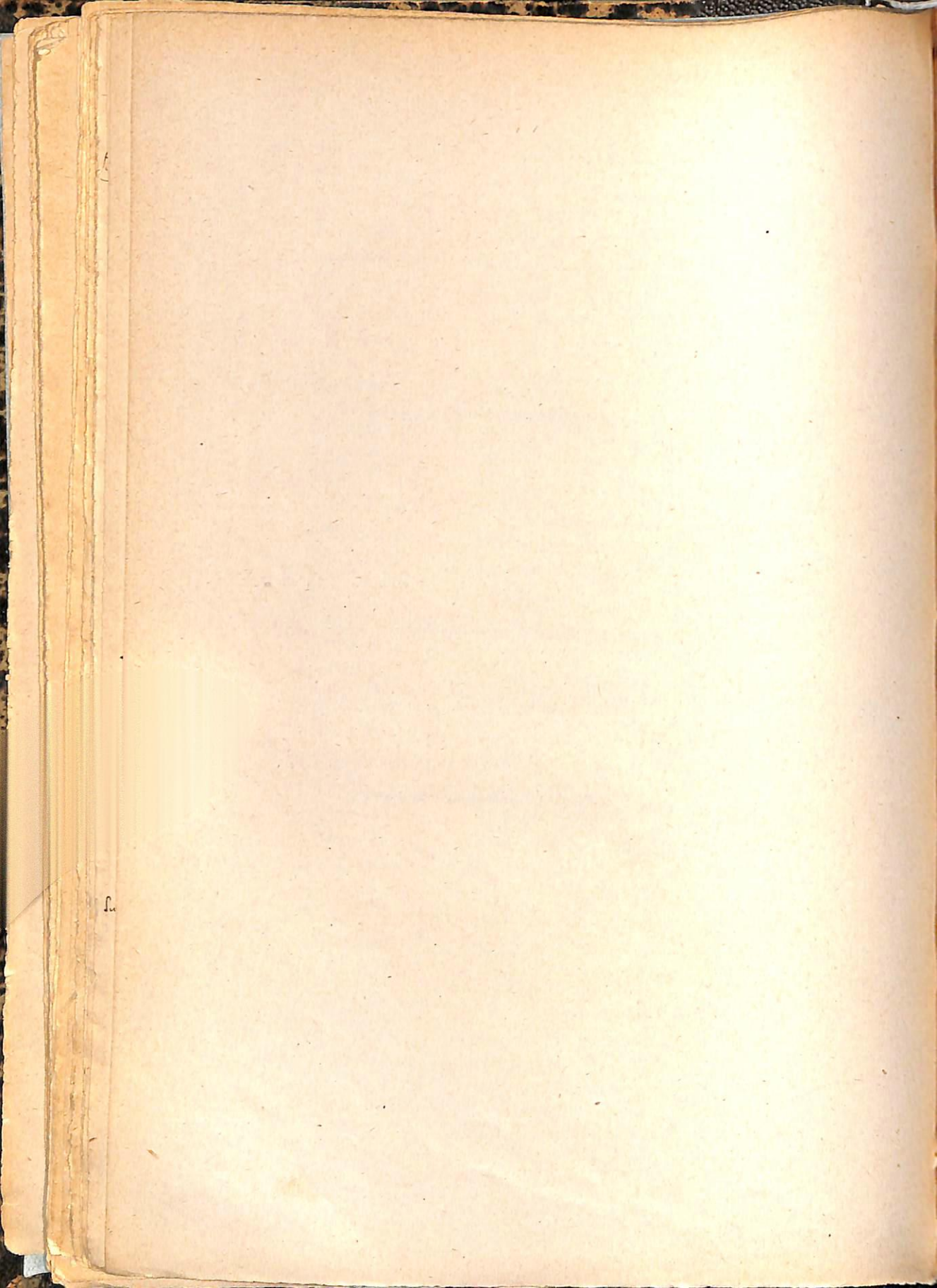
107 - La garantie de fait porte, ordinairement sur la solvabilité du débiteur cédé. Ses art. 1694 in fine et 1695 fixent deux règles d'interprétation de cette clause de garantie. Elles sont

---

(1) à raison de l'effet rétroactif de l'annulation de la rescision du contrat.

H. bei rath 1613. entworfen in präg. — v. N. 56

— f. chos. corporella 1627.



fondées l'une et l'autre sur l'intention probable des parties contractantes.

Section 2<sup>e</sup>. De la vente d'une hérédité

107. — La cession de droits successifs ou la vente d'une hérédité, porte bien moins sur les objets individuellement envisagés qui dépendent de la succession, que sur l'hérédité elle-même, considérée comme ensemble de droits et d'obligations. *Sur quoi porte la vente?*

La vente d'une hérédité ne fait point passer à l'acheteur la qualité d'héritier. Cette qualité est intransmissible; le vendeur la conserve vis à vis des tiers; ceux-ci peuvent toujours, malgré la vente, continuer à exercer contre lui tous les droits qui leur sont compétents. *La qualité d'héritier est-elle transmissible?*

Mais dans les rapports des parties contractantes, la cession de droits successifs a pour effet que tout se passe comme si l'hérédité s'était réellement ouverte dans la personne du cessionnaire art. 1697 et 1698.

Le vendeur de droits successifs n'est assujéti de plein droit qu'à la garantie de sa qualité d'héritier. Il ne répond pas de l'eviction d'objets particuliers qui auraient été considérés comme dépendants de la succession, à moins que ces objets n'aient été spécialement indiqués art. 1696. *Quelle garantie s'est faite de suite.*

Section 3<sup>e</sup>. De la cession de droits litigieux.

108. — La cession de droits litigieux présente deux particularités notables. La première consiste dans l'incapacité d'acquiescer tout *Deux particularités, celle d'acquiescer & celle d'être litigieux.*

les magistrats et leurs auxiliaires, et aussi les notaires, sont frappés par l'art. 1597. La seconde consiste dans le retrait litigieux qui est organisé par les art. 1699 - 1701.

Appendice au contrat de la vente.

De la transmission de la propriété des créances<sup>(1)</sup>

§ 1<sup>er</sup> Du principe des art. 1690 et 1691.

Portée de 1690 et 1691.

109 — Les art. 1690 et 1691 modifient le principe de l'art. 1138. Ils posent un principe spécial à la transmission des créances vis à vis des tiers.

Le § 1<sup>er</sup> des art. 1690 et 1691.

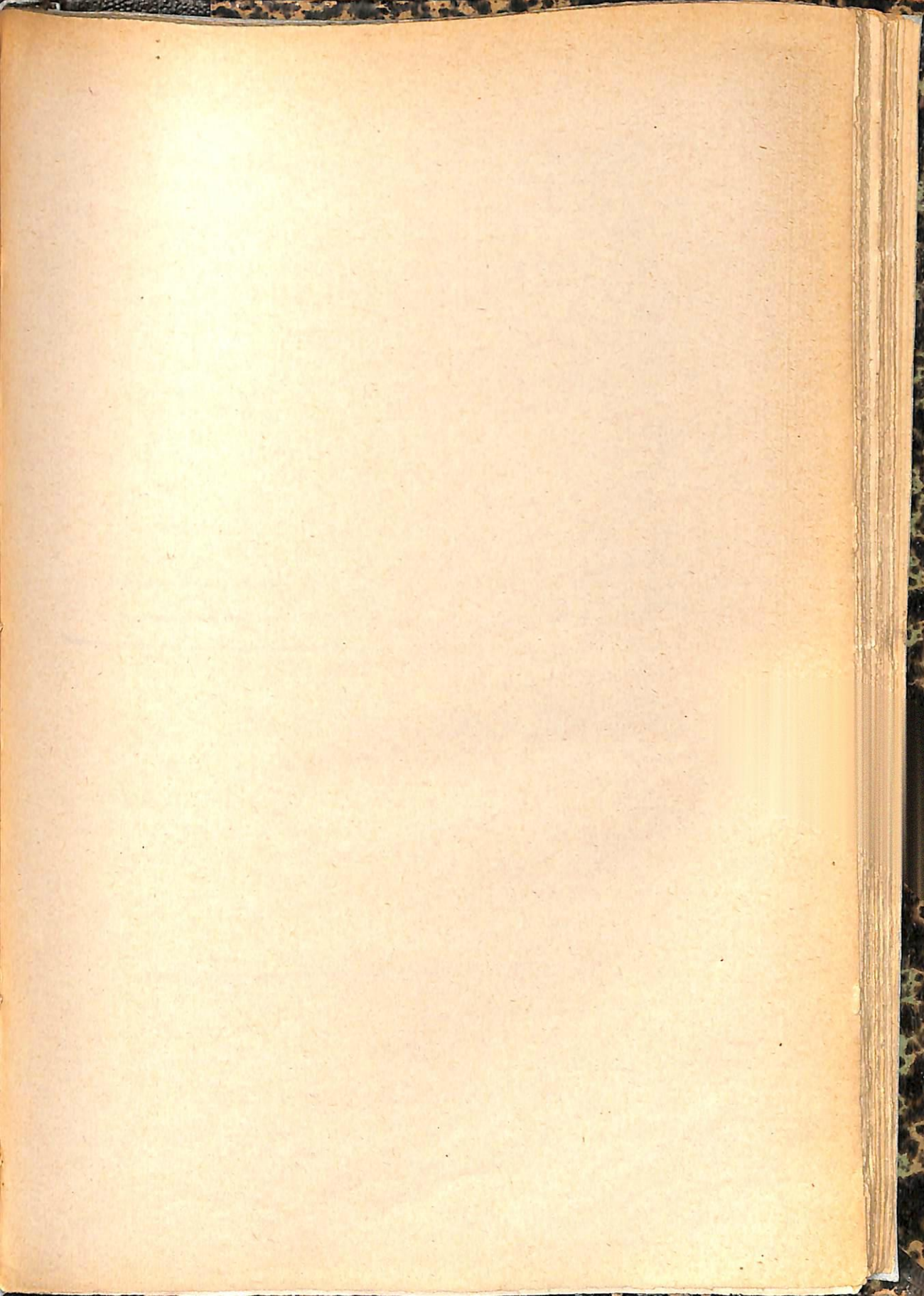
Ces articles ne concernent pas la transmission de tous les "droits incorporels", mais seulement des droits de créance, puisque les droits dont ils parlent supposent tous un débiteur. Si l'on objecte que l'art. 1690 n'est qu'une suite de l'art. 1689 et que celui-ci parle non seulement de créances, mais aussi de droits ou d'actions sur un tiers, il faut répondre qu'il ne s'agit pas encore là de droits réels, puisque les droits réels ne sont pas des droits sur un tiers déterminé.

De quelle transmission de droit ?

Ils ne concernent pas la transmission des droits de créance, dans les rapports respectifs du cédant et du cessionnaire, mais seulement dans les rapports du cédant et du cessionnaire avec les tiers.

Ainsi limitées, les dispositions des art. 1690 et 1691 s'appliquent, en principe, à toute cession.

(1) Le mot propriété est pris ici dans l'acception étendue que lui attribue l'art. 711.



1240

per. B. 12

En thèse non: car a ne done pas les copions de 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000.

titre onéreux ou à titre gratuit, de tout droit personnel, alors même que le droit cédé serait relatif à certains biens particuliers déterminés dans leur individualité, tel serait un droit de bail. Dès qu'il y a un débiteur et un créancier, on est dans les termes de nos articles. *S'applique-t-elle au bail ?*

L'expression saisi de l'art. 1690 a été employée comme synonyme d'investi; n'être pas saisi, c'est ne pas avoir acquis le droit. Sa créance cédée ne sort du patrimoine du cédant, à l'égard des tiers, qu'au moment de l'accomplissement de l'une des formalités de l'art 1690. *Sanctio de saisie -*

110. — Le principe des art. 1690 et 1691 ne s'applique ni à la transmission des rentes sur l'Etat, qui s'opère par voie de transfert (loi du 16 Juni 1868 et arrêté du 22 Novembre 1875), ni au transport, par voie d'endossement, des effets négociables (renvoi au cours de droit commercial), ni à la transmission des effets au porteur, qui se consomme par leur tradition manuelle. Les lois qui admettent pour certaines catégories de créances des modes particuliers de transfert, sont de stricte interprétation. § 86. 3. 364. *Exception art. 1690 -*

Question: Le principe s'applique-t-il au paiement avec subrogation, et à la novation opérée par changement de créancier? *S'applique-t-elle au paiement avec subrogation ?*

## § 2. Des formalités établies par l'art. 1690.

111. — Les formalités nécessaires pour investir le cessionnaire sont au nombre de deux; non pas qu'il faille les cumuler, mais entre elles deux la partie peut choisir celle qu'il lui plaît. *Sont-elles cumulatives ?*



de remplir.

Le premier acte de formalité

La première formalité consiste dans la signification du transport au débiteur, c'est à dire dans l'avis officiel du fait de la cession, donné au débiteur cédé. Cet avis officiel doit être donné dans la forme ordinaire des exploits d'huissier, exploits qui sont des actes authentiques — Le texte n'exige pas que le transport lui-même soit établi par un acte authentique.

deuxième réception

La seconde formalité, qui peut remplacer la première, c'est l'acceptation du transport faite par le cédé dans un acte authentique. Cet acte prouve d'une façon également irrefragable que le débiteur a connaissance de la cession. Rien ne s'oppose à ce que l'acceptation du débiteur soit contenue dans l'acte même de cession, quand cet acte est authentique.

Troisième acte authentique

Question: Pourquoi la loi n'a-t-elle pas admis l'acceptation de la cession par un acte sous signature privée?

but de ces formalités

Les formalités établies par l'art. 1690 ont pour but de donner à la cession une certaine publicité qui garantisse les intérêts des tiers. Cette publicité est bien insuffisante, car le débiteur cédé n'est pas le seul tiers intéressé à connaître l'existence de la cession. On se demande comment les autres tiers peuvent aussi être réputés ne pas l'ignorer. La loi suppose qu'ils iront se renseigner auprès du débiteur. Mais celui-ci n'est pas tenu de leur répondre!

112 — Le débiteur auquel la cession est signifiée n'est point tenu de faire des réserves ou protestations quelconques au sujet des exceptions (sensu lato) qu'il peut avoir contre la

Le maître ne le pourroit pas -

Il n'est nullement, mais en la fin de la une mention à elle, avec la signature  
Une copie est faite en un fait valable.

Une qu'il n'y ait pas combattions sur le p. de un elle un de un un  
de de.

Il s'agit de la question de la continuité de la fonction  $f(x)$  en  $x=0$ .  
On a vu que  $f(x)$  est continue en  $x=0$  si et seulement si  
la limite de  $f(x)$  quand  $x \rightarrow 0$  existe et est égale à  $f(0)$ .  
Or, on a vu que la limite de  $f(x)$  quand  $x \rightarrow 0$  n'existe pas.  
Donc,  $f(x)$  n'est pas continue en  $x=0$ .

Dans cette question de la continuité de la fonction  $f(x)$  en  $x=0$ ,  
on a vu que la limite de  $f(x)$  quand  $x \rightarrow 0$  n'existe pas.  
Donc,  $f(x)$  n'est pas continue en  $x=0$ .

On va maintenant appliquer ici le théorème de la continuité de la fonction  $f(x)$  en  $x=0$ .  
On a vu que la limite de  $f(x)$  quand  $x \rightarrow 0$  n'existe pas.  
Donc,  $f(x)$  n'est pas continue en  $x=0$ .

P. C. 9. c'est un cas où on est intéressé à la continuité de la fonction  $f(x)$  en  $x=0$ .  
On a vu que la limite de  $f(x)$  quand  $x \rightarrow 0$  n'existe pas.  
Donc,  $f(x)$  n'est pas continue en  $x=0$ .

créance; aucun texte ne subordonne à pareil le condition son droit de défense vis à vis du cessionnaire. *Le débiteur signifié doit-il faire un acte de reconnaissance?*

II L'acceptation pure et simple de la cession n'enlève-t-elle pas au débiteur le droit de faire valoir les moyens de défense qu'il aurait pu opposer à l'action du cédant? *Le débiteur a-t-il acquiescé?*  
Le code ne s'est expliqué sur ce point qu'à propos de la compensation, art. 1295. Faut-il généraliser la décision de cet article? Oui, parce qu'elle n'est que la conséquence naturelle de l'intervention active du débiteur dans l'opération de la cession. L'acceptation implique de sa part une reconnaissance de la dette puisqu'il déclare accepter le cessionnaire pour créancier (1) *Le débiteur a-t-il acquiescé?*

113. — La remise ou titre de la créance au cessionnaire n'est point une condition de la validité du transport, pas plus vis à vis des tiers que dans les rapports du cédant et du cessionnaire. P. 85. 1. 259. *Faut-il remettre le titre?*

114. — Jusqu'à quelle époque les formalités de l'art. 1690 peuvent-elles être accomplies utilement? *jusqu'à quelle époque peuvent-elles être accomplies?* A toute époque, même après la mort du cédant, tant que des tiers n'ont pas acquis de droit sur la créance cédée.

Cependant, en cas de faillite du cédant, la signification ou l'acceptation reste sans effet à l'égard des créanciers de la masse, si elle n'a lieu que postérieurement au jugement déclaratif de faillite. *Quid en cas de faillite?*

Question: Motivez cette solution?

(1) Colmet de Santère, t. 7. p. 184.

70. 1711

§ 3<sup>e</sup> Des conséquences de l'inobservation  
des formalités de l'art. 1690.

I Principe général

(Cicci, art. 1690. a 1690.)

115 — La propriété de la créance cédée n'est point transférée au cessionnaire, à l'égard des tiers.

Sur a 3.

Quelles sont les personnes que l'art. 1690 désigne sous le nom de tiers ? On sait que la signification de ce terme est essentiellement variable; c'est une expression juridique qu'il faut toujours entendre secundum subjectam materiam, d'après l'esprit du texte où elle est employée. Or, le but de l'art. 1690 n'est pas douteux; il est d'organiser une sorte de publicité de la cession.

Tous les auteurs partent de ce principe pour décider que les tiers de l'art. 1690 sont toutes les personnes qui ont été étrangères à la convention de cession et qui ont intérêt à connaître et à contester cette cession. Les parties à la convention de cession sont le cédant, le cessionnaire et leurs héritiers ou successeurs universels.

116 — La cession n'existe pas à l'égard des tiers tant qu'elle n'est pas rendue publique.

Le défaut de formalités est-il couvert par la connaissance que les tiers obtiennent de la cession?

6 Lombard 4 pp.

17

Le défaut d'accomplissement des formalités de l'art. 1690 ne peut pas être couvert par la connaissance que les tiers obtiennent, d'une autre manière, de l'existence de la cession. Dans le système du code civil, le défaut de publicité peut être invoqué par tout tiers intéressé, même par celui qui connaissait l'acte non rendu public et qui a agi comme

UNIVERSITE CATHOLIQUE  
LOUVAIN - LA - NEUVI  
FACULTE DE DROIT  
BIBLIOTHEQUE

Donc après avoir à titre particulier et non en déduction perçus à certains égards  
des autres cours à titre remboursé.

Les comptes entre 2<sup>es</sup> et 3<sup>es</sup> fait toujours par copie avant que le 1<sup>er</sup> ait accompli son  
journal de 1890 (quant à 1<sup>er</sup> et 2<sup>es</sup> le 1<sup>er</sup> est l'indue en tout de journal  
par le 2<sup>es</sup> quand il a reçu après savoir que le 1<sup>er</sup> est le 1<sup>er</sup> jour - Cette  
procure ne sera pas admise.

P. est un 2. enq. d'intérêt à la suite de la banque de Poception métrique  
L. 7. par d'enq. normale, c'est d'abord reconnu de la P. d. t.  
L. 1. le del. céd. sera payé au 1. 2. espérance qui s'accepte rebat p. q. d. contract. au  
un d'été, mais son intention une d'été 1. fait distinct de la suite que ce d'été: talat  
que au 1. d'aj. céd. a reçu égal un gagement, la paiement de la suite céd.  
L. le del. céd. n'est pas soluble comme le supra l'impôt entre le 2. fournisseurs: le acco-  
pays au marc le franc de concours sur le bien du del. céd.  
L. la cr. céd. est présente le 1. d'aj. dans propriété de cette garantie, le 1. d'aj. est cr. d'aj.  
del. 1. fait d'entente de celle qui est garantie:  
Baudry ne voit d'aj. en q. d'aj. du del. céd. ou a un del. d'aj. que celui de la paye: consid. de la libé-  
rationnement -

71  
s'il ne le connaissait pas, arg. de l'art. 1371.  
C'est l'art. 1<sup>er</sup> de notre loi hy. qui, le premier,  
a introduit la distinction des tiers de bonne et  
des tiers de mauvaise foi, dans la question  
des effets au défaut de publicité. P. 87. 2.  
81.

## II Applications.

117. — Le seul tiers dont la loi parle expres-  
sément, c'est le débiteur cédé. Il a intérêt  
à connaître la cession, car s'il ignorait qu'elle  
a eu lieu, il serait exposé à faire un paie-  
ment dans les mains du cédant, alors que ce-  
lui-ci ne serait plus son créancier. Le code  
fournit deux applications au principe de l'art.  
1690, à l'égard du débiteur cédé: elles sont  
écrites aux art. 1295, a. 2, et 1691. D. P. 87. 2.  
175.

L'acceptation verbale au sous seing privé du  
débiteur cédé ne peut-elle avoir aucun effet? Elle  
est certainement inefficace, au point de vue de  
l'investiture du cessionnaire à l'égard des tiers  
en général, art. 1690. Mais elle suffit pour que  
le cédé ne puisse plus payer le cédant au pré-  
judice du cessionnaire; il serait responsable  
vis-à-vis de celui-ci, s'il payait encore entre  
les mains du cédant. C'est que pareille accep-  
tation constitue un engagement véritable de  
payer au cessionnaire; et cet engagement,  
comme toute convention, est valable par  
le seul concours des volontés. L'acceptation  
vaut alors, non pas en qualité d'acceptation  
de transport mais à titre d'engagement  
envers le cessionnaire, art. 1734.

118. — Il faut ranger parmi les tiers le deuxième



Interdiction des cessions de créances  
Sont de la 1<sup>re</sup> R. 2. 72. R. 2. 9.

une cessionnaire de la créance. Celui-ci n'aurait acquis aucun droit sur la créance qui n'appartenait plus à son cédant lors de la cession, si les créances se transmettaient uniquement par la convention, et il éprouverait un préjudice qui aurait pour cause l'ignorance où il a été de la cession qui précédait la sienne — Chaque cessionnaire est un tiers par rapport aux autres cessionnaires du même droit. La préférence appartient à celui des cessionnaires qui satisfera le premier aux dispositions de l'art. 1690.

À côté du deuxième cessionnaire de la créance, il faut placer celui qui l'aurait reçue en gage. Sa situation serait la même, par rapport au cessionnaire antérieur, que celle du second cessionnaire.

119. — Les créanciers chirographaires du cédant sont aussi des tiers, au sens de l'art. 1690. Le droit de gage imparfait qu'ils ont sur tous les biens de leur débiteur est diminué par la cession d'une créance faite sur partie de ces biens; ils ont intérêt à connaître cette cession pour la faire annuler, si elle est frauduleuse, et, dans tous les cas, pour agir sur les biens qui restent dans le patrimoine de leur débiteur. Ils doivent pouvoir se prévaloir de l'omission d'une formalité de publicité dont l'accomplissement leur eût été utile.

On pourrait cependant hésiter à placer les créanciers dans la catégorie des tiers, car ils sont des ayant cause universels du cédant art. 1166. La raison de décider c'est

de la 1<sup>re</sup> R. 2. 72. R. 2. 9.

de la 1<sup>re</sup> R. 2. 72. R. 2. 9.

de la 1<sup>re</sup> R. 2. 72. R. 2. 9.

de la 1<sup>re</sup> R. 2. 72. R. 2. 9.

~~1871~~



qu'au point de vue des règles de publicité, il a toujours été de principe que les créanciers même simplement chirographaires ont plus de droits que leur débiteur; déjà, dans l'ancien droit, les simples créanciers pouvaient invoquer l'inaccomplissement des formalités de publicité, tandis que le débiteur, leur auteur, ne pouvait pas s'en prévaloir; il en était ainsi de l'insinuation des donations.

L'acte de signification ou d'acceptation, la cession est non avenue à l'égard des créanciers; ceux-ci peuvent agir comme si la créance appartenait encore au cédant, leur débiteur. Or, leur droit était de saisir-arrêter cette créance, c'est-à-dire de faire défense au débiteur de leur débiteur (au cédé) de se libérer entre les mains de son créancier (le cédant), code de procédure, art. 557.

Cette saisie-arrêt n'anéantit pas cependant tous les droits du cessionnaire, car s'il ne peut pas prétendre que la créance lui appartient, il est au moins, en vertu de la cession, créancier du cédant qui lui a promis la créance. Or, d'une part, comme créancier, le cessionnaire a des droits égaux à ceux des autres créanciers; à ce titre, il peut faire une seconde saisie-arrêt qui lui donne le droit de concourir avec le premier saisissant sur le montant de la créance saisie-arrêtée, l'ordre des saisies n'engendrant aucune cause de préférence, art. 557 et 575 code de procédure, & loi hy.; d'autre part, il a toujours été de principe que la signification de transport, ou l'acceptation qui lui est assimilée,

mais on signifiera valablement après  
deux arrêts.

C'est ainsi.

T

#

équivaut à saisie - arrêt dans les rapports du  
 cessionnaire avec les créanciers saisissants  
 antérieurs, puisque, comme celle ci, elle con-  
 tient une défense adressée au débiteur cédé  
 de payer entre les mains de son créancier  
 cédant, art. 1690, c. c. et 559. c. p. c'est ce  
 qu'on exprimait autrefois par le brocard  
 signification de transport vaut saisie - arrêt.  
 Dandry dit très bien que la saisie - arrêt  
 dont la créance est frappée ne rend pas  
 plus impossible la notification du trans-  
 port qu'elle ne rend impossible une nouvel-  
 le saisie - arrêt faite par d'autres créanciers  
 du saisi

V. Thury II. n.



De omni = promittitur de se dicitur

704.

# De l'échange.

120. — L'échange est un contrat par lequel l'un des contractants s'oblige à transférer à l'autre la propriété d'une chose, en retour, non pas d'une somme d'argent, mais d'une autre chose. Tout celui-ci s'engage de son côté à lui transférer la propriété.

*Définition de l'échange*

L'échange devient, comme la vente, parfait par le seul consentement des parties, art. 1703.

Quand l'échange a pour objet deux corps certains, la promesse de transférer la propriété est importée cette translation, art. 1108 et 1702.

*Est d'un seul transfert de prop.*

Mais si l'une des deux choses comprises dans l'échange n'est déterminée que quant à son espèce, la translation de la propriété de cette chose ne s'opérera que quand elle aura été individualisée par les parties: ce qui a lieu ordinairement par la livraison. Voilà pourquoi il est nécessaire de faire remarquer que l'échange, dans certains cas, suppose seulement un engagement de transférer la propriété.

L'obligation accessoire, qui peut être imposée à l'une des parties, de bonifier à l'autre, au moyen d'un retour en argent (soulte), la différence de valeur réelle ou de convenance, qui existerait entre les deux choses faisant l'objet de l'échange ne transforme pas la convention en contrat de vente. Toutefois, une convention qualifiée d'échange, constituerait en réalité une vente, si la somme promise à titre de soulte, par l'une des parties, était tellement supérieure



à la valeur de la chose à livrer par la même partie, que le paiement de cette somme formerait en réalité l'objet principal de son obligation (1).

Les règles de la vente ont été appliquées

121. — Le principe de la matière est que toutes les règles du titre de la vente sont applicables à l'échange, art. 1707.

1704 et 1705

Question: Montrez que les dispositions des art. 1704 et 1705 sont inutiles et incomplètes.

à quelle règle de la vente s'échappe l'échange?

Il semble que le principe de l'art. 1707 ne subit qu'une seule exception; celle de l'art. 1706, relative à la rescision pour cause de lésion. Il y a cependant encore d'autres règles du titre de la vente, auxquelles le contrat d'échange échappe nécessairement: ce sont celles qui supposent un prix en argent et un acheteur contractant des obligations différentes de celles du vendeur.

Ainsi les frais de l'acte d'échange doivent être supportés également par les deux contractants. Ainsi encore, les clauses obscures ou ambiguës s'interpréteront selon les règles générales du titre des contrats, art. 1156 seq.

l'échange entre époux

Question: La règle de l'art. 1595 qui prohibe la vente entre époux est-elle applicable à l'échange? D. 86. 2. 44.

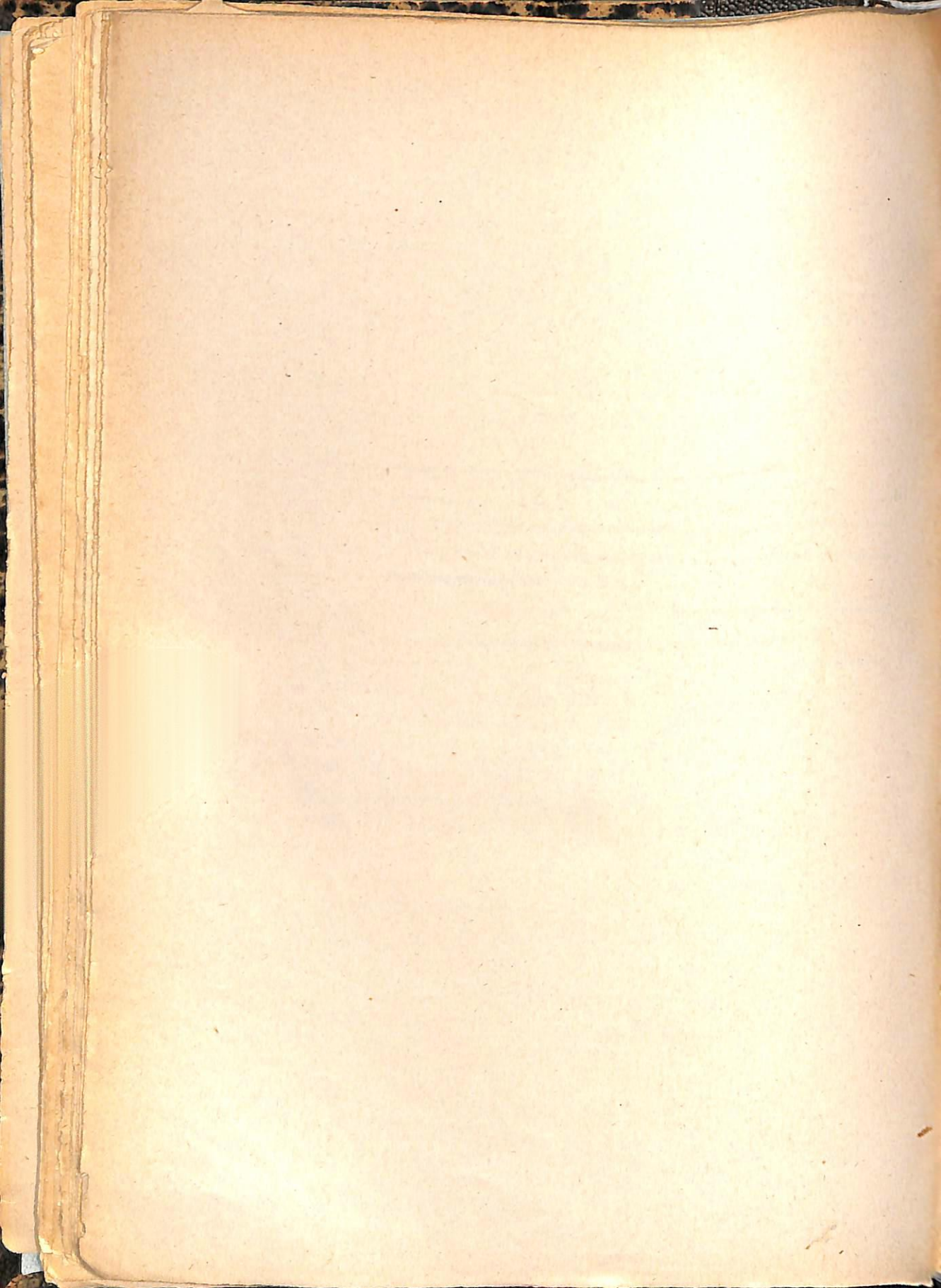
(1) Aubry et Rau, t. 4, p. 459.

1704 et ensuite appliq principes servent d'autrui qui est null 1799.  
et ne compelt au le repl. complet  
1705 repl. 1750 et d'ailleurs p.c.g. et ne le repl. pas complet.

p.c.g. et d'ailleurs au benefia du Contrat: un test expris en exempt  
le C. de test mais pas le contrat d'echange.

Les instans ne s'appliq. pas: le p. c. g. et d'ailleurs. Les contrats onerous  
depuisant des liberalites. Ce motif s'appliq. pas.

En d'ailleurs: admette plusin exceptions à 1707 sans test: c'est vrai mais les exceptions  
est d'ailleurs pas la force de motif. Le test s'appliq. au p. c. g. et d'ailleurs d'1707.



77.  
Du louage.

122. — Trop long. Commentaire de l'échange et du louage.

Duvergier. Du contrat de louage

Guillonard. Traité du contrat de louage,  
2<sup>e</sup> édit., 1887.

123. — Le louage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage, moyennant un prix que l'autre partie s'engage à payer, soit à procurer à celle-ci, pendant un certain temps, l'usage ou la jouissance d'une chose (locatio rerum), soit à lui fournir temporairement des services (locatio operarum), soit à faire pour son compte un ouvrage déterminé (locatio operis). Le code confond les deux dernières espèces de louage sous la dénomination générale de louage d'ouvrage. art. 1708 à 1711.

Déf au louage  
Supra

Titre 1<sup>er</sup>

Du louage des choses.

124. — Le louage peut avoir pour objet toutes espèces de choses mobilières ou immobilières, art. 1713. Le code ne s'occupe cependant d'une manière spéciale et complète, que du louage des maisons d'habitation et des biens ruraux. Mais les règles qu'il établit à cet égard s'appliquent, par

De quel louage des choses parle l'art.

analogie et en tant que la nature des choses le permet, au louage des autres immeubles et à celui des meubles.

Les règles de l'art. 1713 à 1778

peuvent, à raison de l'affinité qui existe entre la vente et le louage, servir à interpréter et à compléter les règles des art. 1713 à 1778

## 1<sup>re</sup> partie

### Des règles communes aux baux à loyer et à ferme.

#### Chapitre 1<sup>er</sup>

### Des éléments du contrat et de ses modes de preuve.

#### Section 1<sup>re</sup>. Des éléments d'existence et de validité du louage des choses.

Éléments.

125. — Tout contrat de louage de choses exige le concours de trois éléments essentiels : le consentement des parties ; une chose dont l'usage ou la jouissance, pendant un certain temps, est promise par l'une des parties à l'autre ; et un prix (loyer ou fermage) stipulé comme équivalent de cet usage ou de cette jouissance successive, art. 1709. Un quatrième élément est nécessaire, mais seulement pour la validité du contrat : la capacité des parties.

Contrat formel !

Le louage n'est soumis à aucune condition de forme, art. 1714.

Libre du bail !

Les parties sont libres d'assigner au bail la durée qu'elles jugent convenable, sans

De l'union de la science et de la poésie. Placé à l'attention de la jeunesse.

Qui: c'est une note de bon sens.

Non jamais l'usage à l'usage par oblig. de l'usage de la prof.

toutefois pouvoir dépasser le terme de 99 ans.  
Le bail fait pour une durée plus longue, se-  
rait réductible à cette période de temps, loi  
des 18-29 décembre 1790, titre 1. art. 1.

126 — Le consentement des parties doit porter, <sup>sur les points essentiels</sup>  
non seulement sur la nature du contrat, sur  
la chose et sur le prix, mais encore sur la  
durée du bail, de sorte que le désaccord sur  
ce point empêcherait la formation du contrat.  
Question: faut-il appliquer aux pro-  
messes de louage les principes exposés aux  
nos 6 seq. sur les promesses de vente? <sup>bonnes loies?</sup>

127 — Le louage peut avoir pour objet tou-  
tes les choses dont l'usage ou la jouissance  
n'est pas hors du commerce, à l'exception  
seulement de celles dont la location est dé-  
fendue par une disposition spéciale de la  
loi, p. ex. art. 631 et 634, et de celles dont on  
ne peut user et se servir sans les consumer.

Il n'est pas vrai de dire d'une manière  
absolue que les choses qui ne sont pas suscepti-  
bles d'être vendues ne peuvent pas être louées.  
Ainsi les choses du domaine public peuvent  
être données à bail par l'Etat, les provinces  
ou les communes. Le bail n'est illégal que  
lorsqu'il est incompatible avec la destination  
du domaine public. <sup>des choses non vendables,  
sont-elles louables?  
V. J. de Trib. 1889.  
Prux (Hobggaing).  
Comp. rec. 25. 2. 90.</sup>

Question: faut-il appliquer au louage  
la disposition de l'art. 1599? <sup>selon leur destination.</sup>

128 — Il y a des baux dans lesquels le prix  
ne doit pas nécessairement consister en  
une somme d'argent, art. 1763. Le contrat  
prend alors le nom de bail à partage de



fruits, ou de colouage partiaire.

de principe d'exception en effet.

129 — La capacité juridique requise pour le louage des choses se détermine d'après le principe que ce contrat est, de sa nature, un acte de simple administration. Louer n'est jamais disposer <sup>et l'on ne peut pas le faire</sup>. En théorie, on serait donc conduit à décider :

Contraire à ce que l'on en a dit par ailleurs.

D'une part, que les personnes qui, sans avoir la disposition de leurs biens, en ont cependant l'administration, sont toujours autorisées à passer bail de leurs biens, sans l'observation d'aucune formalité, même pour un temps excédant la durée ordinaire des baux.

D'autre part, que les administrateurs légitimes de la fortune d'autrui jouissent des mêmes pouvoirs : sans formalité quel que soit.

Ces deux conséquences sont modifiées : 1<sup>o</sup> en ce qui concerne le mineur émancipé et la femme séparée de biens, par les art. 481 et 1449 c. civ. avec les art. 1429 et 1430; 2<sup>o</sup> en ce qui concerne l'usufruitier, le mari et le tuteur, par les art. 595, 1429, 1430 et 1718.

Question: Quid des baux passés par un individu sous conseil judiciaire?

Section 2<sup>e</sup>. De la preuve du louage des choses.

Application principes généraux de la preuve.

Art.

130 — Les principes généraux du titre des contrats se trouvent exclus à peu près complètement par les art. 1715 et 1716. Il faut distinguer si le bail n'a encore reçu aucune exécution ou s'il a reçu un commencement

S. n. l. n. c. v. n. p. 1669. 1680.

Le bail au dessus de 9 ans n'est pas un acte de disp: mais il arrive que  
des baux sont interdits à ceux qui se sont par le pouvoir d'administration.

La règle est que l'interdiction sou. d. est casable: on ne peut rendre un cas. f. anal. p.  
d. 513. 515 sans restreindre sa capacité. L'autre part un bail de plus de 9 ans n'est pas  
une abstinence interdite. baux n'est jamais diffont.

interrog. sur points et articles contestés à l'aveu. Le Juge pourra voir  
un autre J. s'il refuse de répondre ou si les contradictions de vos  
réponses.

Contre Dem. de Dr. Belg. 1840. N. 703. Les. 1840. s:lin.

v. p. 184

De la Seine de G. de J. Appel Bruxelles 289<sup>th</sup> 90 J. de trib 90

col. 1461 et  
renvois

d'exécution.

§ 1<sup>er</sup>. De l'hypothèse où l'exécution du bail n'est pas encore commencée. I. Hypothèse.

131. — La preuve du bail ne peut être faite que par écrit, par serment decisoire, ou par interrogatoire sur faits et articles. L'art. 1715 n'admettait que la preuve littérale et le serment decisoire; c'a été l'art. 334 du code de procédure qui a ajouté le troisième mode de preuve, en autorisant les parties en justice à se faire interroger en toutes matières. D. 85. 334.

La loi repousse absolument la preuve par témoins ou par présomptions, alors même qu'il existerait un commencement de preuve par écrit. Elle a voulu exclure les faits et les lenteurs des enquêtes, dans des procès qui offrent presque toujours un caractère d'urgence et qui sont généralement d'importance modique.

On a cependant soutenu que l'art. 1715 ne déroge qu'à l'art. 334, puisqu'il est seulement "quelque modique qu'en soit le prix; il ne déroge pas à l'art. 334", puisqu'il n'a pour objet "et quoiqu'il y ait un commencement de preuve par écrit".

Notre solution se fonde sur le texte et sur l'esprit de la loi. 1<sup>o</sup> L'art. 1715 ne se borne pas à proscrire la preuve testimoniale d'une manière absolue (ce qui est déjà remarquable); son second alinéa dispose en outre expressément que le serment pourra seulement être eséré à la partie adverse. 2<sup>o</sup> Ses motifs de l'article militent avec autant de force

Quel est le mode de preuve?

Contre et dans des cas

longs

Contre P. Delabroy

longs

lorsqu'il existe un commencement de preuve  
par écrit que dans l'hypothèse contraire B.  
J. 1886 p 352 \*

Question : Comment le bail peut-il être  
prouvé, lorsque la partie a perdu son titre  
original art. 1715 par suite d'un cas fortuit?

§ 2<sup>e</sup> De l'hypothèse où le bail a reçu  
un commencement d'exécution

D. hyp.

Sous situation.

De quel cas, en quoi peut-il être?

132. — A. — Le commencement d'exécution n'est pas contesté. En pareil cas, le litige ne peut porter que sur le prix, la durée ou d'autres conditions du bail

1<sup>o</sup> L'art. 1716 régle la preuve du prix

Question : Déterminez les dérogations que cet article apporte au droit commun?

2<sup>o</sup> L'art 1716 ne s'est pas expliqué sur la preuve de la durée et des autres conditions du bail.

Il semble donc qu'on doive se référer sur ces deux points aux règles du droit commun. Cette conséquence ne serait pas exacte, quant aux contestations sur la durée en bail. Si la loi n'en a rien dit dans son art 1716, c'est parce qu'elle a donné ailleurs des règles qui excluent toute question de preuve sur ce point. Ses art. 1756, 1758 et 1774 déterminent eux-mêmes la durée des baux sans écrit. Or si il est évident qu'il y a question dans ces articles des baux mêmes écrits dont la durée n'est pas incertaine, il est clair aussi si que la loi a dû avoir surtout en vue les baux qui ne sont pas prouvés par écrit. P 86 3. 301

quid de la durée.

De quel cas, en quoi peut-il être?  
et de la durée?

133. — B. — Le commencement d'exécution est contesté.

\* v. appel Bruxelles 28 9<sup>e</sup> 1890. L. 91. II. 154.

Mors de teste ne s'applique pas. Il n'est nullement le bail fait sans écrit  
dans ce cas on pourra prouver p. témoins mais pas de preuve si avant 1898  
preuve qu'il est un acte et qu'il a été perdu postérieurement après cette époque  
preuve nullement témoins sont entendus sur teneur du bail.

v. II. 74 v. Phryg. v. II. 57 (?). Gest.

1716 sur les obligations c. 179 et autres et les modes de preuve qu'il en  
nouveaux par sauf bien entendu l'interrogatoire sur faits et articles introduit plus  
tard par le Code de Procédure.

Bonne sans écrit = bonne sur la main n'a pas été expressément  
annoncée ni l'on s'est referé à l'usage de lieux p. 15. Tota l'interrog.  
de art. inchois

Amovibles la preuve des conventions de la preuve tutrice. Et les autres  
par des contestations expressement.

Raison de doute: fait d'acception d'un bail-sole de jure matricule et par  
juridig et le jure matricule s. prouvent toujours par <sup>terminé</sup> <sub>2347.</sub>  
raison de décider. 77) interd. et prouve l'inter. d'un fait verbal qui  
n'a enco rien aucun execution n on est d'off. de al ord de ju  
le prétendu execution allégué par l'un et mis par l'autr. celle qui  
est communé, d'execution ont par cela en l'existence du bail de p  
admission et admis à prouver p. témoin communé d'execution et renvoi  
à prouver p. témoin l'existence du bail contesté.

Le fermier a-t-il le droit de chasser? question mal posée.  
Le fermier a l'exercice du d. de chasse s. le tout est attribué  
de la prop.  
Solutions par auteurs: 1) controversie le contrat transfère au fermier  
e. R. fermier le profit qui provient de la terre de la prop. de la prop.  
par: distingué entre les autres attributs de la prop. attrib. d'office  
attributs de simple agrément. Soutenu par Ballin, concerne  
l'exercice du d. de chasse c'est arrivé à cette absurdité que  
le maître ne se défendrait pas de l'acquiescement attaché à l'usufruit  
et qu'il conserverait le droit de s. prouver (mais alors l'usufruit  
par y avoir de diff. entre l'usage de mandant et l'usage de l'usufruitier)  
Le jurispr. est unanime de notre avis. <sup>Par. 1011</sup> <sub>art. 1011</sub> <sup>188</sup> <sub>art. 1011</sub> <sup>188</sup> <sub>art. 1011</sub>  
et la note.

Raison de doute: les baux d'installation sont-ils subrogés à l'usufruit  
— décide: l'usage du foy est le principal <sup>art de norme</sup> <sub>art de norme</sub> <sup>avec le bailleur</sup> <sub>avec le bailleur</sub>  
du fermier (les p. pour p. et l'usufruit) <sup>non p. (p. l'usufruit)</sup> <sub>non p. (p. l'usufruit)</sub> <sup>mais</sup> <sub>mais</sub>  
l'usufruit sera censé maison d'Etat au d. de l'usufruit <sup>supplément</sup> <sub>supplément</sub>  
s. l. bailleur l'usufruit, la construction stable.

Ce commencement d'exécution pourra-t-il être prouvé par témoins? S'aura-t-il examiné s'il s'agit ou non d'une valeur de plus de 150 fr.?

Section 3<sup>e</sup>. De l'étendue et du caractère juridique du droit de jouissance du preneur.

§1<sup>er</sup> De l'étendue du droit de jouissance

134. Le preneur a le droit d'user et de jouir de la chose donnée à bail selon la destination pour laquelle elle a été louée. Ce droit porte, non seulement sur la chose louée elle-même, mais encore sur les accessoires qui en dépendaient au moment de la conclusion du bail, arg. de l'art. 1614. *Quelle est l'étendue du droit de jouissance? a-t-il jouiss. des accessoires*

Question: Le preneur a-t-il le droit de chasse et le droit de pêche, dans le silence du bail? *a-t-il dr. de chasse et de pêche*

135. Le preneur a-t-il le droit de faire des plantations et des constructions? Son droit de jouir implique le droit de faire les travaux nécessaires ou utiles à sa jouissance; mais ce droit est limité par son obligation de maintenir la destination de l'immeuble, telle qu'elle a été exprimée au contrat ou qu'elle a été indiquée par les circonstances, art. 1728. 1<sup>o</sup>. *Art. 1728 de pain de plantations et constructions. Destination.*

Questions: Le preneur peut-il installer l'éclairage au gaz dans la maison louée? Le locataire d'un atelier peut-il substituer une machine à vapeur au moteur précédemment employé?

136. Le preneur a-t-il le droit, durant le



Quand le bail le preneur peut-il  
enlever constructions qu'il a faites ?

Le bailleur et le propriétaire ?

Bail, d'enlever les plantations et les constructions qu'il a faites ? — La raison de douter vient du droit d'accession qui compète au propriétaire, le bailleur, art. 551. La raison de décider vient du droit de jouissance qui appartient au preneur contre le bailleur, le propriétaire, art. 1719, 3°. Ce que le preneur a fait pour améliorer ou augmenter sa jouissance, il a le droit de le défaire dans un but identique. Le bailleur ne peut le lui interdire, car une telle défense serait de nature à troubler la jouissance paisible qu'il doit procurer au preneur. De quel grief, d'ailleurs, a-t-il à se plaindre, si au jour de l'expiration du bail, le preneur lui remet l'immeuble dans son état primitif, art. 1730 ? L'opinion contraire conduit à cette conséquence absurde que le locataire d'une usine serait obligé de conserver un mécanisme qu'il aurait établi pour l'exercice de son industrie, alors que l'expérience lui en démontrerait le vice ou l'insuffisance.

Situation après le bail.

À quelles règles sont soumis, après l'expiration du bail, les rapports du bailleur et du preneur, relativement aux plantations et aux constructions qui sont encore debout ? La nature des liens que le louage aurait établis entre les contractants mettait bien obstacle, durant le bail, à l'exercice du droit d'accession au profit du propriétaire, le bailleur. Mais cet empêchement disparaît, en même temps que le contrat d'où il dérivait vient à cesser ses effets. Dès cet instant, ceux qui ont été bailleur et preneur se trouvent en face l'un de l'autre dans les conditions ordinaires du propriétaire et du tiers ayant fait sur ce fonds des plantations ou des constructions à ses frais, art. 551,

Durant le bail le bailleur n'a aucunement à exercer le droit d'accession.

Le bailleur a T. et de dire: je conserve et je paie  
une indemnité - on lui enlève le purement et simplement de  
Opinion de Laurent.  
prop. au vis de 1000 c. un.

au bail V. du bailleur est de dire "enlève le" et pas "conservé le" p. d.  
comme une indemnité. V. l'opinion de Laurent. f. Laurent III en  
s'oppose par le locataire ni même par d. notion de poss. de b. p. ou de b. p.  
de lors il faut appeler principe que le premier doit remettre la chose  
à l'état où il la reçoit. c. d. enlève purement et simplement.

F. de l'op. ?  
V. III les 2 termes opposés sont tiers et poss. de b. p. et non poss. de b. p.  
et de m. f. p. cours de l'écrit. v. IV. 60.  
v. l. IV. 60.

Specimen de Geoplans.

1743 obij. est à titre particulier de respecter bailli à date certaine  
consente par son auteur avec l'aveu de la Cour. De la Cour de la Cour.

si le premier peut off. son bailli à un succ<sup>r</sup> particulier s'il  
surt. à un d. nul et le de pers<sup>l</sup>. ne sont opposables y a auq<sup>q</sup>  
surt. à titre unid<sup>e</sup>.

Resp: il faut q<sup>e</sup> bonne culture que le premier soit agri<sup>c</sup>  
pourvu finir son bailli (E. folio).

il doit respecter <sup>son</sup> p. c. q. s'ent. un d. nul en un p. c. q. l'au<sup>l</sup>  
à introduit une charge <sup>de l'antiquité de l'antiquité</sup> un Resp<sup>t</sup> f. autre de bailli de la Cour  
d'administration.

555 et 1730<sup>(1)</sup>

## § 2<sup>e</sup>. De la nature du droit de jouissance

137 — Quelles que soient la durée et l'étendue du droit de jouissance du preneur, il ne constitue <sup>Est un droit pers.</sup> jamais qu'un droit personnel.

Le caractère personnel du droit du preneur résulte des principes et des textes.

1<sup>o</sup>. Des principes. La définition de l'art. 1717 présente les trois éléments constitutifs du droit personnel; elle constate que le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur d'une chose; elle limite entre ces deux personnes les effets relatifs que le contrat doit produire. Bien différente est la définition de l'usufruit écrite dans l'art. 578.

2<sup>o</sup>. Des textes. Les art. 1719, 2<sup>o</sup>. 1720, a. 2 et surtout 1727 mettent en relief des conséquences de la personnalité du droit du preneur: le bailleur est obligé, pendant toute la durée du bail, d'entretenir la chose louée, en bon état de réparations, tandis que s'il s'agissait d'un droit réel, le preneur ne pourrait demander à personne de le faire jouir de la chose louée; le preneur poursuivi, par un tiers en délaissement de la chose louée est tenu d'appeler le bailleur en garantie, tandis que s'il avait un droit réel, il aurait qualité pour le défendre seul, sans avoir besoin d'appeler le bailleur au procès — On verra plus loin comment la disposition exceptionnelle de l'art. 1743 s'explique juridiquement et par quelles considérations économiques elle se justifie.

La question de la personnalité du droit du preneur <sup>Intérêt de la personnalité</sup>

(1) Revue du droit belge. 1886. p. 58.

meur présente un intérêt pratique spéciale-  
ment au point de vue du conflit entre deux pre-  
neurs successifs de la même chose.

Question : Le même bailleur a loué la  
même chose à deux personnes différentes pour  
la même période de neuf ans; pourquoi préfère-  
ra-t-on celui à qui la délivrance aura été  
faite, quelle que soit la date de son bail ?

138 — Le droit de jouissance du preneur est tou-  
jours simplement mobilier. Il ne suffit pas, en  
effet, pour qu'un droit soit immobilier, qu'il porte  
d'une manière quelconque sur un immeuble;  
il faut examiner si c'est un meuble ou un im-  
meuble qu'il fait entrer dans le patrimoine du  
créancier. Celle est la vraie portée de l'adage "  
actio ad mobile est mobilis". Or, le droit du preneur  
sur l'immeuble qui lui est loué se borne à en  
percevoir les fruits et à en user conformément  
à sa destination; le preneur n'a pas dans son  
patrimoine un immeuble de plus.

Question : Signalez les principales conséquen-  
ces du caractère mobilier du droit du  
preneur ?

### § 3<sup>e</sup>. De la distinction de la vente et du louage de choses.

139 — La vente a pour objet de transférer la  
possession et la propriété de la chose qui en  
fait la matière. Le louage a seulement pour  
objet de transférer l'usage et la jouissance de  
la chose, pendant un certain temps; le bailleur  
reste propriétaire de la chose louée, sur laquelle  
le preneur n'acquiert qu'un droit tempo-  
raire de jouissance.

lour pour l'acte de jouissance

Est-il mob. ou immob. ?

Concluz.

Est-ce entre ventes ou louage de chose ?

Concluz.

Dans le système de la république préférerai donc être accordé à celui qui le bail  
 a été obtenu le plus ancien. De la r. d. de la personnalité à terre ainsi  
 que le P. sera mis en possession et. soit la date de son bail. On a  
 envisagé à tout 1841 si j'entreprendrais cette solution en d. notre ff. de la nature  
 mob. de d. du gendre ces arg. doit être écarter du débat car bien  
 vrai c. 2779 que le membre corp. de femme mis en poss. l'exportation  
 pour entre mariage il sera défend. a Postum. dirigé contre lui or la  
 demandeur ne pourra établir qu'il n. de d. préférable au défend. puisqu'il  
 pour l'un et l'autre ce dirigé. Du Bailleur 1815. Ormet de Lambert  
 V. Regum ff. 2.

L'intérêt de cette convention c'est qu'il tombera en Ot. (subst. d.  
 bail existe encore à la dissolution ce n'est pas un propre qu'en <sup>en 2</sup> l'apportera)  
 et tout pourra l'aliéner: il peut aliéner  
 les membres <sup>corp. et</sup> du corps du mineur. Il en ou l'apportera de membre

Si la récolte est faite à son compte qu'il y ait plus ou moins  
plus de travail de culture à fournir pas primum. L'été une partie de  
sans nul doute.

Les produits d'une mine ne sont pas des fruits. Sur  
un contrat de bail d'une carrière perceptif sujet de vente ou  
carrière ou peut être contraire salvo remanent

La transmission de jouissance implique :

- 1<sup>o</sup> Que le preneur préparera la vente des fruits par ses travaux et qu'il jouira de tous les produits naturels ou industriels de la chose. D 86 1. 441. De là, la distinction entre la vente de fruits et le louage
- 2<sup>o</sup> Que le preneur n'aura le droit de jouir de la chose que sous l'obligation de la restituer à la fin du bail, telle qu'il l'aura reçue. P. 86. 1. 321. D 87. 1. 36. De là, la distinction du louage et de la vente des produits d'une carrière ou d'une mine.

140 — Le bail constitue, soit de la part du preneur, soit de la part du bailleur, l'acquisition d'un droit successif; pour l'un le droit de jouir de la chose, pour l'autre, le droit parallèle de percevoir les loyers pendant la durée du bail. Au contraire, la vente produit un effet instantané de part et d'autre; le vendeur devient immédiatement créancier du prix total, sauf à ne le toucher qu'aux époques fixées par le contrat; et la chose passe immédiatement aux risques de l'acquéreur, pour le compte duquel, elle pènera sans qu'il soit pour cela dispensé de payer son prix (1)

## Chapitre 2<sup>e</sup>

### Des obligations du bailleur.

141 — Le bailleur est tenu, par la nature même

(1) Guillard N<sup>o</sup> 7



Oblig. du bailleur ?

du louage de faire jouir le preneur de la chose louée pendant toute la durée du bail ; c'est une obligation successive qui se répète chaque jour jusqu'à la fin du contrat. Cette obligation comprend les obligations spéciales indiquées par l'art. 1719.

I. De l'obligation de délivrance.

En quel état est-il livrée la chose.

1712 — Le bailleur doit délivrer au preneur la chose louée, avec les accessoires qui en dépendent au moment du bail, et dans un état tel qu'elle soit entièrement propre à l'usage pour lequel elle a été louée, art. 1719. 1°. Le bailleur est donc tenu de faire à la chose louée toutes les réparations même purement locatives, qui sont nécessaires au moment de la délivrance art. 1720. a. 1.

à sa charge.

Question : Comparez l'art. 1720. a. 1, avec l'art. 1714, et citez la raison de différence.

II De l'obligation d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Quelles sont les obligations du bailleur ?

1713 — La conséquence de cette obligation de l'art. 1719, 2°, est fixée par l'art. 1720 a. 2° : le bailleur est tenu de faire exécuter, à ses frais toutes les réparations que la destination de la chose peut nécessiter, à l'exception cependant des réparations locatives, art. 1720. Le bailleur est tenu de faire exécuter les grosses réparations, alors même qu'elles ont été nécessitées par un cas fortuit.

Quelles sont les obligations du preneur ?

Toutefois le bailleur n'est pas tenu de reconstruire les bâtiments loués ou la partie de ces bâtiments qui a été détruite par un accident. Cette distinction entre les grosses répa :

art. 1720.

Le bat. maiden and the house & it is in the city of the east  
p. c. q. of the east and the prop. of the east of the east

Passes separately : to the east of the east of the east .

comme c'est par forme indirecte mais par caractéristique. Aussi entend-on, l'acte est  
tel état. Le bailleur ne pourra pas que se soustraire de manière, dans lequel qu'on veut à l'acte  
l'acte de l'preneur.

Le preneur sans soupçon de ses obligations, mais de la réf. sur un fait  
il. Mais une diminution; de la manière ou l'on voit l'incapacité du preneur pour  
rétablir le bail.

Vain pour le cas. sur j. la loi.

Il en faut que le fait que le preneur, telle qu'elle se voit, au moment  
du bail soit annulé par le fait du bailleur.  
Il y a eût une réaction de l'acte de la prop. apt. e. prop. et non comme  
bailleur ou il n'a fait que ce que la prop. indig. est au moment, l'acte  
fait de faire, le bailleur de décider sur le preneur ne se fait des comptes  
sur des avantages de quel. D'un copier d'un tiers l'acte qu'il a de  
compter sur la manière d'un état de droit, l'acte du bailleur  
d'où raison de quel acte-ci a l'on le droit à un fait plus l'acte.

Sur le change et de temps de cetera in casum  
mum d'annu... en preneur / no  
.89. X 9xagt -

isations et les reconstructions résulte de  
l'art. 1722.

III. De l'obligation de procurer la jouissance complète et paisible de la chose, art. 1719, 3°.

144. — Le bailleur ne peut par son propre fait, apporter aucun trouble à la jouissance du preneur. De là, découle cette conséquence, qu'il ne peut changer la forme du bien loué, et, d'une manière plus générale, l'état de choses qui existait lors du contrat, quand bien même il aurait le plus grand intérêt à le faire et que les changements à exécuter ne causeraient aucun dommage réel au preneur, art. 1723.

Le principe que le bailleur n'a pas le droit de troubler la jouissance du preneur reçoit une limitation quant aux réparations devenues nécessaires au cours du bail, art. 1724. — Le premier alinéa de cet article consacre l'exception; les deux derniers alinéas en tempèrent la rigueur, sans les conditions qu'ils déterminent.

Questions: Le bailleur pourrait-il louer un appartement pour l'établissement d'un café? — Le bailleur d'une maison est propriétaire d'un immeuble contigu, et sur ce terrain il élève au cours du bail une construction qui enlève l'air ou la lumière à la maison louée; le locataire peut-il se plaindre?

145. — Le bailleur répond des vices ou défauts de nature à empêcher l'usage de la chose louée.

*Il est en la vice survenus, p. ex. j. ou non? et si non, de quel droit?*

I. Il répond des vices ou défauts qui existai-  
 -ent déjà lors de la passation du bail; il en  
 répond alors même qu'il ne les aurait  
 pas connus, art. 1721, a. 1. Si de pareils dé-  
 -fauts occasionnent au preneur, indépen-  
 -damment de la diminution de jouissance,  
 quelque perte matérielle, p. ex. des délé-  
 -riorations sans ses meubles, celui-ci aura  
 droit non seulement à une diminution de  
 prix ou à la résiliation du contrat, mais  
 en outre à des dommages-intérêts, art. 1721, a. 2.

*Le bail est en vice au moment de la passation?  
 Si le vice survient?*

*Si le vice survient?*

*Si le vice survient?*

L'art. 1721, a. 2, n'admet pas, en fait de  
 louage, la distinction établie, en matière de  
 vente par les art. 1645 et 1646; le bailleur,  
 de bonne foi est passible de dommages-inté-  
 -rêts, comme le bailleur de mauvaise foi,  
 mais avec la restriction faite par l'art. 1150  
 (voir supra N. 73) *puisque au i. provisoire f. b. f.*

Question: Le bailleur répond-il des incon-  
 -venients naturels, inhérents à la chose louée  
 ou à sa situation, lorsque ces inconvénients  
 sont de notoriété publique? *Oui ou non?*

*Le bail des vices survenus pendant le bail?*

II. Il répond même des vices ou défauts  
 qui sont survenus pendant la durée du bail.  
 Ces défauts autorisent le preneur à demander  
 une diminution de prix, ou, suivant les cas,  
 la résiliation du contrat; ils ne l'autorisent  
 point à demander en outre des dommages-inté-  
rés, art. 1722.

*Différence de la garantie?*

Question: Quelle est la raison de cette  
 différence avec l'obligation de garantie, en  
 matière de vente, art. 1641. ? 1148. *pour la même*

*La garantie pour le bailleur?*

1146. — Le bailleur doit garantir le preneur  
 contre les troubles judiciaires provenant d'un  
 tiers.

*La garantie pour le bailleur? 1148. pour la même*

1721. redemptio & subditio avec D. inf.

Le bailleur s'engage à faire venir, contracté sur obj. de faire venir  
se mettre en état de la réaliser pleinement. & ce fait de le faire  
fait

Ces 2 p. ce, en un 2<sup>e</sup> mandator; com. p. entres et p. p. entres  
Sont detruites le bailleur aura en outre de nouvelle p. o. g.  
il doit me faire venir. Elle n'admet ni D. inf.

Il ne peut jamais demander D. inf. p. o. g. à la diff. du I.  
d. n. est par un fait.

C'est l'obj. postérieur de D. inf. puis de la Ch. =

Le premier a trois d'autres droits qui ont été déterminés en 1786. Le  
seul droit de cet art, c'est la contribution foncière. Pourvu que l'on  
démontre que c'est le fait.

Est-il garanti des troubles de fait  
Et des premiers effets du trouble? En quoi consistait?

Il. Art. 1725-1727 distinguent entre les troubles de fait et les troubles de droit.

I. Le bailleur n'est pas tenu à garantie <sup>des troubles de fait</sup> pour de simples voies de fait commises par un tiers qui n'élève aucune prétention à la propriété ou à la jouissance de la chose louée, art. 1725. Le seul droit du preneur, en cas de trouble de fait, est de poursuivre l'auteur du trouble en dommages intérêts art. 1727. Sim-  
-possibilité où il serait d'obtenir la répara-  
-tion du dommage, parce que l'auteur du trouble est inconnu ou parce qu'il est in-  
-solvable, ne l'autoriserait pas à recourir contre le bailleur.

II. Le trouble de droit est celui qui résulte de la prétention judiciaire élevée par un tiers à la propriété ou à la jouissance de tout ou partie de la chose.

Le preneur est tenu de dénoncer le trouble de droit au bailleur; celui-ci est tenu de défendre le preneur et s'il y a lieu, de l'indemniser. Art. 1727 se place au moment où la prétention judiciaire s'élève: il règle, en ce cas, la conduite que doit tenir le preneur. La prétention judiciaire peut se manifester de deux manières diffé-  
-rentes: sous forme de défense, ou sous forme de demande; l'article examine ces deux hypothèses. Art. 1726 se place au moment où le trouble est consommé par l'éviction totale ou partielle du preneur: il fait, en ce cas, une application bien incomplète des principes généraux sur le défaut d'exécution des contrats synallagmatiques. Art. 1726 dispose que le preneur est de-  
-chu de tout recours en garantie lorsqu'il

des troubles de fait  
Contre l'auteur  
N° Garantie

Le preneur est obligé de dénoncer le trouble de droit au bailleur

Correspondance de 1726

2, 107  
196



Le preneur peut  
prouver le trouble  
par les  
troubles

Jeau du preneur. Si le trouble sans prétention est

.92.

a négligé de dénoncer au bailleur le trouble ou l'empêchement.

Question: Quid cependant si le preneur parvenait à établir que le bailleur n'aurait eu aucun moyen de repousser l'attaque

Proposé de 1711, 1716, 1717

148. — L'art. 1715 suppose un trouble de fait qui constitue un délit ou un quasi-délit. Les art. 1716 et 1717 supposent un trouble juridique. Aucun texte ne vise spécialement l'hypothèse où la jouissance du preneur se trouve entravée par les actes d'un tiers (personne privée ou personne publique) qui, d'une part n'élève aucune prétention sur la chose louée, et qui, d'autre part, ne fait qu'user de son droit. Ex: Le preneur se trouve privé, par suite de constructions qu'un voisin a fait élever, du jour indispensable à l'usage auquel les localités louées étaient affectées; la ville fait exhausser le sol de la rue, et le rez de chaussée de la maison louée se trouve encavé. Dans cette hypothèse, le preneur a une action contre son bailleur: il peut demander la résiliation du bail ou une diminution proportionnelle du prix; mais il ne peut demander des dommages-intérêts. P. 36. l. 224. et 89. l. 14.  
Question: Justifiez cette solution?

l'indivisibilité de la jouissance de la chose louée

v. 91

### Chapitre 3<sup>e</sup>.

### Des obligations du preneur.

Jeau du preneur.

149. — Le preneur est tenu de trois obligations principales: les deux premières sont de

x il n'a pas d'action (v. P. 91. III 258) ou moins de contraintes  
le bailleur au fait après avoir servi le cas. ces  
demande résiliation ou diminution de prix (P. 1712  
Ann. 1492)

Il en sera fait en 1696.

1723 Supplément à la loi sur les défrichements. Le roi a été informé par le  
parlement de la nécessité de faire construire un canal

Le canal de la Seine a été construit à la suite de la loi de 1723.  
Le canal de la Seine a été construit à la suite de la loi de 1723.  
Le canal de la Seine a été construit à la suite de la loi de 1723.  
Le canal de la Seine a été construit à la suite de la loi de 1723.

Le canal de la Seine a été construit à la suite de la loi de 1723.  
Le canal de la Seine a été construit à la suite de la loi de 1723.

Le grand public offre ailleurs un grand de bon. je ne sçais de la main  
à dire et de l'écriture, l'habileté ou la force de la main.

minées par l'art. 1728; la troisième est relative à la restitution de la chose à la fin du bail, art. 1730 - 1735. Il est tenu, en outre, de faire les réparations locatives ou de menu entretien, art. 1754.

Section 1<sup>a</sup>. De l'obligation d'user de la chose en bon père de famille et suivant sa destination.

150 — L'obligation fixée par l'art. 1728, 1<sup>o</sup> est complexe; le preneur doit user de la chose. *Comment le preneur doit-il user de la chose.*  
1<sup>o</sup>. En bon père de famille, c'est à dire, comme un bon père de famille userait de la sienne. *oblig simple?*  
Avec titre, le locataire d'une maison de ville est obligé d'y résider, ou tout au moins d'y faire résider des préposés qui la tiendront ouverte et veilleront à sa conservation.

2<sup>o</sup>. Suivant sa destination. La destination de la chose louée se manifeste d'abord par les énonciations du bail, puis par les circonstances, parmi lesquelles il faut citer surtout la destination que la chose louée avait précédemment. *Comment savoir destination de la chose?*  
Le maintien de la destination de la chose constitue une obligation spéciale du preneur; ainsi, si la maison louée est à usage industriel ou commercial, le preneur ne doit pas seulement la tenir ou la faire tenir ouverte, il doit encore y exercer le commerce ou l'industrie en vue desquels la location a été faite. Le preneur est en faute, quoiqu'il use de la chose louée en bon père de famille, s'il n'en use pas suivant sa destination.

Ann. de l'art. 1729 sur l'art. 1728

151. — L'art. 1729 sanctionne chacune des obligations imposées au preneur par l'art. 1728, 1<sup>o</sup>.; les mots "ou dont il puisse résulter un dommage" font allusion à l'obligation de jouir en bon père de famille.

Ann. de l'art. 1729 sur l'art. 1728

Questions: Quelle est l'idée que le texte entend exprimer par ces mots "suivant les circonstances"? — Le bailleur pourrait-il conclure non seulement à la résiliation, mais aussi à des dommages-intérêts?

### Section 2<sup>e</sup>. De l'obligation de payer le prix du bail.

Qui doit payer le fermier?

Ann. sup. frais du bail?

152. — Le preneur est tenu de payer le loyer ou fermage aux époques convenues, et en l'absence de clause expresse à cet égard, aux époques indiquées par l'usage des lieux, art. 1728, 2<sup>o</sup>, 1135 et 1160. Sauf convention contraire, le preneur a le droit de ne payer qu'à son domicile, art. 1247.

Les frais et loyaux coûts du bail sont à la charge du preneur, arg. de l'art. 1593.

Quand peut-il suspendre le paiement du prix?

Quand le preneur peut-il suspendre le paiement du prix? En principe, il faut décider que, le louage étant un contrat synallagmatique, l'une des parties ne peut pas contraindre l'autre à exécuter ses engagements quand elle ne satisfait pas elle-même aux obligations que le contrat lui impose. Si la partie à l'égard de laquelle le contrat n'a pas été exécuté peut en demander la résolution, il serait contradictoire de l'obliger à l'exécuter. Ce principe ne doit être appliqué qu'avec beaucoup de prudence, lorsque le preneur allè-

Sunt uocantur: piz affarare.

Qui p. r. g. facit. & la long. a la eff. de la unite. Le contrat de  
remoult. de la 7. et se fait par un simplement redoublé piz. Les  
de justice ne peut plus recevoir exécution. Les suppl. de de plus. by g. fait  
il y aura d. me. : mediantes p. m. t. m.

1595.

v. 24. 48.

V. 50.

& Thop. 36.

Cher la réponse du locataire au 15. 1595.

Je pense en continuant le chet ainsi par suite de leur amission de jeun  
?? <sup>6. let</sup> agnès. par une rip. Locobini d'ut usi per l'usage moral de la chet. Il  
est primum avec une en son état

que l'inexécution des obligations du bailleur pour se dispenser de payer le prix. J<sup>al</sup> Trib. 1885, p. 839.

153 — Sauf convention contraire, le preneur n'est pas tenu de supporter le paiement de la contribution foncière, art. 147, loi du 3 frimaire an VIII. Il en est autrement de la contribution des portes et fenêtres et des autres impositions personnelles art. 6 seq. loi du 28 Juin 1822.

Section 3<sup>e</sup>. De l'obligation de restituer la chose, à la fin du bail, dans l'état où le preneur l'a reçue.

§ 1<sup>er</sup> Généralités des art. 1730-1732 et 1735.

154 — L'obligation du preneur de restituer la chose dans l'état où il l'a reçue, implique celle de veiller à sa conservation en bon père de famille, pendant la durée du bail. Il répond non seulement de ses fautes, mais encore de celles de ses sous-locataires et des personnes de sa maison, telles que femme, enfants, serviteurs, pensionnaires, etc, art. 1735.

Comment est obligé à restituer l'état où il l'a reçue?

155 — Comment déterminera-t-on l'état dans lequel se trouvait la chose louée, au moment de l'entrée en jouissance? Deux situations doivent être distinguées; il a été dressé entre les parties un état de lieux, ou bien il n'en a pas été dressé. L'état de lieux, c'est un acte fait entre le bailleur et le preneur au moment de l'entrée en jouissance.

Comment est obligé à restituer l'état où il l'a reçue?

état de lieux



ce, et indiquant la situation dans laquelle la maison ou la ferme sont livrées au preneur. C'est un droit pour le preneur de contraindre le bailleur à la passation de cet acte

état de lieux au moment de l'entrée

Commentaire sur l'état de lieux

" " " " " "

Lorsqu'un état de lieux a été dressé, le preneur doit rendre la chose suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, art. 1730. Il faut ajouter à ce texte: ou par l'usage normal de la chose; le preneur ne saurait être responsable de ce qu'il s'est servi de la chose louée conformément à sa destination.

Lorsqu'il n'y a pas ou d'état de lieux, le preneur est présumé avoir reçu la chose en bon état de réparations même locatives; il doit, par conséquent, la rendre telle, à l'expiration du bail, art. 1731

1731 s'applique à l'état de lieux?

Questions: Montrez que la présomption de l'art. 1731 s'étend à toutes les réparations, grosses ou locatives? — Comment le preneur pourrait-il faire la preuve contraire autorisée par l'art. 1731?

En cas de dégradation, le bailleur est-il responsable si le preneur ne l'a pas constaté?

156 — Lorsque la chose louée a été dégradée pendant le bail, est-ce au preneur à prouver que la dégradation a eu lieu sans sa faute, ou bien est-ce au bailleur à établir qu'une faute a été commise? Il résulte de l'art. 1732 que le preneur est responsable de plein droit "à moins, dit le texte, qu'il ne prouve que les dégradations ont eu lieu sans sa faute"

Question: Montrez que cette disposition n'est qu'une application des principes du droit commun? 1158. 1502. Le preneur est responsable quand il n'a pas constaté la dégradation

§ 2c.

provenir des faits et gestes du preneur ou de son fait? Le fond de la question?

La collection "Sung pour magnifiques, usage normal Supply, etc.  
ann. 7

Sung. si cet usage normal est de nature à être  
opéré localement. Paris B. de Paris page 208/0

Et pour ce qui est de faire une note de ce qui est de nature

On en trouve au delà de 150 fe. p. ex. fait mention.

En tous cas au titre de 1515 constater la ~~première~~ première édition de la date. en  
première de la date. Cette première édition est un acte. à savoir que la date par  
de l'édition 1515: vers laquelle fut astreinte. 1502.

Nécessité de prouver directement le cas fortuit.  
 Les termes de l'acte cas fort ou fort majeur sont les mots de l'acte de 1801 et de 1804 et l'acte  
 qui se rapporte aux termes de l'acte de 1801 sans la partie de l'acte. On ne peut entendre par là  
 terme cas fort ou fort majeur, si ce n'est à l'égard de l'acte de 1801 et de 1804 et l'acte de  
 l'acte de 1801. du principe qu'il s'agit de l'acte de 1801. 7234 porte que de là on  
 plusieurs locataires habitent la maison, ceux qui en sont les tenants des loyers de  
 l'acte qui s'abandonne que l'incendie n'a pu grandir chez eux et a pu et  
 vrai de ce, on une maison est habitée par plusieurs personnes, est un cas fort de ce  
 ni l'incendie est habitée par une seule personne.

158<sup>bis</sup>. Le principe peut être allégué que la maison était inhabitable au moment  
 où l'incendie a pris naissance. C'est de ce que l'on dira d'après le  
 s'il s'agit d'une maison de campagne qui depuis l'acte ou depuis l'acte de 1801  
 ne sont habités qu'une partie de l'année. Il sera insuffisant si une maison pour  
 le locataire doit être habitée et la maison n'est habitée par une seule personne  
 être vaine ou abîmée.

V. l'acte de 1801 et l'acte de 1804. t. I. p. 326 no 3.  
 et 3277

les les

l'acte de 1801 et l'acte de 1804.

97.  
§ 2. Spécialités des art 1733 et 1734  
pour le cas d'incendie de la chose louée.

I. De la disposition de l'art. 1733.

157— Un premier point est certain: c'est que l'art. 1733 ne déroge pas au droit commun, en ce qu'il met à la charge du preneur la responsabilité de l'incendie, sans preuve contraire. De droit commun, le preneur, débiteur de la chose louée, n'aurait pu établir sa libération en prouvant simplement le fait de l'incendie. L'incendie ne démontre point par lui-même l'absence de faute du preneur, pas plus que la mort d'un animal n'est en elle-même un cas fortuit. C'est là tout le sens du brocard: incendia plerumque sunt culpa inhaeritantium.

Quelle loi a 1733 le prérogative au droit commun.

Il est inutile et dangereux de fonder la disposition de l'art. 1733 sur une présomption spéciale de faute contre le locataire. D. 87.1. 328.

158— Un second point est controversé: l'art. 1733 déroge-t-il au droit commun, en ce sens qu'il impose au preneur la nécessité de prouver directement le cas fortuit déterminé ou la force majeure spécifiée qui ont occasionné l'incendie? De droit commun, le preneur d'un bâtiment incendié ne serait pas astreint à faire la preuve directe et positive de la cause de l'incendie; il lui suffirait d'établir par toutes voies de droit que ni lui ni les siens art. 1735, n'ont commis aucune faute, aucun fait pouvant occasionner l'incendie, quelle qu'en soit d'ailleurs la cause qui est restée inconnue. Il pourrait, p. ex., se contenter de prouver que le feu a pris naissance dans un appartement où ni

Si on il prouve direct ou fortuit déterminé.

7 100 m. fu

En quoi doit-on être tenu au droit commun?

.98.

lui ni les siens n'ont mis le pied depuis plusieurs jours, et cette preuve négative suffirait pour le décharger de toute responsabilité. On sait, en effet, que l'art. 1302 ne dit pas comment le débiteur doit prouver qu'il est sans faute; il lui abandonne les moyens de justification, sauf au juge à en apprécier les résultats.

Question: Contrez que l'art. 1733 ne déroge pas au droit commun? D. 85.2. 137; 87.2. 152.

159 — La règle de l'art. 1733 est-elle applicable: 1° à l'usufruitier vis à vis du propriétaire de la maison incendiée? 2° au propriétaire ou au locataire chez lequel le feu a pris naissance, vis à vis du propriétaire ou du locataire de la maison voisine à laquelle le feu s'est communiqué?

II Des dispositions de l'art. 1734.

160 — Le premier alinéa de l'art. 1734 impose une responsabilité collective et solidaire aux différents locataires qu'il y a dans l'immeuble. Cette disposition est contraire au droit commun et à l'équité.

Au droit commun. D'après les principes généraux, la responsabilité contractuelle de chaque locataire devrait être limitée à la partie de l'immeuble qu'il a louée. À l'égard des autres appartements, il n'est qu'un voisin, et en dehors de tout engagement de restitution. Pour l'appartement qui est l'objet de son bail, il est tenu par les art. 1730, 1731, 1302, a. 3, et 1315, a. 2; pour le reste de la maison, il devrait n'être obligé que par l'art. 1382, et ce serait au propriétaire de demander à prouver la faute personnelle, fondement de son action, art. 1315, a. 1.

À l'équité. La solidarité contractuelle suppose

En quoi 1734 déroge au droit commun?

À quoi il déroge?

Où: la réf. de 1755 n'est que l'expr. du princ. de 1802. Les part. de la  
Chose due de l'or. L. personne des que. Deuxième est est tenue  
envers la deusandem de conserver et de rendre l'édifice en cas de  
vite de la loi municipale en vertu d'un contrat en jés. contrat 1755  
Foyelle p. p. l'usage conseil de 1802.  
Non: si la pers. des que. le feu a été allumé en cas à part de  
l'innocence envers deus? celui-ci ne peut être de la prescrip. de 1790 et  
1802 et a dit à lui à jura la preuve de la faute commise. Il ne peut  
lui, invoquer qu'un seul princ. celui de 1802. et c'est à celui qui  
allégué qu'un lieu de d. est formé à ce que la preuve il devra prouver  
la faute de l'acte qui seule peut oblige L. à la réparation de  
propriété en cas: v. exp. en sens contr. Rep. de Staes. J. de Br. 1889 n. 632.  
il applique 1884. " selon 1888.

De Solus Legale Thémis

121. Partis nobiles et ad hoc dicitur communis de la (S) d'arite.

une association librement formée entre personnes qui se connaissent et qui acceptent de répondre l'une de l'autre, sinon expressément du moins tacitement. Or, d'une part, les différents locataires d'une maison ne se sont pas choisis, et ils ne se seraient peut être pas acceptés; d'autre part, ils n'ont ni le droit ni le moyen de se surveiller mutuellement.

Question : Comment cette responsabilité solidaire se divise-t-elle entre les codébiteurs ?

161. — Le dernier alinéa de l'art. 1734 prévoit l'hypothèse où quelques uns des locataires prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux : cette preuve n'a d'autre conséquence que de restreindre le nombre des débiteurs, sans amoindrir l'action du bailleur contre ceux qui ne parviennent pas à établir leur irresponsabilité.

III De l'hypothèse où le bailleur occupait lui-même une partie du bâtiment dans lequel le feu a pris.

162. — Ses art. 1733 et 1734 ne prévoient pas cette hypothèse; ils supposent que tout l'immeuble est loué, le premier à un seul locataire, le second à plusieurs locataires. Pour qu'il y ait difficulté, il faut supposer qu'il est incertain chez qui l'incendie a commencé. Car si les locataires prouvent que l'incendie a commencé chez le bailleur, ou que l'incendie n'a pas commencé chez eux, tout est dit; il ne peut y avoir aucune action de la part du bailleur, puisque les locataires prouvent qu'ils n'ont commis de faute d'aucune sorte.

Question : — Statuez sur cette hypothèse, en supposant d'abord que le bailleur ait prouvé que



l'incendie n'a pas commencé chez lui, puis en supposant qu'il n'ait pas réussi à faire cette preuve ? D. 86. 1. 374.

Section 4<sup>e</sup>. De l'obligation de faire les réparations locatives, devenues nécessaires au cours du bail.

174 et 175 sont de bien plus !

163 — Les art. 1754 à 1756 devraient se trouver sous la rubrique "Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux". Il est de tradition, en effet, que le fermier est tenu du curage des fossés, et des réparations locatives à tous les bâtiments de la ferme.

l'ind. locatives.

2 espèces.

Le code ne détermine pas les caractères auxquels on peut reconnaître si une réparation doit être rangée parmi les réparations locatives. Les art. 1754 et 1756 ne procèdent que par voie d'exemple; le premier dit que c'est dans les usages locaux qu'il faut chercher la règle. Partant les réparations locatives présentent ces deux caractères: qu'elles sont de minime importance, et qu'elles ont continué d'être nécessitées par la faute du preneur ou de ses gens.

Le code a pris le parti de mettre les mêmes réparations à la charge du locataire ou fermier sans examiner si elles sont nécessitées par l'usage normal de la chose ou par un usage imprudent ou maladroît. Par ce moyen, il a réussi à tarir la source d'une infinité de contestations fondées sur des faits impossibles à vérifier.

Commentaire de l'art. 1754 et 1755 sur l'obligation de faire les réparations locatives.

v. 97

Le preneur ne peut décliner la responsabilité des réparations <sup>locatives</sup> en question, qu'en prouvant un fait spécial et précis de destruction: la vétusté ou la force majeure art. 1755.

Question: Formulez nettement la différence

Palles

1<sup>er</sup> hyp: le prop. prouv qu l'incendie n'a pas commencé chez lui.  
 A. une seul locataire ou le bailleur. Le locataire est resp. de la partie du  
 bâtiment qu'il a loué 1502. 1503. Pour le surplus voir l'art. de l'usage  
 ou l'usage à venir. et d'un fait de resp. qu de la partie de l'édifice. 1504.  
 De la partie louée qu'il devra prouver qu'il n'a pas commis de faute pour  
 et supposera l'existence de l'incendie. De la partie occupée  
 par le bailleur il n'aura aucun prouv. <sup>par</sup> l'usage. L'usage qu'il est obligé par  
 le contrat ou par le contrat. C'est au bailleur à prouver l'absence de faute  
 du locataire. S'il prouve la faute indemnité de l'incendie faite par  
 l'immuable.

B plusieurs locataires, une bailleur. alors on pourra voir 1504  
 applicable. la présence des bailleurs n'a pas sur les locataires.  
 lorsqu'on en a vu d'autres que si. et un de locataires qui prouve  
 que feu n'a pas éclaté chez lui (et alors locataire doit indemnité) <sup>de</sup>  
 la maison. La situation est identique sans doute même on ne peut  
 étendre une solidarité légale. de tout commun chaque locataire ne  
 doit rendre à la fin du bail que partie du bâtiment qu'il occupe,  
 respect donc usage local ou tout son usage. voir de prop. que l'usage  
 partie de l'édifice.

2<sup>es</sup> hyp: le prop. prouv pas que l'incendie n'a pas commencé chez lui.  
 La présence du prop. & la maison se impute qu locataire. même  
 tenu d'occuper. et de rendre l'objet loué: sans en retirer de bénéfice  
 sera responsable de l'incendie de son bail.

Pour le 1<sup>er</sup> il faut se décider responsable en prouv. qu'elle proviennent  
 de l'usage régulier et normal de la chose.  
 Pour le 2<sup>es</sup> il ne faut pas.

Sans le faire  
retenu au fait majeur

en l'ann. 1. Baudry, III. p 415 et les notes, le n° l'ann  
contre 1. Guillaumard I p. 360.

Il peut être dit, mais pas les obj. v. Cespon de Cr.

mais au f. d. r. est tel en on doit relever la question, la sup. des cas fait, etc.

p. 29- V. sup. en p. 1. et de pourif tel que l'ill. est en l'ann  
deux: 1° en l'ann. p. d'acte situat pas une Cespon de fait qui a obtenu  
tous D. 1077 l'ann. 1.

entre la responsabilité des dégradations prévues par l'art. 1732 et celle des dégradations par l'art. 1754 ?

## Chapitre 4<sup>e</sup>

### Des sous-locations et cessions de bail.

164. — De sa nature, le droit de jouissance qui résulte du bail n'est pas attaché à la personne du preneur, art. 1717, c. 1; mais celui-ci ne peut, <sup>de droit, la location</sup> ni par sous-location, ni par cession, se dégager <sup>puisque de son bail.</sup> des obligations qu'il a contractées envers son bailleur.

En cas de sous-location ou de cession, les principes généraux ne permettent pas de reconnaître au bailleur primitif une action directe, <sup>en cas de sous-location</sup> pour les loyers ou les fermages qui lui sont encore dus, contre le sous-locataire ou le cessionnaire qui se trouve débiteur de son prix de sous-location ou de cession envers le preneur primitif. <sup>quelle action au bailleur primitif -</sup>

165. — D'après le sens technique, la sous-location est un louage, et la cession est une vente. Les effets de ces deux opérations seraient donc bien différents. <sup>différence sous location et cession?</sup>

Il faudra-t-il toujours appliquer les principes de la vente des créances, chaque fois que le preneur aura déclaré céder son bail? Dans le langage usuel des juristes, les mots céder et sous-louer sont absolument synonymes; la seule différence qu'on fasse quelquefois entre eux, c'est que la cession désigne la sous-location de la totalité de la chose, tandis que la sous-location ne comprend qu'une partie de la chose louée.

Ce ne sera donc que lorsqu'il sera démontré que les parties ont entendu faire une cession, au sens rigoureux du mot, que leurs rapports seront régis par les règles de la vente; en dehors de ce cas, on appliquera toujours les principes du louage

deux clauses d'interdiction de sous-location  
ou de rétrocession?

166 — La faculté de céder ou de sous-louer peut être interdite au preneur par une clause du contrat, art. 1717, a. 2 et 3. En déclarant que cette clause est toujours de rigueur, la loi proscriit les tempéraments d'équité que les parlements apportaient autrefois à son exécution.

La clause portant interdiction de sous-louer entraîne interdiction de céder le bail, et réciproquement; c'est que le bailleur qui défend au preneur de sous-louer ou de céder son bail, ne veut pas qu'un autre que le preneur occupe les lieux loués; que lui importe que ce soit comme locataire ou comme cessionnaire?

Règle de l'art. 1753 s'applique-t-elle aux baux à ferme?

167 — L'art. 1753 contient une règle applicable aux baux à ferme comme aux baux à loyer, arg. de l'art. 820 du code de procédure. Cette règle limite le privilège du bailleur primitif; elle n'en permet l'exercice sur les meubles ou sous-locataire, que jusqu'à concurrence du prix de la sous-location dont celui-ci est débiteur au moment de la saisie. Sans cette disposition, les sous-locations seraient devenues impossibles.

Cette mesure sans local est-elle sub. pers.?

L'art. 1753 doit-il être entendu en ce sens que dans la mesure qu'il détermine le sous-locataire se trouve débiteur personnel du bailleur? L'intérêt de la question consiste à savoir si celui-ci peut le poursuivre directement par l'action personnelle sur tous ses

mar. 94  
all. 1077

Le contenu de deux lettres m'importe pas, celle de son l'œuvre avec  
chancelier. un app<sup>t</sup> - 1<sup>er</sup> Reg. 00<sup>er</sup> Pacl 352 pag.

§ 62. J'ai des lettres de son l'œuvre en poste et les j'ai chancelier.  
1<sup>er</sup> Reg. 02 129. L'écriture de son l'œuvre ne comprend pas celle de son l'œuvre de app<sup>t</sup>.  
Ces plans d'intensité est de permettre au bachelier de faire une spécialité  
à l'école sous l'œuvre. page sur la pièce.

C'est un  $\frac{1}{2}$  pour son l'œuvre des efforts pour à des étudiants: on  
n'a voulu introduire que la sous l'œuvre totale (à un c. concour)

1<sup>er</sup> c'est une question d'interprétation de la volonté de son l'œuvre.

\* cela dépend des cas. Breuille. trib<sup>l</sup> 91. III. 32.

et mon sur ce que le premier soit à son l'œuvre.

Il est tenu à cette formule simple une restriction est  
que le testateur n'est pas soumis à ce qu'il a dit (de jure) selon  
retrouvé de ce qu'il a dit (de jure) et la manière de l'écouter.

v. 176 65

Aug. 1<sup>er</sup> magistrat. abbé de Siccardi

Le fond. continue à page 176 en fait habituel. L'incertitude sur  
son sens fait d'une manière. L'acte de réclamation en cas  
de changement de résidence

Commence le louage prend fin  
1775. an de plus 1775.

Commence le louage prend fin  
1775. an de plus 1775.

103.

Le preneur qui a payé plus pour le bail  
il faut rendre ?

autres biens.

Pour apprécier le sens de l'expression "le bail" de l'art 1753, il faut voir dans quelle hypothèse la loi se place. Elle suppose que le bailleur procède à la saisie-gagerie des meubles qui garnissent les lieux occupés par le sous-locataire art 820. c. pr.; or, il est tout simple d'entendre que, quand la loi déclare le sous-locataire tenu envers le bailleur du prix de sous-location dont il est encore débiteur au moment de la saisie, elle veut dire qu'il en est tenu réellement sur les meubles saisis. Cette interprétation a le mérite d'écarter une dérogation au principe de l'art. 1165. *à savoir que le bailleur n'est tenu que de la forme.*

## Chapitre 5<sup>e</sup>.

### Des différentes manières dont le louage prend fin

Commence le louage

168. — La personne du bailleur et celle du preneur ne sont point prises en considération pour l'extinction du contrat, art 1742 et 1743.

Le bail n'est pas résilié non plus, lorsque, par suite d'un événement quelconque, même de force majeure le preneur se trouve personnellement dans l'impossibilité de jouir de la chose louée; le preneur ne peut imputer qu'à lui-même les obstacles personnels qui s'opposent à sa jouissance.

### Section 1<sup>re</sup> De l'expiration ou temps fixé et du congé

169. — Les art 1736 à 1738 et 1774 distinguent,



quant à la fin du louage, entre les baux écrits et les baux non écrits. Cette terminologie laisse à désirer. Les textes relatifs aux baux écrits concernent: 1° les baux écrits dont la durée est indiquée par l'acte instrumentaire; 2° les baux verbaux dont la durée est fixée par la loi. Les textes relatifs aux baux non écrits s'appliquent: 1° aux baux écrits dont la durée n'est pas indiquée; 2° aux baux verbaux dont la durée n'est pas fixée par la loi.

Tout bail a un terme, soit écrit, soit légal, soit continuier. Lorsque le terme n'est pas écrit, il est légal dans trois cas; et continuier dans un quatrième. La loi fixe le terme du bail à l'égard des biens ruraux, art. 1774, des meubles meublants, art. 1757, et des appartements meublés, art. 1758. Il n'y a de terme continuier que pour les baux des maisons.

### § 1<sup>er</sup> Des baux à terme écrit ou légal

170. — Lorsque la durée du bail est déterminée par écrit ou par la loi, le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme, sans qu'il soit nécessaire de donner congé, art. 1737.

171. — Le bail expiré peut être renouvelé; la re-location ou reconduction peut être expresse ou tacite. La tacite reconduction a lieu quand le preneur, après l'expiration du terme écrit ou légal, reste en jouissance de la chose et y est laissé sans protestation par le bailleur, pendant un temps assez long pour que leur commune intention de continuer les rapports de bailleur et de preneur soit révélée avec certitude, art. 1738.

le projet de liquidation

le compte rendu implique que l'alle est parti à l'aide  
de deniers propres, mais non à l'aide de deniers pris  
dans le <sup>trésor commun</sup> ~~le~~ <sup>portefeuille</sup>.

Les deux recours / pour faire justice. car l'écoulement des  
deux est alors suspendu. c'est le danger d'un avare  
pour de la cause d'écoulement par un des Comités -

Conseil: comme c'est un nouveau fait avec certains traits de  
reconstruction de genre de fait. P. 7. a. incertain. et l'écoulement

A. Brucelle, et est parti que la Société accord le fait pour un an vrai avec faculté  
pour le bailleur de reprendre son immeuble à chaque trimestre de paiement  
négociant un arrangement bon et sûr à l'avance. Laurent 1858 395  
Faut 16. B. V. Brucelle n. 127. p. 266  
P. Brucelle. 1858 III 249.  
V. III 268

1760 L'occupier s'étant avec le principal. La caution est liberée -  
Hypoth. P. de suite. nouveau bail se fait avec in condition per laudem.  
de la deinde s'hy. on peut être valablement constitué que par acte  
notarié or s'appliquent donc hyp. précédemment constitués à la dette  
résultant du nouveau bail et non à la Constitution de ce bail  
qui ne peut résulter d'un constitutoy fait.

§ Les fermiers peuvent bail de un bail à durée indéfinie au regard  
à 2 parties pourvu qu'y mette fin par un congé. Pour tenir  
vint pas illimité: on ne peut donner congé. Les qui plus fin  
de l'année, V. pour voir l'usurier.

La tacite reconduction est un nouveau bail qui repose sur le consentement tacite des parties. Dès lors, il faut les conditions suivantes, pour qu'elle puisse valablement exister:

1<sup>o</sup> Que les parties aient conservé la capacité de contracter. 2<sup>o</sup> Que les faits accusent leur consentement avec certitude. De cette seconde condition résulte la disposition de l'art. 1739. Le congé dont il s'agit dans cet article n'est pas le même que celui dont parle l'art. 1736. Ce dernier a pour but de mettre fin à un bail sans durée écrite ou légale, tandis que le congé de l'art. 1739 est destiné à empêcher la tacite reconduction.

Les conditions du nouveau bail seront les mêmes que celles de l'ancien, puisque rien n'indique la volonté des parties de les changer. Toutefois, sa durée sera fixée par l'usage des lieux, art 1738, 1736 et 1759 cdu.

Questions: Quel est le principe qui sert de base à la disposition de l'art. 1740? — Quoi de l'hypothèque donnée par le preneur pour garantir l'exécution du premier bail?

§ 2<sup>e</sup>. Des baux à terme coutumier.

172. — Les baux de maisons dont la durée n'est pas fixée par écrit n'ont pas une durée illimitée; ils ont la durée fixée par l'usage de la localité, arg des art. 1757 et 1759. Mais ils ne finissent pas de plein droit au terme fixé par cet usage; ils ne prennent fin que par un congé donné en temps utile, art 1736. Il importe de ne pas confondre cette interprétation belge des art. 1736, 1757 et 1759, avec l'interprétation

donnée par la doctrine française (1)

Le congé

173. — Le congé est la déclaration que l'une des parties fait à l'autre de sa volonté de mettre fin au bail. C'est un acte unilatéral; cela résulte du texte: la partie donne congé, c'est donc sa volonté seule qui résout le bail. C'est un acte non solennel; la loi ne l'a assujéti à aucune forme particulière. D. 86. 3. 72.

Comment donner le congé? La loi.

Question: Si la partie à laquelle le congé a été donné le nie, comment le prouvera-t-on?

La tacite reconduction

174. — Il ne peut être question de tacite reconduction pour les baux sans terme écrit ni légal. En effet, de deux choses l'une: ou il n'a pas été donné congé, et alors le bail, quoiqu'il ait un terme continuier, ne cesse pas de plein droit, l'ancien bail continue toujours; ou il a été donné congé, et dans ce cas un nouveau bail ne peut pas se former par le consentement tacite des parties, puisque l'une d'elles a manifesté une volonté contraire.

Section 2<sup>e</sup> De la perte de la chose louée.

Le bail sans terme écrit

175. — L'art. 1741 ne distingue pas si la perte est survenue par la faute du bailleur, par celle du preneur ou par un cas fortuit. Du moment qu'il n'est plus possible au bailleur de procurer au preneur la jouissance de la chose louée, le preneur ne doit plus le prix du bail, qui en est la contre-valeur. Il peut

Le bail sans terme écrit

(1) Laurent, t. 25, N<sup>os</sup> 323. seq.; P. 78. 1. 330.

Dans quel délai doit-on représenter congé au locataire d'une échoppe d'un  
marché: tout on applique disp. concurre? chambre et quartier?

Non v. L. 89. II 19.

La prescription commet le greneur de la détermination du contrat au jour  
de la prescription de la formation, le commencement de la prescription  
tout en effet de la fin du bail par son commencement.  
La réponse est que l'art. 1714 est excepté et qu'on s'étend par les exceptions  
par analogie. Ce n'est qu'à dire que le congé peut être prouvé par  
témoignage au delà de 150 fr. Le congé est essentiellement fait par écrit: il  
faut le prouver en un greneur par écrit. (huissier) v. 1847 seq.

Une maison urb. est louée p. 7 ans. Le greneur continue le 2<sup>e</sup> année  
sans congé, et v. p. second, sans continuation du bail. Le  
Cauton défendra de stip. du greneur pendant 2<sup>e</sup> années.

126.

Per se in a loco in equo qui servanda sunt pendi. Locum  
hunc non pro heri i. dignitatem. in unum tunc ardeat regnum d  
fuerit equi et robore. De ~~locum~~

seulement y avoir lieu à des dommages-intérêts à la charge de celui par la faute duquel la perte serait arrivée.

En cas de perte partielle, le bail n'est pas résolu de plein droit. Mais lorsqu'elle a eu lieu sans la faute du preneur, il peut réclamer une diminution du prix, ou, selon les circonstances, la résiliation du bail, art. 1722. Il a même droit à des dommages-intérêts, si la perte est le résultat de la faute du bailleur.

peut-elle être partielle?  
r. 716.

Le bailleur n'est pas obligé de reconstruire l'édifice qui a péri; cette règle est vraie aussi bien en cas de destruction partielle que de destruction totale, art. 1722. Ce n'est qu'en cas de simple dommage causé à la chose louée, que le propriétaire est obligé de réparer ce dommage, en vertu de l'art. 1719, 2°.

Il faut assimiler à la destruction matérielle de la chose, l'impossibilité où le preneur se trouverait d'en jouir suivant sa destination. C'est le cas du bail d'un théâtre, lorsque l'autorité administrative en ordonne la fermeture (voir supra, N° 148)

de même à la destruction matérielle.

176 — En principe, le preneur n'a droit à aucun dédommagement en cas d'amorçage des produits de l'immeuble loué, si cet immeuble demeure intact matériellement et conserve la destination en vue de laquelle il a été loué. Le bailleur garantit simplement au preneur la jouissance de la chose louée; il ne lui garantit pas un bénéfice déterminé.

de même à la destination.

Section 3<sup>e</sup>. De l'expropriation pour



Où est-ce que nous en sommes ?

Effet du pacte commissoire. Art. 1184. / 490 / p. de la demande

X

De juges pourrons, tome 1, p. 108

cause d'utilité publique.

177 — Lorsque l'immeuble loué est exproprié pour cause d'utilité publique, le bail est résilié en vertu même du jugement d'expropriation. Les droits du preneur sont réglés par l'art. 19 de la loi du 17 avril 1835.

Section 4<sup>e</sup> Du pacte commissoire.

178 — La seconde disposition de l'art. 1184 n'est qu'une application du principe écrit dans l'art. 1184.

La demande en résolution doit elle être précédée d'une mise en demeure ?

Question : La demande en résolution du bail pour cause d'inexécution des obligations doit-elle être précédée d'une mise en demeure adressée à la partie qui n'a pas accompli son obligation ?

Effet du pacte commissoire inséré

179 — Quel est l'effet du pacte commissoire inséré dans le bail ? Il faut distinguer deux hypothèses principales.

I. Les parties se sont bornées à insérer dans le contrat "qu'il serait résolu au cas d'inexécution des conditions, notamment à défaut de paiement d'un terme de loyer". Il faut admettre, dans ce cas, que les parties n'ont fait que référer à l'art. 1184, sans entendre aggraver ses dispositions. La résolution devra donc être demandée en justice, et les juges seront libres d'accorder un délai suivant les circonstances.

Demande en justice et délai ?

Question : Motivez cette interprétation ?  
II. Les parties ont stipulé une clause conçue dans les termes suivants : "Le bail sera résilié de plein droit, à défaut de paiement d'un seul terme, après un simple commandement resté infructueux, et sans qu'il soit besoin d'aucune

Mais ce document est uniquement présenté en D. int. - Mais  
aucun texte de ce document en réalité, Parlement de 1683 ou 1684  
de quelques autres de la même époque ou de la même époque  
contre deux et deux ans : 1683 II 41 83 III 29  
et deux ans.

Principe d'intégrité des contrats : parties ne sont jamais présumées  
avoir voulu déroger au R. Commun.

Nous n'admettons jamais qu'un grand fait d'histoire.

Ainsi : dans un cas en ce de son point sur les

7073 ne parle que de ceci?

Il est dit le d. de tous les —  
réfuté : d'un cas que tous condit d'incertitude oblig que soit un empot.

Orly le 1673

Cours de la Jurisprudence

109.

formalité judiciaire". Il faut admettre alors que les parties ont voulu davantage que l'art. 1184, et décider que les juges ne pourront accorder aucun délai après le commandement qui résilie le bail. D. 87. 2. 51.

### Appendice au chapitre 5<sup>ème</sup>.

§ 1<sup>er</sup> De l'effet vis à vis du preneur de l'extinction du droit du bailleur sur la chose louée.

180. — Le preneur n'acquiert qu'un droit de créance. Il ne peut donc opposer son droit qu'au bailleur et à ses successeurs universels. Mais il faut observer que le maître de la chose peut avoir été représenté au contrat de louage par un mandataire ayant pouvoir de faire des baux de simple administration, art. 595, 1429 et 1718. *voir infra art. II de l'Esp. not. sur pag. 155.*

Il est de jurisprudence que l'acquéreur dont le titre est sujet à annulation ou à résolution a qualité pour consentir des baux que le preneur pourra opposer à l'ancien propriétaire, lorsque celui-ci recouvrera sa chose. Cette solution se fonde sur ce faux principe que le propriétaire sous condition résolutoire serait mandataire du propriétaire sous condition suspensive, pour administrer la chose dans leur intérêt commun. C'est là une pure supposition que la jurisprudence n'a imaginée que par des raisons d'ordre économique. La disposition de l'art. 1673 est tout à fait exceptionnelle; on ne peut donc l'étendre au delà de l'hypothèse qu'elle prévient.

Question: Le sous-preneur conserve-t-il le droit de jouissance, lorsque le bail principal

§ 1 no 5

Le § 1<sup>er</sup> de l'art. 1673 est nul et inopérant

Thury, Contre l'arrêt

Faussement de jurisprudence

154  
1673

est résolu, p. ex. pour défaut de paiement du loyer ou fermage ?

§ 2. De l'effet vis à vis du preneur de l'aliénation par le bailleur de la chose louée.

181 — La disposition exceptionnelle de l'art 1743 se justifie par des considérations économiques. Il importe au point de vue de l'économie politique, que la jouissance du preneur soit assurée contre les tiers acquéreurs pour tout le temps fixé par le bail.

Elle peut s'expliquer juridiquement. L'art. 1743 introduit dans le contrat d'aliénation par le bailleur une clause tacite, imitée d'un pacte exprès qui était très-fréquent dans le droit romain et dans l'ancien droit français.

Le droit romain admettait que l'acquéreur avait pu traiter à cette condition qu'il entre-tiendrait bail « successor particularis noster metur stare colono, nisi ea lege emit »; le droit moderne fait de cette condition une des clauses tacites essentielles du contrat de vente.

Dans le système de l'art. 1743, l'aliénateur impose à l'acquéreur la charge de ses obligations envers le preneur, en même temps qu'il lui cède sa créance de loyers ou de fermages, contre ce même preneur.

Tous les auteurs généralisent la formule de l'art. 1743, et y voient une règle applicable à toutes les aliénations à titre particulier.

Nateur de 1743

Explication de l'art. 1743

1743 s'applique à l'aliénation à titre particulier

1743 s'applique à l'art. 1743

182 — L'art. 1743 subordonne le droit du preneur contre le nouvel acquéreur à la condition que son bail ait été certain antérieurement à la transmission de propriété.

J. Durand

Les p. autres p. j. valable grand cont. d'un contrat onerif  
fait p. l. a.

Cette clause s'impose au bailleur p. l. a. & a l'usage une faculté  
p. lui. Log. et substitu. d. et oblig. du bailleur.

L'écrit est un miss. a lettre postiches et les deux sont  
des 8 au p. de 11. de 1848.

Je vous du bénéfice du bail soit en espèces d'argent soit  
en met. ala poste. 17/2 suffi au locat qui me mettra par de  
membres et en balotes par du 8.

Il y a un troublement dans l'écrit

Le bédouin p.c.q. c'est lui qui est en fait et s'écrit  
en rapp. p. (fante constructuelle) de plus avec guesse acquiesce il  
m'y par non plus fait détecté par défaut si mes 7 en 11

Couvent de St. de du preneur contre l'acq.

Couvent de son expulsion renvoi à C. d. vent

.III.

Question: Montrez que cette condition n'est qu'une conséquence des règles générales sur la preuve?

Il est généralement admis que le terme ex- <sup>luc. de l'expulsi.</sup> pulser de l'art. 1743 doit être entendu dans le sens large de priver du bénéfice du bail, arg. de l'art. 1752. On n'exige donc pas comme seconde condition de l'application de l'article, que le preneur ait commencé à jouir effectivement de la chose.

Lorsque l'acquéreur expulse un preneur dont le bail n'a pas date certaine, il n'est tenu d'aucuns dommages-intérêts, art. 1750. <sup>Sic. peut pas se faire sans?</sup>

183 — Lorsque le bail contient la réserve du droit d'expulser le preneur, au cas d'aliénation, cette clause peut être invoquée par l'acquéreur, sans qu'il soit nécessaire que le bénéfice lui en ait été formellement transmis par son titre d'acquisition.

La loi soumet, en ce cas, l'exercice du droit d'expulsion à certaines conditions:

1° L'acquéreur doit donner congé au preneur dans les délais de l'art. 1748.

2° Le preneur ne peut être expulsé qu'après avoir reçu les dommages intérêts auxquels il a droit, art. 1749, et dont le montant doit, à défaut de convention, être réglé conformément aux art. 1744 à 1747.

Question: qui doit supporter définitivement ces dommages-intérêts?

2<sup>e</sup> partie.

Des règles particulières aux baux à loyer et aux baux à ferme.



112.  
Chapitre 1<sup>er</sup>

Des baux à loyer

Règles particulières aux hypothèques ?  
184. — La disposition de l'art. 1752 a pour but d'assurer l'exercice du privilège du bailleur, art. 20. loi hyp.

Art. de 1752.

Les meubles doivent-ils avoir une valeur suffisante pour garantir le paiement de tous les loyers à échoir, jusqu'à la fin du bail ? Le code a omis de s'expliquer sur ce point. Il semble raisonnable d'admettre que le locataire a suffisamment satisfait à l'obligation de l'art. 1752, quand il a meublé les lieux loués selon leur destination.

II. Des dommages-intérêts en cas de résiliation par la faute du locataire.

185. — La disposition de l'art. 1760 fait l'analyse des dommages-intérêts à payer par le locataire.

Les termes " le temps nécessaire à la relocation " doivent-ils s'entendre seulement du temps que l'usage des lieux laisse au propriétaire pour s'assurer d'un nouveau locataire, ou bien comprennent-ils tout l'intervalle qui pourrait s'écouler depuis la résiliation jusqu'au jour où le bailleur aurait effectivement reloué ? Il paraît évident que le code n'a pas voulu mettre le preneur à la merci de la négligence ou du mauvais vouloir du bailleur.

L'analyse que fait l'art. 1760 est incomplète : l'estimation de l'indemnité devrait tenir compte de la perte résultant pour le bailleur d'une baisse générale sur le prix des locations.

Comment s'entend le temps de la relocation ?

qui exorant un pro salutem



Chapitre 2<sup>e</sup>.

Des baux à ferme.

Section 1<sup>e</sup>. Des obligations du fermier.

186 — Le fermier est obligé :

1<sup>o</sup>. De garnir la ferme des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, et d'en granger sur la ferme, art. 1766 in initio, et 1767.

Ces dispositions ont pour but d'assurer à la fois la bonne exploitation de la ferme et l'exercice du privilège du bailleur.

2<sup>o</sup>. D'avertir le propriétaire des usurpations qui seraient commises, art. 1768.

Section 2<sup>e</sup>. De la remise du fermage, au cas de perte de récoltes.

187 — Le bailleur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix du bail, lorsque, par suite d'un cas fortuit qu'il n'a pas mis à sa charge et qui se produit avant que les fruits soient séparés de la terre, le fermier est privé de la moitié au moins de sa récolte, à moins cependant que le fermier ne soit indemnisé par les récoltes antérieures, ou qu'il ne se trouve l'être à la fin du bail, en appréciant toutes les récoltes dans leur ensemble, art. 1769 à 1773.

La théorie de la perte des récoltes par cas fortuit doit être bien distinguée de celle du simple amoindrissement des produits, à raison de la nature même du sol (voir supra, 170, 176). La perte des récoltes donne lieu à l'application des art. 1769 seq.; la simple

diminution des produits ne donne lieu à aucune diminution de prix. Le fermier a dû se convaincre lui-même de la nature du sol, de l'âge des arbres, etc., art. 1642 et 1721 c. n.

188. — Le droit à la remise du fermage est-il fondé sur la nature du bail et le caractère commutatif de ce contrat, ou bien au contraire sur un sentiment d'humanité qui aurait fait apporter une dérogation aux principes rigoureux du droit ? (1) *A. M. Ferrière.*

189. — Les conditions du droit à la remise du fermage sont :

1°. Que le cas fortuit soit arrivé avant que les fruits fussent séparés du sol, art. 1771. Lorsque les fruits sont séparés du sol, toute l'obligation du bailleur est remplie : la jouissance est prestée, car la jouissance d'une chose frugifère consiste dans la perception des fruits qu'elle produit.

2°. Que la totalité ou la moitié au moins d'une récolte moyenne soit perdue, art. 1769 et 1770. La loi n'admet pas que toute perte de fruits doive entraîner une diminution proportionnelle du fermage; le preneur doit s'attendre à un certain aléa.

Comment apprécier la quantité de la perte éprouvée par le fermier; faut-il ne considérer que la quantité de fruits et faire complètement abstraction de leur qualité et de leur prix? Les expressions des art. 1769 et 1770 supposent uniquement un calcul à faire d'après la quantité des fruits; elles sont incompatibles avec l'idée d'un calcul à faire sur le prix de la récolte.

(1) V. Chirac, Recueil pratique du droit français, t. 14, p. 209.

9



3<sup>e</sup> Que le fermier ne soit pas indemnisé de cette perte par les autres récoltes, art. 1769 et 1770

Comment établir la compensation entre les diverses années du bail; faut-il prendre uniquement en considération l'excédant de récolte des bonnes années, c'est à dire de celles dans lesquelles la quotité de la récolte dépasse la moyenne, sans égard aux déficits de moins de moitié que peuvent avoir présentés les autres années? L'art. 1769 a 2, veut que l'on fasse une compensation de toutes les années de jouissance, ce qui indique clairement qu'on doit défalquer de l'excédant des années abondantes les déficits de moins de moitié des mauvaises années, et n'imputer en compensation au fermier que la différence en plus. Ce qui a fait la difficulté, c'est l'inconséquence qu'il y a dans le système de la loi: lorsque la perte de plus de moitié se trouve dans le cours du bail, et que le fermier se trouve à ce moment indemnisé par les récoltes antérieures, les déficits de moins de moitié qu'il pourrait éprouver dans les dernières années ne l'aideraient point à motiver une demande de remise, art. 1769 a 1.; la loi aurait dû dans tous les cas renvoyer le calcul de compensation à la fin du bail.

4<sup>e</sup>. Que le fermier n'ait pas renoncé à demander une remise de prix, art. 1772 et 1773

### Section 3<sup>e</sup>. Des rapports du fermier entrant et du fermier sortant.

190. — Le nouveau fermier, qui doit succéder à l'ancien, ne peut pas attendre jusqu'à la fin du premier bail pour commencer ses travaux de culture et d'ensemencement; il faut lui laisser



Exempl. 1777.

Desp. de Louage d'ouvrage.

Domestiques  
Indivisibles  
en tout

116.

la liberté de pénétrer dans la ferme pour procéder à ces travaux. D'autre part, l'ancien fermier doit exploiter la récolte qu'il a faite la dernière année de sa jouissance, et, pour cela, il doit rester dans la ferme après l'expiration de son bail jusqu'au moment où cette exploitation sera terminée. De là, les dispositions de l'art. 1777.

191 — L'art. 1778 organise une véritable appropriation. Le fermier n'est tenu d'abandonner gratuitement les pailles et engrais de l'année, que pour autant qu'il ait été stipulé en termes non équivoques qu'il devra les abandonner sans indemnité. P. 85. 2. 370.

---

## Titre 2<sup>e</sup>.

### Du louage d'ouvrage.

192 — Le code indique trois espèces principales de louage d'ouvrage : le louage des domestiques et ouvriers ; celui des voituriers par terre et par eau ; et celui des entrepreneurs de travaux par suite de marchés, art. 1779.

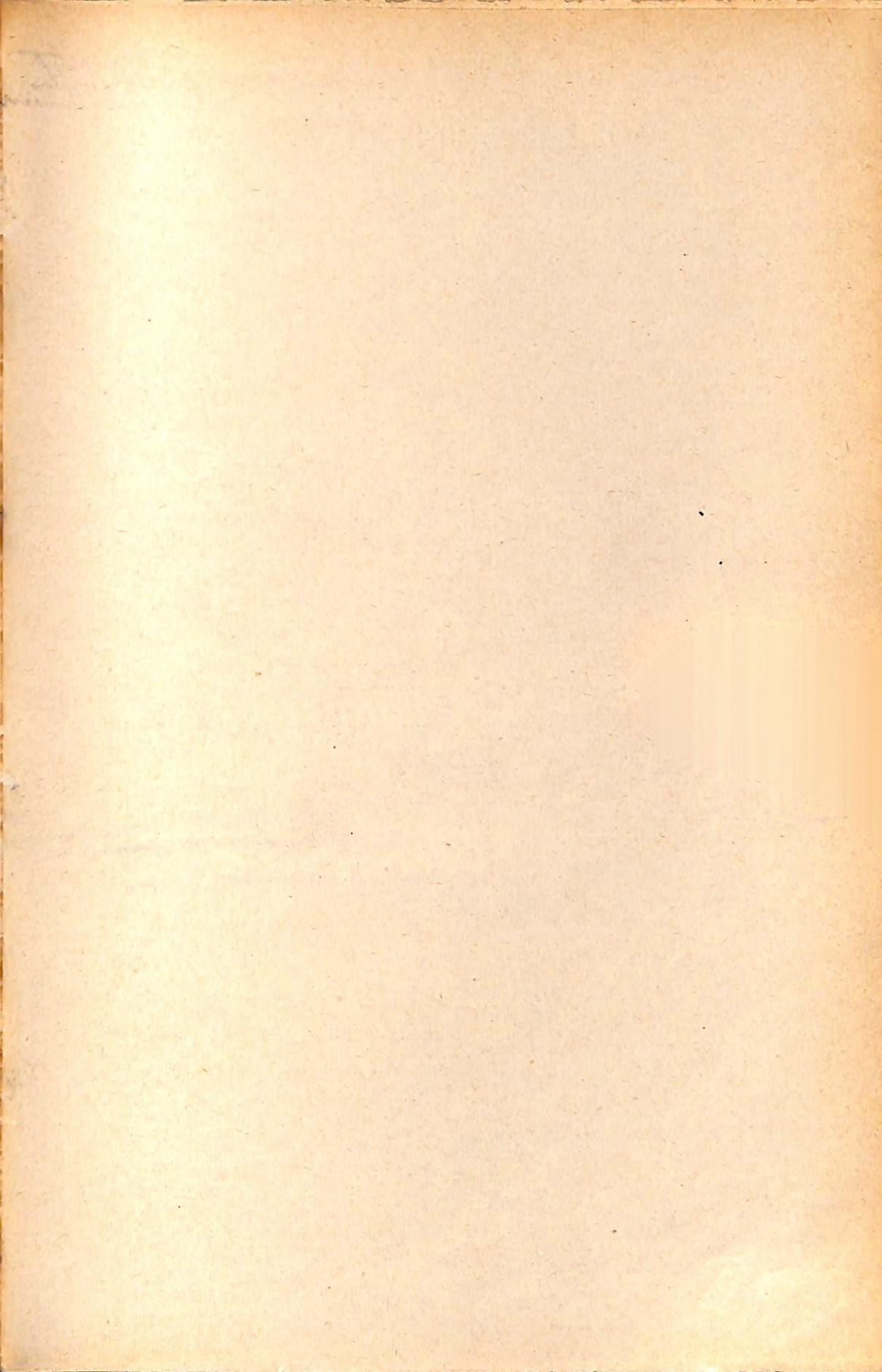
---

## Chapitre 1<sup>er</sup>.

### Du louage de services.

Section 1<sup>re</sup>. De la règle de l'art. 1780, et de la preuve du louage de services

193 — La rubrique de l'art. 1780 est beaucoup trop restreinte ; l'expression "domestiques" ne



2

2

2. 14/11/44

1780 ou s'applique-t-il pour les domestiques et ouvriers?  
Le salaire doit-il être en argent? etc.

117.

comprend en effet, que les serviteurs à gages, et celle "d'ouvriers" que les personnes qui travaillent de la main. Il faut appliquer la règle de l'art. 1780 à tous ceux dont les services peuvent faire l'objet d'une location, encore qu'on ne puisse les ranger ni parmi les ouvriers, ni parmi les domestiques.

La règle de l'art. 1780 n'est qu'une conséquence du principe que la liberté de l'homme est inaliénable. Il suit de là que la convention qui y porte atteinte est inexistante, art. 1131

Question: Est-ce qu'on peut s'engager valablement pour un temps, quelque long qu'il soit, ou pour une entreprise, quelle qu'en soit la durée?

1911 — La preuve du contrat de louage de services était soumise à une règle spéciale, sous l'empire du code civil: l'art. 1781 dérogeait notablement au droit commun, à l'égard du louage des serviteurs à gages. Cet article a été abrogé par la loi du 10 juillet 1883.

Question: quelle est la situation que le droit commun fait au maître et au domestique?

## Section 2<sup>e</sup>. Du paiement des salaires des ouvriers.

195 — La loi du 16 août 1887 dispose, en principe, que les salaires des ouvriers doivent être payés en monnaie métallique ou fiduciaire, ayant cours légal. Tous paiements effectués sous une autre forme sont nuls et non avenus.

Cette loi ne concerne ni les domestiques, ni les ouvriers agricoles, ni les ouvriers logés et nourris chez leurs patrons.

ly. d. d. d. d. d.

Ty. Boulou, de service

Congé?

si congé est donné  
118. —

Section 3<sup>e</sup> Comment le louage de services prend fin.

196 — Le code ne s'est pas expliqué sur ce point. Il faut distinguer entre le louage des services des domestiques et celui des services industriels ou commerciaux

Surtout, il s'est formé des usages sur les droits et les obligations des domestiques; c'est sous la foi de ces coutumes que les parties s'engagent; elles s'y réfèrent tacitement, art. 1160.

Il n'y a pas d'usages lorsqu'il s'agit d'employés de commerce ou d'industrie. La lacune du code ne peut donc être comblée qu'à l'aide des principes généraux et par des décisions basées sur l'analogie.

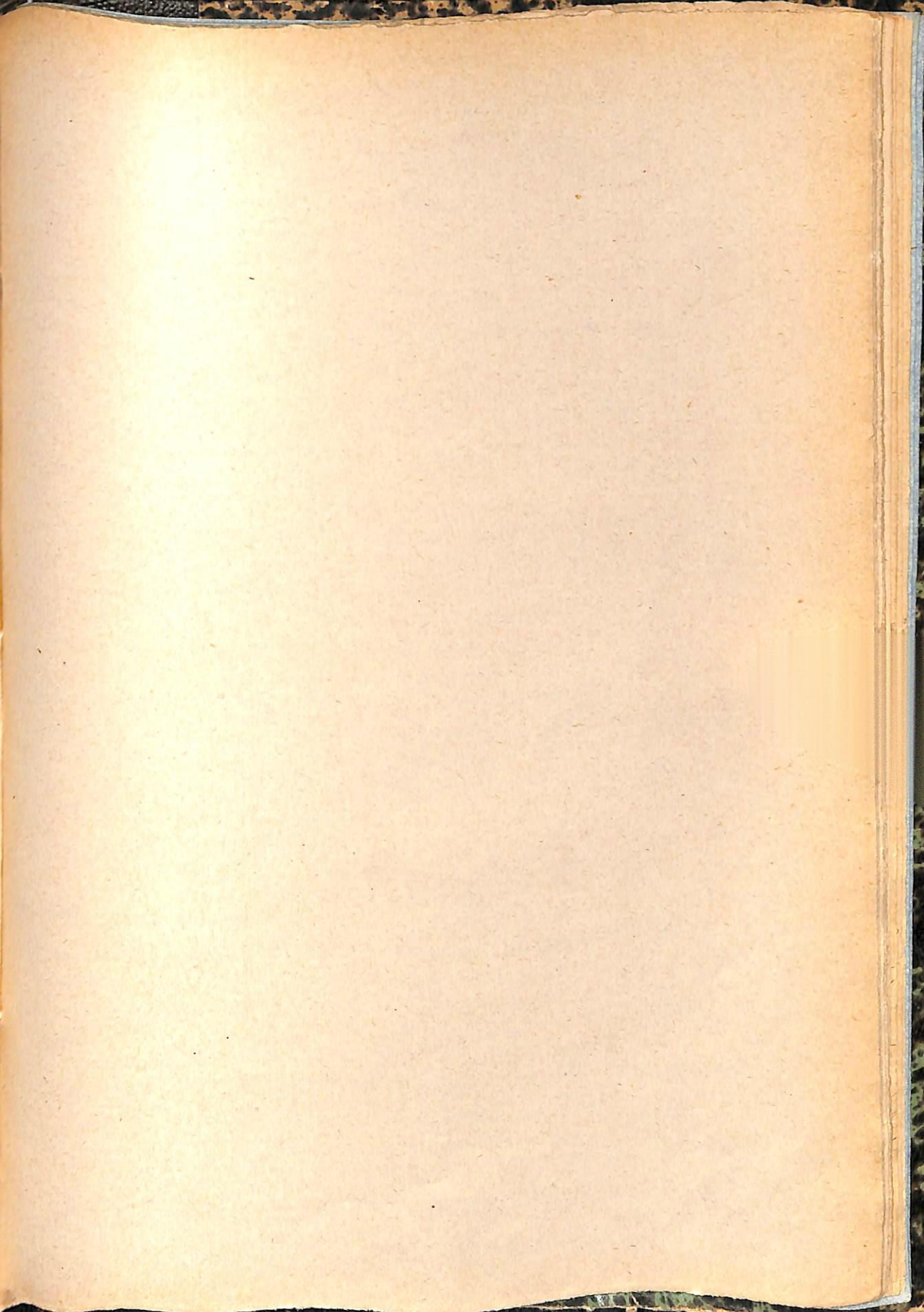
Il est d'abord évident que l'inexécution fautive par l'une des parties des obligations que le contrat lui impose autorise toujours l'autre partie à demander la résolution, avec dommages intérêts, art. 1184.

Il est encore certain qu'il peut survenir des cas de force majeure qui entraînent l'extinction des obligations respectives, p. ex. l'appel ou le com-mis sous les drapeaux, la mort, etc.

Mais quid lorsque ces causes de résiliation viennent à manquer? Il faut distinguer:

Si la durée du louage a été déterminée par la convention expresse ou tacite des parties, p. ex., la nature des travaux à exécuter, le contrat ne prend fin qu'à l'expiration du temps fixé, art. 1184.

Si le contrat a été fait pour une durée indéterminée, chaque des parties peut mettre fin au contrat en donnant congé à l'autre, arg. de l'art. 1736. Mais le congé implique un certain délai dans l'intérêt de celui à qui il est donné; si le délai



2

L'exercice des profils. Se rattache t-il au mandat?

Voiturier comprend il ceux qui s'en chargent accident.

.119.

n'est pas suffisant, il y a lieu à dommages-inté-  
rêts. D. 87. 1. 410. P. 88. 2. 30.

## Appendice au chapitre 1<sup>er</sup>

197. La plupart des auteurs français soutien-  
nent que les actes dépendant d'une profession  
littéraire, scientifique ou artistique, ne peuvent  
directement et en eux-mêmes, former l'objet d'un  
engagement civilement obligatoire. L'intelligence  
de l'homme, disent-ils, n'est pas dans le commerce,  
et ses productions ne peuvent être la matière d'un  
contrat.

Question: Montrez le vice de cette argumen-  
tation?

198. L'exercice des professions libérales ne peut  
se rattacher qu'au contrat de louage de services.  
Il ne se rattache pas au contrat de mandat, car  
le mandat suppose essentiellement la représenta-  
tion du mandant par le mandataire, et le pou-  
voir pour celui-ci d'obliger les tiers envers le  
mandant, ou le mandant envers les tiers, art. 1984.

## Chapitre 2<sup>e</sup>

### Du louage de transport.

199. Le code comprend dans le mot voiturier  
tous ceux qui, par profession ou accidentelle-  
ment, se chargent de transporter des personnes  
ou des choses d'un lieu dans un autre, moyennant  
un certain prix. Il n'y a pas à distinguer sui-  
vant les divers moyens de transport. Le contrat  
de transport est un contrat de louage; le voin-  
tier y est le locataire, le voyageur ou l'expéditeur



y est le locataire.

Les entreprises de transport constituent des actes de commerce, art. 1 et 2 du code de commerce; les dispositions du code civil doivent être complétées par celles du code de commerce art. 96 à 108

Les règlements auxquels l'art. 1786 renvoie ne régissent pas les rapports privés nés du contrat de louage. Ils ont pour objet d'établir des mesures d'intérêt général ou de sécurité publique. Les particuliers trouvent dans ces règlements le germe d'un droit à une indemnité quand l'inobservation d'une prescription réglementaire leur a causé un dommage.

### Section 1<sup>re</sup>. De la formation et de la preuve du contrat.

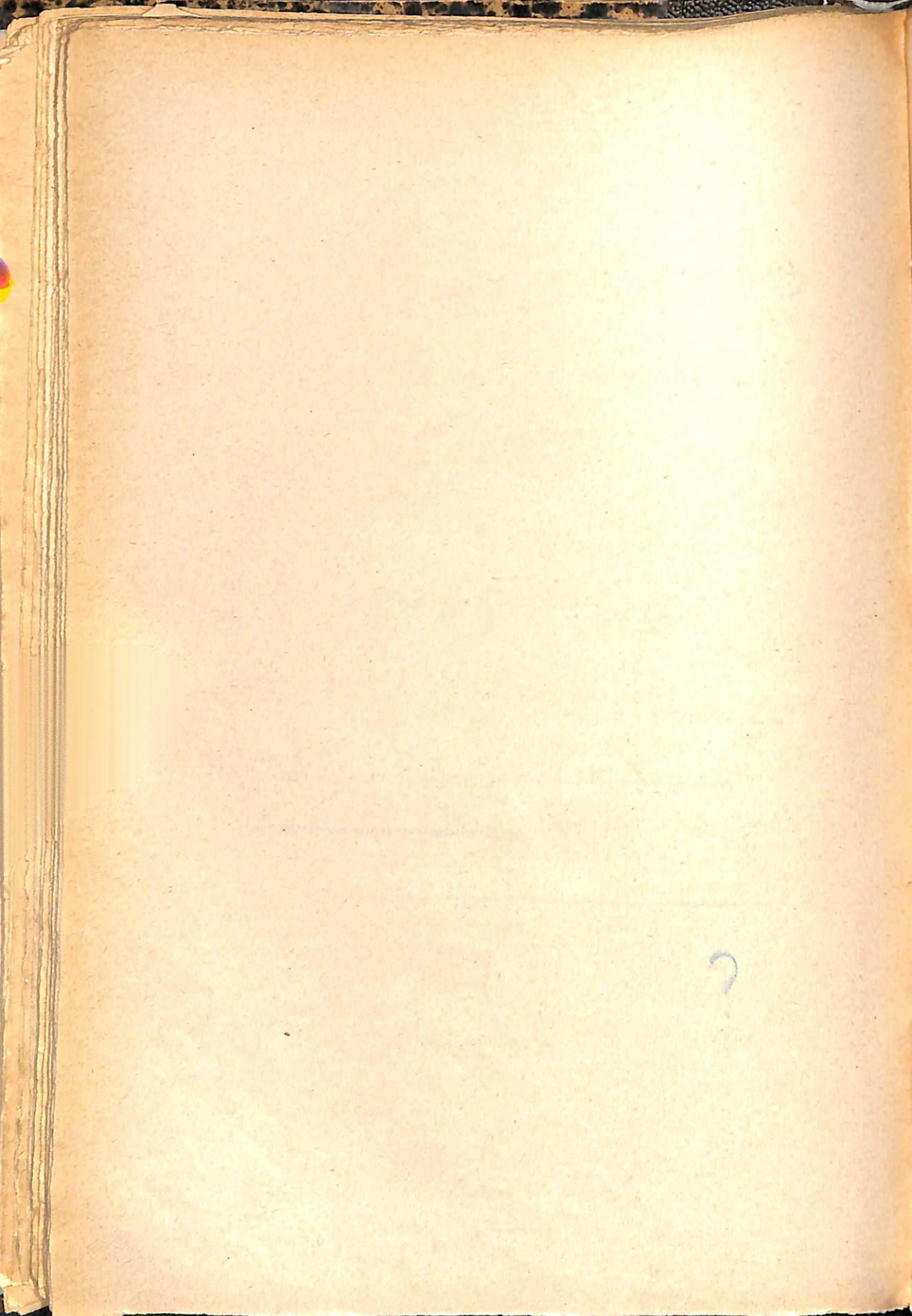
200 — Conformément au droit commun, ce contrat peut se former expressément ou tacitement. L'art. 1783 cite un cas de consentement tacite: si la responsabilité commence dès que la remise est faite, c'est que le contrat est formé.

Il n'est pas nécessaire, pour que l'art. 1783 soit applicable, que la remise soit faite au voiturier en personne; il suffit qu'elle soit faite à l'un de ses préposés.

201 — Le contrat de transport et la remise des choses qui en forment l'objet restent soumis aux principes généraux qui régissent les preuves.

La preuve testimoniale est indéfiniment admissible contre le voiturier commerçant; art. 25 du code de commerce. Au contraire, elle n'est recevable que dans les limites de l'art. 1341 contre une personne qui ne se charge pas habituellement de transports. On peut cependant objecter





que l'art. 1782 paraît assimiler le contrat de transport au dépôt nécessaire. La réponse est que cette assimilation n'est pas complète. On peut d'ailleurs tirer argument de l'art. 1785 pour établir que l'exception des art. 1348 et 1450 n'est pas applicable au contrat de transport.

Section 2<sup>e</sup>. De la responsabilité du voiturier.

202 — Le voiturier est tenu à la garde et à la conservation des choses à lui confiées; l'art. 1782 l'assimile à l'aubergiste au point de vue de cette responsabilité. Aussi ne peut-il invoquer la circonstance que le vol a été commis par un étranger pour se soustraire à la déduction de dommages intérêts, art. 1953 et 1954. à pres. et tenu à l'entretien  
aussi vol par transport?

L'art. 1784 déclare le voiturier responsable de la perte ou des avaries des choses qui lui ont été confiées. En cas de perte ou d'avarie, l'expéditeur doit prouver le montant du dommage que lui cause l'inexécution de l'obligation du voiturier. Tous les moyens de preuve sont admissibles; le juge peut même déférer au demandeur le serment in litem, art. 1369. été de la nature du motif  
les seuls moyens

Question: Pourquoi tous les auteurs admettent-ils une atténuation à la responsabilité du voiturier, quant au montant de la somme à payer, lorsqu'il s'agit d'argent, de valeurs ou d'objets précieux enfermés dans des caisses ou paquets et dont il n'a pas été fait de mention spéciale par l'expéditeur?

203 — Lorsqu'en cours de transport, une personne

Quand est-elle blessée ou tuée, l'action en dommages-intérêts contre le voiturier est-elle régie par les principes de la faute contractuelle ou par ceux de la faute délictuelle ?

est blessée ou tuée, l'action en dommages-intérêts contre le voiturier est-elle régie par les principes de la faute contractuelle ou par ceux de la faute délictuelle ?

Quel est l'intérêt de cette question ?

Quelle est la raison de douter qui vient de l'art. 1784, et quelle est la raison de décider ?  
B. J. 1885. p. 561. et 1886. p. 479. D. 85. 1. 433.

### Section 3<sup>e</sup>. Spécialités sur les transports par les chemins de fer de l'État.

204 — L'exploitation des chemins de fer est étrangère à la mission politique de l'État. L'administration des chemins de fer de l'État n'agit pas comme pouvoir public, c'est à dire irresponsable de sa nature. Ses rapports qui s'établissent entre elle et les expéditeurs sont ceux d'un contrat de transport.

V. De Louv.

56

L'État exploitant des chemins de fer est un voiturier non commerçant. Aucune loi ne lui fait une situation exceptionnelle, au point de vue du fond du droit (1)

205 — Il est de principe que le législateur, en matière de contrats, n'impose pas sa volonté aux parties; il leur permet de déroger à ses dispositions. La liberté des contractants n'a d'autre limite que la prescription de l'art. 6.

De droit commun, le voiturier et l'expéditeur peuvent régler à l'avance et à forfait les conséquences de la perte des marchandises,

(1) Il en est autrement en matière de transport de lettres par l'administration des postes, loi du 30 Mai 1879.



Sur le dépôt des manuscrits, les livres et autres objets appartenant  
au dépôt. A quelle commission on les a envoyés au dépôt de la bibliothèque.

Sur le dépôt aussi bien que les objets de l'Etat.

quelle que soit la cause de cette perte, le cas de dol excepté, art. 1784 et 1152 c. civ. Le voiturier peut même stipuler que ses fautes légères seront assimilées à des cas fortuits, art. 1784 et 1134 c. civ. Seules, la ruse et la mauvaise foi ne sont point excusables; il n'est jamais permis de s'exonérer, par une stipulation quelconque de la responsabilité de son dol.

*de quel caractère peut-il être?  
43 44.*

206. — Ces principes rappelés, il est facile de déterminer le caractère des dispositions ministérielles qui, sous le nom de "livret réglementaire" établissent les conditions des transports par l'Etat. Ce ne sont pas des lois que l'Etat impose aux particuliers qui traitent avec lui; ce sont les clauses du contrat de transport qu'il leur propose, contrat qui ne se parfait que par leur acceptation. C'est en vertu de l'art. 1134 que le livret réglementaire a force obligatoire pour les expéditeurs.

Questions: Montrez comment se forme le concours des volontés qui substituent les conditions du livret réglementaire au droit commun des art. 1782 seq., dans tous les transports faits par l'Etat? — Les règlements des compagnies ont-ils force obligatoire au même titre que les règlements de l'Etat?

## Chapitre 3<sup>e</sup>

### Des marchés.

#### Section 1<sup>e</sup>. Règles générales.

207. — Le louage des entrepreneurs d'ouvrage diffère essentiellement de celui des gens de tra-



l'entrepreneur et le chef de famille  
à travail

vail. L'ouvroir loue simplement ses services pour un certain temps ou pour une entreprise déterminée, et il a droit au salaire convenu, à raison de la durée de son travail, quel qu'en soit le résultat; tandis que l'entrepreneur s'engage à confectionner un ouvrage déterminé, et stipule un prix proportionné à la valeur de cet ouvrage, quelle que soit la somme de travail, qu'il faudra y consacrer. Le premier est payé en raison de son travail, il n'a pas à s'en préoccuper des événements qui en font disparaître l'utilité; le second n'est payé qu'en raison du produit de son travail, en règle générale il n'a point de salaire à réclamer lorsque l'ouvrage vient à périr avant que le maître l'ait reçu ou ait été mis en demeure de le recevoir.

Comment les distinguer?

Comment distinguer le simple ouvrier de l'entrepreneur? Ce n'est pas une question de profession, art. 1799. Tout dépend des termes du marché qui règle les conditions du travail.

§ 1<sup>er</sup> De la responsabilité et du droit au salaire.

Dist<sup>n</sup> de l'ancien caractère du  
Contract de confection d'ouvrage

208 — Le contrat qui a pour objet la confection d'un ouvrage présente des caractères différents, selon que l'entrepreneur ne s'engage à fournir que son travail ou son industrie, ou qu'il s'engage à fournir également la matière.

1<sup>re</sup> Première hypothèse — La matière est fournie par l'entrepreneur.

209

Quelle règle?

209 — Le contrat est alors une vente. C'était la décision des Institutes et de l'ancien droit français; l'art. 1711 implique l'idée que les auteurs du code n'ont point voulu modifier cette règle traditionnelle. Le contrat est une

Peut-être de payer salaires en cas d'absence de travail  
de l'usage de l'écrit. " " " " " "

L'impôt qui frappe le loyer ne est pas le même que celui qui frappe le terrain  
1771 sur l'appell. loyer qui p. au maître et l'autre qui p. au locataire  
77 d'après.

ind:

tant pour le simple et double ind. De ces six mois indige qui  
sont de l'effe l'ind en choix de tailles de grande taille ou telle effe

Constitution: que le double soit fait. par d. si le coupon d'effe ou de fait  
d'entourage. avec le document (chacun a ses comptes que son  
reception, c. d. par acceptation). le deb. supporte la part. le tailleur d. 1192.  
1799 au fini et de aux premiers principes sont a obligation de prendre livraison. et si  
son compte d. est o. 9. sans constater ice en la que d'effe. respect a genre  
peut aussi supporter s'il est fait livraison.

De la en de vente constatée de corps et de la propre. sera transférée et traitée en faveur du détenteur  
" " pour double : ind. " " du bulletin mensuel qui sera  
" " quand chose sera telle même

"Faconnier" !

Année 1815. de la vente journal sur le fait  
de la vente et du transport à propos.  
115.

vente conditionnelle de corps certain, si l'ouvrier a promis de travailler sur une matière première déterminée; c'est une vente de chose indéterminée, dans le cas contraire. Ainsi l'art. 1788 applique-t-il les principes de la vente: l'entrepreneur supporte toute la perte (de la matière et de son travail), lorsque la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant que le maître l'ait reçue ou qu'il ait été mis en demeure de la recevoir.

Question: En pareil cas, quel est le point de départ du déplacement de la propriété? P. 86.  
2. 108.

II. Deuxième hypothèse: La matière a été fournie par le maître.

210. — Le contrat est alors un pur louage d'ouvrage, art. 1711. La perte fortuite de l'ouvrage, avant la réception par le maître, se partage: elle est à la charge du maître pour la chose, et de l'ouvrier pour le travail, art. 1789 et 1790.

211. — L'art. 1789 se rattache à l'art. 1302; en édictant que l'ouvrier n'est tenu que de sa faute, au cas de perte des matières qu'il a reçues à façonner, ce texte a voulu seulement exprimer cette idée que l'ouvrier n'est pas garant des cas fortuits.

L'art. 1789 ne touche point la question de preuve; celle-ci doit être résolue d'après les principes généraux du droit. Par suite, l'ouvrier n'est libéré de l'obligation de restituer ce qu'il a reçu, qu'à la charge de prouver que la perte de la chose ne provient pas de sa faute, et spécialement, que l'incendie qui l'a détruite était le résultat d'un cas fortuit ou de force majeure.

1302

L'entrepreneur qui fournit par maître par sauz despen  
L'entrepreneur il ty dechu de sa ou is leu ?  
L'art. 1384. L'art. 1790.

indépendant de toute faute qui lui fût imputable. D. 86. 1. 409.

L'art. 1797 est fondé sur le même principe que l'art. 1384.

Orty 1790

212 — La règle de l'art. 1790 n'est point juridique: ce que l'ouvrier a promis, c'est l'accomplissement de son travail, et, du moment où il a été bien accompli, et où la réception n'a été empêchée que par la perte fortuite de la chose, le maître devrait être tenu de payer le salaire promis; de même, lorsque le travail n'a pu être accompli qu'en partie, l'entrepreneur devrait avoir droit au salaire, jusqu'à due concurrence. L'art. 1790 a voulu supprimer des procès difficiles: l'ouvrier n'a droit au salaire qu'autant que l'ouvrage est bien fait; or, la vérification est à peu près impossible, lorsque la chose a péri.

L'entrepreneur est-il déchu de son droit au salaire?

213 — Par exception à la règle de l'art. 1790, l'entrepreneur n'est pas déchu de son droit au salaire:

Q. 66

1°. Dans le cas où la chose périt par suite d'un vice propre de la matière fournie par le maître. Mais on admet que si l'ouvrier avait connu le vice ou avait dû le connaître, à raison de son expérience professionnelle, il ne conserverait pas le droit de réclamer son salaire et devrait même indemniser le maître de la matière.

2°. Dans le cas où la chose périt après une mise en demeure adressée au maître d'en prendre livraison.

III Règles communes aux deux hypothèses.



C'est prescription qui s'agit maintenant rapporté d'un acte, entre les  
seigneurs p. ex. le premier est que l'ordonnance présentée est devenue  
et le premier est en et surmonté ? à 1790. Dans un petit ouvrage  
le rapporté, est immédiat.

~~Art. 1788 et 1789~~ *Art. 1788 et 1789* *est-ce l'action en fait ou en droit*  
*mon app. 601*

Acomptes = reception ? Non.  
127.

114 — La réception de l'ouvrage par le maître, *Effet de la réception ?*  
est à dire l'agrément de l'ouvrage après l'avoir  
vérifié, produit deux effets importants, non seule-  
ment lorsque l'ouvrier ne fournit que son tra-  
vail, mais aussi lorsqu'il ne fournit que la ma-  
tière :

- 1°. Elle met les risques à la charge du maître,  
art. 1788 et 1789.
- 2°. Elle éteint toute action en garantie contre l'ou-  
vrier, même à raison des défauts qui ne seraient  
point apparents. La loi suppose qu'avec un exa-  
men plus attentif, le maître ou celui qu'il a  
chargé de la vérification, aurait pu en découvrir  
l'existence.

*l'ouv. du 70 eff. 1.*

Question : Montrez que ce principe résulte  
de la combinaison des art. 1790 et 1792 ?

115 — La première disposition de l'art. 1791 tient  
compte de l'intérêt qu'a l'entrepreneur à ce que  
la réception ait lieu le plus tôt possible. Ce texte  
ne peut avoir qu'un sens : *il s'agit de l'ouvrage*  
c'est que l'ouvrier a  
le droit de faire recevoir par le maître les par-  
ties terminées de l'ouvrage à plusieurs pièces  
ou à la mesure.

*Art. 1791*

La seconde disposition de l'article assimile  
à la vérification partielle le paiement fait  
en proportion de l'ouvrage terminé : le maître  
n'aurait pas payé un travail mal fait. Le  
paiement de simples acomptes au cours du tra-  
vail, sans corrélation avec les parties termi-  
nées, n'équivaudrait pas à la réception.

*Acomptes = réception ?*

§ 2. Comment finit le louage d'ouvrage.

116 — Indépendamment des causes générales qui  
mettent fin à tout contrat, les marchés sont



Baux spéciaux à fin  
1794 en 2 suppl.  
n<sup>o</sup>.

2 causes spéciales d'extinction

- soumis à deux causes spéciales d'extinction : la  
1) volonté du maître de mettre fin au contrat,  
2) et la mort de l'ouvrier, architecte ou entrepreneur.

1794 est il contraire aux  
principes généraux

27. — La disposition de l'art. 1794 n'est pas vraiment contraire aux principes généraux : en effet, elle soumet le maître à une indemnité représentant toutes les dépenses que l'ouvrier a faites et tout le profit qu'il aurait retiré de l'entreprise, celui-ci obtient donc identiquement tout ce que l'exécution effective lui aurait procuré. D'ailleurs, l'intérêt n'est-il pas toujours la mesure des actions en justice ?

Courcy.

On peut donc étendre la solution de l'art. 1794 à ces deux hypothèses : 1<sup>o</sup> celle où le marché n'est pas un marché à forfait, mais à la mesure, à la pièce ou à la série de prix 2<sup>o</sup> celle où l'entrepreneur fournit non seulement son travail, mais les matériaux de l'entreprise.

1795

28. — Le motif de l'art. 1795 est que le contrat de louage d'ouvrage est toujours fait intuitu personae, en vue de l'habileté professionnelle de l'ouvrier auquel le maître s'est adressé, art. 1122. Sa disposition de l'art. 1795 est absolue : les héritiers de l'ouvrier peuvent s'en prévaloir, aussi bien que le maître lui-même.

Sens de "utiles" c 1796.

L'art. 1796 fixe un règlement d'indemnité dans l'hypothèse où l'entrepreneur meurt au cours des travaux. L'expression "utiles" de cet article doit s'entendre dans un sens particulier : l'utilité doit être appréciée non pas en elle-même, mais par rapport à l'entreprise projetée, et un travail sera utile au moment où il pourra servir à cette entreprise ; ce qu'il faut

articles si en fait opposé à voluptueux et à faire car le Contrat fait  
Savoir sur un objet de luxe sans particulièrement voluptueux

Alors contre le Contrat en chef sur tout et les sur pourrons plus  
direct, mesmes 1797 mais les principes généraux inférieurs de l'écrit  
de formation : la cour. par les. sur les. de charge d'exécution sur travail  
fourney la matière en fait sur Courid. des talents et de la probité  
geste del' entreprenus 1722 en fin.

La valeur des ouvrages de l'architecte telle qu'il pourrait être?

~~Le prix qui n'est pas réglé par un contrat~~  
129. ~~prolonge le prix des gros ouvrages~~

voir, c'est uniquement si ce que l'ouvrier a déjà fait peut procurer au maître une partie de l'utilité, telle quelle, que devait lui procurer la réalisation complète en travail.

Question: Doit-on décider que le marché est résolu par la mort de l'ouvrier, lorsque c'est lui qui fournit la matière?

## Section 2<sup>e</sup>. Règles spéciales aux architectes et entrepreneurs de constructions.

219 — Le prix des travaux à effectuer par un architecte ou un entrepreneur peut être convenu de deux manières, soit en une somme fixe et déterminée d'avance (prix fait ou forfait), soit en une somme à déterminer lors de l'achèvement des travaux, suivant leur nature et leur importance, d'après les bases d'un devis.

Comme fait par le contrat  
à prix des travaux.

### § 1<sup>er</sup> De la responsabilité.

220. — De droit commun, la réception de l'ouvrage met fin à la responsabilité de l'entrepreneur. Exceptionnellement, la loi admet une autre règle quand il s'agit de gros ouvrages.

Lorsqu'une construction vient d'être achevée, elle a ordinairement toutes les apparences de la solidité; certains vices, qui plus tard en entraîneront la ruine, peuvent ne pas être visibles pour l'œil le plus exercé; l'épreuve du temps est ici le complément nécessaire de la vérification. Celle est la raison de l'exception qui prolonge la responsa-

bilité de l'architecte et de l'entrepreneur de gros ouvrages pendant les dix ans qui suivent la réception des travaux ou la mise en demeure du maître.

221 — Deux textes sont relatifs à cette responsabilité exceptionnelle : ce sont les art. 1792 et 2270.

1792.  
 Le premier dispose que la réception par le propriétaire ne couvre pas la responsabilité des architectes ou entrepreneurs, lorsqu'il s'agit d'un édifice construit à prix fait, et que les vices de construction se révèlent dans les dix ans. La formule "vice de la construction" est assez large pour qu'on puisse y faire rentrer tous les faits de l'architecte ou de l'entrepreneur qui causent un préjudice au propriétaire avec lequel il a traité; tel est le vice du plan, et aussi l'inobservation des règlements de voirie, ou des lois sur le voisinage. L'article fait une précision particulière quant au vice du sol: c'est commettre une faute contre les règles de l'art de bâtir que d'édifier sur un mauvais sol.

l'absence de "vice de construction"?

2270  
 Le second ne fait que compléter le premier: il parle de tous gros ouvrages qui ont été faits ou dirigés par un architecte ou un entrepreneur; ces expressions comprennent toutes les constructions quelles qu'elles soient, édifices, ponts, chaussées, etc., et de quelque manière qu'elles aient été entreprises, à forfait ou autrement.

Ces deux textes sont l'un et l'autre l'expression d'une même règle exceptionnelle, seulement l'art. 2270 est plus large que l'art. 1792; ils peuvent être ramenés à cette formule :

331 meo. pp. 174 per libellum aux. ~~interdictione~~ per dicitur de p. 174. Le cas en question est  
celui de m. à 1110.

Voici 3 folios ordonnés de même —

Les heures et minutes pour Jean P. fils de Louis apparemment de 2 ans.

Une de ces le présent jamais avant que il soit he.

Obj: garanti pendant un an: répar. sans de défaut survenus de 2 ans et demi  
après 2 ans.  
Garanti horloge qui pendant 2 ans et un an: répar. sans de défaut survenus de 2 ans et demi  
après 2 ans. Le présent est garanti pendant 2 ans et demi.

Les architectes et entrepreneurs sont responsables de la perte de tous gros ouvrages, survenue par vice de construction ou par vice du sol dans les dix ans de la réception.

222 — Lorsque l'accident arrive dans les dix ans de la vérification des travaux, l'action en responsabilité s'ouvre au profit du maître. Cette action, restée soumise aux principes généraux de la prescription, nos art. 1792 et 2270 ne les ont pas modifiés.

Prescription des actions.

de l'entrepreneur de garantie.

L'action ne s'éteint que par la prescription ordinaire de trente ans, art. 2262, et la prescription ne commence à courir que du jour où le droit à l'indemnité est né, c'est-à-dire du jour de la perte, art. 2257. « si on alléguait que le droit à l'indemnité préexistait à la perte, nous répondrions alors que l'exercice de ce droit était subordonné à un événement incertain, l'accident qui détruit l'édifice ou l'apparition des vices menaçant sa solidité, et qu'un droit dépendant d'un événement incertain ne peut pas être soumis à une prescription qui commencerait avant l'arrivée de cet événement (1) »

Un arrêt récent des chambres réunies de la Cour de cassation de France décide, contrairement à l'avis de la plupart des auteurs, que le délai de dix ans depuis la réception de l'ouvrage est un délai unique, après lequel tout est éteint, la garantie et l'action en responsabilité. D. 83. 1. 5.

223 — En supposant qu'un sinistre survienne peu:

(1) Colmet de Senterre, t. 7, p. 359.



Le maître seul à prouver l'un des vices, mais ?  
Et quelle part pour l'un et l'autre ?  
Faut-il non.

.132.

dant le délai de dix ans, il est certain que l'architecte ou l'entrepreneur ne sera responsable que si la perte provient de l'une des causes indiquées par l'art. 1792. Mais le maître demandeur en indemnité devra-t-il prouver que l'ouvrage a péri par l'une de ces causes, ou bien n'aura-t-il rien d'autre à prouver que la perte de l'édifice ?

Cette question de preuve est du reste, sans importance pratique. Régulièrement, le tribunal nomme des experts, et ceux-ci n'ont aucune difficulté à constater la cause de la destruction. Il est assez indifférent que l'expertise soit provoquée par le demandeur ou par le défendeur.

Qui dans quelle proportion architecte et entrepreneur sont ils responsables ?

Quint

224 — Dans quelle proportion l'architecte et l'entrepreneur qui ont été employés dans la construction d'un gros ouvrage, encourent-ils la responsabilité des art. 1792. et 2270 ? Il faut distinguer :

Si l'architecte n'a fait que dresser les plans et devis, sans surveiller les travaux, il n'est responsable que des dommages résultant de vices du plan ou de l'inobservation des règlements de voirie ou des lois sur le voisinage. L'entrepreneur répondra seul des dommages occasionnés par l'inexécution défectueuse des travaux ou par l'emploi de mauvais matériaux.

Si l'architecte a dressé les plans et surveillé les travaux, il y a deux personnes responsables des malfaçons vis-à-vis du propriétaire : l'entrepreneur qui a mal exécuté, et l'architecte qui a mal surveillé et qui, avec plus de soin, aurait empêché les malfaçons.

Question : Quand l'architecte et l'entrepreneur sont responsables l'un et l'autre, com-

Le maître devra fournir car c'est lui qui soule le poids de la perte  
provenant d'un vici de construction, qui est d'origine, que la responsabilité  
est convertie par réception -

seront-ils tenus solidaires ?  
Il ne peut être question de <sup>à l'égard</sup> responsabilité contractuelle, qui est de la volonté de justice  
Puis stable -  
Puis bien qu'il ne s'agit pas de solidarité, il pourra survenir une Cour. J. l'art 1700  
Puis responsabilité, mais son recours contre l'entrepreneur qui est de la volonté de  
Puis responsabilité des baux - La responsabilité peut être considérée en effet en matière  
commune, son oblige de surveiller, mais ne peut empêcher l'usage de la Cour de Justice  
de lors il doit répondre <sup>en matière</sup> vis-à-vis du propriétaire, le conseil de la justice

Lequel est des court<sup>es</sup> : et demeuré avec augmentation de charge de place  
travaux à établir par le mode de preuve. Cependant ici sont certains  
Lett  
écrit de grise couleur et de papier.

ment sont-ils tenus des dommages-intérêts envers le propriétaire ?

225 — Les art. 1792 et 2270 dérogent au principe que la vérification des travaux opère décharge de la responsabilité. Il faut donc décider que le principe reste applicable: 1° aux rapports de l'entrepreneur avec le propriétaire, à raison de travaux qui ne peuvent rentrer sous la dénomination de gros ouvrages; 2° aux rapports des sous-entrepreneurs de gros ouvrages avec l'entrepreneur principal; ce qui caractérise l'entrepreneur, c'est qu'il traite directement avec le propriétaire, art. 1749.

Loi sur le prix de 1792.

§2° Des augmentations de prix pour travaux supplémentaires.

226 — L'art. 1793 dispose quant aux augmentations de prix réclamées par un architecte ou un entrepreneur qui s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol. Il contient une règle et une exception.

Art. de 1793 fragments de prix.

La règle est que l'architecte ou l'entrepreneur ne peut demander d'augmentation de prix, ni sous prétexte de l'augmentation de la main d'œuvre ou des matériaux, ni sous prétexte d'augmentations faites au plan.

La première partie de la règle n'est que l'application du principe de l'irrévocabilité des conventions, art. 1134.

Loi sur le prix de 1792 dérogation aux principes.

Il n'en est pas de même de la seconde qui refuse tout supplément de prix lorsque les travaux ont été augmentés, même du consente-ment du propriétaire. Cette disposition est

très-sage, en ce qu'elle met le propriétaire à l'abri de surprises trop fréquentes; mais, elle n'en est pas moins exorbitante ou exorbitante commun. Lors donc que l'entrepreneur ou l'architecte ne se trouvera pas dans l'hypothèse prévue par l'art. 1793, il pourra obtenir un supplément de prix, en prouvant le consente-  
ment du propriétaire, suivant les art. 1341 et 1347

227. — L'exception à la seconde partie de la règle de l'art. 1793 est subordonnée à deux conditions :

Contenu de l'écrit.

1°. que l'augmentation ait été autorisée par écrit par le propriétaire. Rien ne peut suppléer l'écrit exigé par la loi; c'est une mesure de confiance contre l'architecte ou l'entrepreneur, et une garantie pour le propriétaire

Forme de l'accord avec le propriétaire?

2°. que le montant du supplément de prix ait été convenu avec le propriétaire. L'art. 1793 n'exige pas que l'entrepreneur rapporte un acte instrumentaire de cette convention; il suffit qu'il en fasse la preuve d'après les règles du droit commun.

§ 3°. De l'action directe des ouvriers de l'entrepreneur contre le maître.

Quelle action 1798 accorde aux ouvriers contre le maître?

228. — L'art. 1798 accorde aux ouvriers de l'entrepreneur une action directe contre le maître, dans la mesure de ce que celui-ci doit à l'entrepreneur. L'action de l'art. 1798 est appelée directe par opposition à l'action indirecte de l'art. 1166. Elle a pour but de faire attribuer privativement aux ouvriers de l'entrepreneur les sommes dont le propriétaire est encore redevable envers celui-ci pour l'exécu-

Quelle action?

Art.

~~non invenit~~ ~~liber~~ ~~seruus~~, in ~~curia~~ ~~in~~ ~~si~~ ~~et~~ ~~de~~ ~~pr.~~ ~~p.~~ ~~one~~ ~~v.~~ ~~quod~~ ~~am~~

v. ~~ci~~ ~~supra~~ ~~p.~~ 87



-135.

-tion de l'entreprise; les ouvriers n'en partagent  
-ront pas le produit avec les autres créanciers  
de leur patron.

La disposition de l'art. 1798 est exceptionnel-  
-le; on ne doit reconnaître l'action directe  
qu'à ceux là seuls qu'elle détermine, c'est à  
dire à ceux dont la créance a pour cause  
la main d'œuvre. La formule du texte exclut  
les fournisseurs de matériaux d'une part,  
les sous-traitants et les commis d'autre part.

Est-ce un appel?

Comme ?

### Appendice au titre 2<sup>ème</sup>

De la responsabilité des patrons envers  
leurs ouvriers victimes d'accidents in-  
-dustriels.

229 — Saintelette. De la responsabilité et de  
la garantie, 1884.

Labbé. Dissertations au Darcy 1885. 4. 25 et 1886. 297.

Glasson. Le code civil et la question ouvrière 1886

Cotelle. Dissertation à la Revue pratique de  
droit français, 1884. p. 530.

230 — Par quel principe la responsabilité du pa-  
-tron envers ses ouvriers victimes d'accidents de  
travail est-elle régie? Ce principe est-il uni-  
-quement dans l'art. 1382, ou bien est-il aussi dans  
le contrat de louage de services?

Est-ce un appel de la partie  
de la partie fautive au patron?

Il n'est guère important de se prononcer en-  
-tre les diverses théories dans les affaires où la  
cause de l'accident est clairement aperçue. Mais,  
dans un assez grand nombre de cas, l'obscurité pla-  
-ne sur l'origine de l'accident; c'est alors qu'il  
importe de discerner sur qui pèse la charge de  
la preuve; car c'est contre la partie chargée de  
prouver que tourne et se résout l'impossibilité  
de pénétrer le mystère de l'événement.



131 — Si c'est uniquement l'art. 1382 qui régit la question, la conséquence est que toujours l'ouvrier doit démontrer la faute délictuelle de son patron, puisque c'est cette faute qui constitue seule la cause de son droit à une indemnité. P. 86. I. 39.

Il importe d'ailleurs de remarquer qu'on ne saurait faire sortir de l'art. 1382 l'obligation pour le maître de prendre d'office et activement soin de la vie et de la personne de l'ouvrier, plus qu'il ne doit veiller à la conservation de la vie de tous ses autres semblables. C'est dans le contrat seul que peut se trouver le principe d'une obligation pour le maître de pourvoir, par des mesures actives de prudence, au salut de l'ouvrier.

132 — Pour ceux qui admettent que le patron est tenu en vertu du contrat de louage, une seconde question s'éleve: quelle est l'étendue de la garantie convenue, que le maître doit à l'ouvrier?

Pour déterminer cette étendue, il faut rechercher l'interprétation de la volonté des contractants dans l'équité et surtout dans les usages suivis dans l'industrie, art. 1137 et 1156.

C'est une exagération de dire absolument que le maître doit la sécurité à l'ouvrier, c'est à dire que le maître doit rendre à la fin du travail à l'ouvrier sa personne intacte, comme le voiturier doit rendre à la fin du voyage les marchandises ou les personnes qui lui ont été confiées.

La vérité juridique me paraît avoir été parfaitement exprimée par un arrêt récent de la Cour de Gand: cet arrêt fixe nettement les limites de la garantie que le patron doit à l'ouvrier. P. J. 1887. p. 1567.

Je fais ci-joint l'opinion de la Cour de Gand.

Il paraît bon d'indiquer, de la sorte, l'opinion de la Cour de Gand, en ce qui concerne le contrat de louage, et l'obligation de sécurité que le patron a envers l'ouvrier.

V. Revue du Droit Belge. 88. p. 485 à 496.  
r. J. des Trib. 2. 629 et 629 anné 89.

1336 art. 1382 et 1383  
oblig. de sécurité.

l'étendue de la garantie convenue

