R/25.156
t. 14

LA LÉGISLATION

CIVILE, COMMERCIALE ET CRIMINELLE

DE LA FRANCE.

TOME XIV.

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

CODE CIVIL.

LIVRE III.

DES DIFFÉRENTES MANIÈRES DONT ON ACQUIERT LA PROPRIÉTÉ.

TITRE VI. — *DE LA VENTE.*
TITRE VII. — *DE L'ÉCHANGE.*
TITRE VIII. — *DU CONTRAT DE LOUAGE.*
TITRE IX. — *D[illegible]AT DE SOCIÉTÉ.*

BIBLIOTHÈQUE INTERUNIVERSITAIRE CUJAS

0600292504

BIU Cujas

P/25.156
t. 14

DE L'IMPRIMERIE DE CRAPELET,
RUE DE VAUGIRARD, N° 9.

BIU Cujas

LA LÉGISLATION

CIVILE, COMMERCIALE ET CRIMINELLE

DE LA FRANCE,

OU

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT

DES CODES FRANÇAIS;

TIRÉS, SAVOIR :

Le COMMENTAIRE, de la conférence avec le texte des Codes, et, entre eux, des Procès-verbaux, *en partie inédits,* du Conseil d'État qui contiennent la discussion du CODE CIVIL; des Procès-verbaux, *entièrement inédits,* de la discussion du CODE DE COMMERCE, du CODE DE PROCÉDURE, du CODE D'INSTRUCTION CRIMINELLE et du CODE PÉNAL; des Observations, *également inédites,* de la section de législation du Tribunat sur les projets des trois premiers Codes, et de celles des commissions du Corps Législatif sur les deux derniers; enfin, des Exposés de motifs, Rapports et Discours faits ou prononcés, tant dans l'Assemblée générale du Tribunat, que devant le Corps Législatif;

Le COMPLÉMENT, des Lois antérieures auxquelles les Codes se réfèrent; des Lois postérieures qui les étendent, les modifient; des Discussions dont ces lois sont le résultat; des Ordonnances, Décrets, Avis du Conseil, et autres Actes du pouvoir exécutif et réglémentaire destinés à en procurer l'exécution.

Le tout précédé de PROLÉGOMÈNES, où l'on expose, dans une première partie, le mode de porter la loi qui était en usage lors de la confection des Codes, et quels travaux préparatoires il a produits; où, dans une seconde, on trace l'Histoire générale de chaque Code.

PAR M. LE BARON LOCRÉ,

Ancien Secrétaire-général du Conseil d'État, Officier de l'Ordre royal de la Légion d'Honneur, auteur de l'*Esprit du Code Civil,* de l'*Esprit du Code de Commerce,* de l'*Esprit du Code de Procédure civile,* etc., etc.

TOME QUATORZIÈME.

PARIS,

TREUTTEL ET WÜRTZ, LIBRAIRES,

RUE DE BOURBON, N° 17;

STRASBOURG ET LONDRES, MÊME MAISON DE COMMERCE.

1828.

BIU Cujas

LA LÉGISLATION

CIVILE, COMMERCIALE ET CRIMINELLE

DE LA FRANCE,

OU

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT

DES CODES FRANÇAIS;

TRAITÉS, SAVOIR:

Le Commentaire, de la conférence avec le texte des Codes, et, entre eux, des Procès-verbaux, en partie inédits, du Conseil d'État qui contiennent la discussion du Code Civil; des Procès-verbaux, entièrement inédits, de la discussion du Code de Commerce, du Code de Procédure, du Code d'Instruction criminelle et du Code Pénal; des Observations, également inédites, de la section de législation du Tribunat sur les projets des trois premiers Codes, et de celles des commissions du Corps Législatif sur les deux derniers; enfin, des Exposés de motifs, Rapports et Discours faits ou prononcés, tant dans l'Assemblée générale du Tribunat, que devant le Corps Législatif;

Le Complément, des Lois antérieures auxquelles les Codes se réfèrent; des Lois postérieures qui les étendent, les modifient; des Discussions dont ces lois sont le résultat; des Ordonnances, Décrets, Avis du Conseil, et autres Actes du pouvoir exécutif et réglementaire destinés à en procurer l'exécution.

Le tout précédé de Prolégomènes, où l'on expose, dans une première partie, le mode de porter la loi qui émit en usage lors de la confection des Codes, et quels travaux préparatoires il a produits; ou, dans une seconde, on trace l'Histoire générale de chaque Code.

PAR M. LE BARON LOCRÉ,

Ancien Secrétaire-général du Conseil d'État, Officier de l'Ordre royal de la Légion d'Honneur, auteur de l'Esprit du Code Civil, de l'Esprit du Code de Commerce, de l'Esprit du Code de Procédure civile, etc., etc.

TOME QUATORZIÈME.

PARIS,

TREUTTEL ET WÜRTZ, LIBRAIRES,

RUE DE BOURBON, N° 17;

STRASBOURG et LONDRES, même Maison de Commerce.

1828.

CODE CIVIL.

LIVRE III.

DES DIFFÉRENTES MANIÈRES DONT ON ACQUIERT LA PROPRIÉTÉ.

TITRE VI.

DE LA VENTE.

NOTICE HISTORIQUE.

Ce Titre a été présenté au Conseil d'État le 30 frimaire an XII (22 décembre 1803), par M. Galli, rapporteur de la section de législation.

Le Conseil l'a discuté dans la même séance, dans celles des 9 et 21 nivose (31 décembre 1803, et 12 janvier 1804), dans celles du 7 pluviose (28 janvier), et dans celle du 12 (2 février 1804), où il arrêta une rédaction définitive.

Le 13 pluviose (3 février 1804), le projet a été communiqué officieusement à la section de législation du Tribunat, qui a fait des observations, à la suite desquelles une conférence s'est engagée.

Le 3 ventose (23 février), M. Galli en a fait de nouveau le rapport au Conseil, et a présenté une rédaction définitive que le Conseil a adoptée.

BIU Cujas

Le 7 ventose (27 février), M. Portalis, accompagné de MM. Fleurieu et Dauchy, l'a porté au Corps Législatif, et en a exposé les motifs.

Le 8 (28 février), le projet a été communiqué officiellement au Tribunat par le Corps Législatif.

Le 12 (3 mars 1804), M. Faure en a fait le rapport à l'assemblée générale du Tribunat; et, dans la séance du 14 (5 mars), le Tribunat en a voté l'adoption à la majorité de 51 voix contre 1.

Le 15 ventose (6 mars), MM. Faure, Grenier et Jubé ont présenté ce vœu au Corps Législatif, et M. Grenier en a exposé les motifs.

Le même jour, le Corps Législatif a décrété le projet à l'unanimité de 230 voix.

La promulgation a eu lieu le 25 ventose (16 mars 1804).

BIU Cujas

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT

DU TITRE *DE LA VENTE*,

OU

CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉ DE MOTIFS, RAPPORTS ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

CHAPITRE PREMIER.

De la nature et de la forme de la Vente.

ART. 1582.

LA VENTE [1] est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

ELLE PEUT ÊTRE FAITE PAR ACTE AUTHENTIQUE OU SOUS SEING PRIVÉ [2].

1. LA VENTE. Origine de ce contrat. — Sous quels rapports il est régi par le droit naturel; sous quels il l'est par le droit positif, et pourquoi il est nécessaire que le droit positif lui donne des règles. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, nos 2 et 3. — *Rapport par* M. FAURE, IX, nos 1, 2 et 3. — *Discours de* M. GRENIER, X, nos 1 et 3.

2. ELLE PEUT ÊTRE FAITE PAR ACTE AUTHENTIQUE OU SOUS SEING PRIVÉ. Dans la matière de la vente, un acte écrit n'est pas, comme dans d'autres contrats, tels par exemple que les donations entre vifs, une formalité nécessaire à la validité de la convention. La loi n'en parle que sous le

BIU Cujas

rapport de la preuve. Du reste, l'objet de la disposition n'est pas d'exclure, comme le proposait la section du Tribunat (*Voyez* VI, n° 2), les ventes verbales, même d'immeubles, mais seulement d'expliquer que l'usage des actes sous seing privé est admis dans cette matière. Elle laisse les ventes verbales sous l'empire des règles qui déterminent généralement la manière de prouver les conventions de toute nature. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n°s 4 et 5. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 11. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 7. = La clause insérée dans un acte sous seing privé, qu'il sera réitéré devant notaires, n'affaiblit pas la preuve que cet acte donne, et ne l'empêche pas d'être obligatoire. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 5.

ART. 1583.

Elle EST PARFAITE [1] ENTRE LES PARTIES [2], ET LA PROPRIÉTÉ EST ACQUISE DE DROIT [3] à l'acheteur A L'ÉGARD DU VENDEUR [4], DÈS QU'ON EST CONVENU [5] de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

1. EST PARFAITE. Pourquoi la vente est parfaite par le consentement sur la chose et sur le prix, et la propriété acquise avant qu'il y ait paiement et tradition. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 7. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 6. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 4. = Exception lorsqu'il y a condition suspensive, et cas où cette condition existe par la seule nature de la vente. *Voyez* les art. 1584, 1585, 1587 et 1588.

2. ENTRE LES PARTIES. *Voyez* la note 4.

3. ET LA PROPRIÉTÉ EST ACQUISE DE DROIT. *Voyez* la note 1re.

4. A L'ÉGARD DU VENDEUR. La vente, quoique parfaite de plein droit entre les parties par le seul effet du consentement, ne l'est pas également à l'égard des tiers, même pour les droits qu'ils ont acquis depuis. *Rapport*

BIU Cujas

par M. FAURE, IX, n° 4. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 8.

5. DÈS QU'ON EST CONVENU. Caractères que doit avoir le consentement pour opérer la vente, et à qui il appartient ou il n'appartient pas de relever la nullité quand ils manquent. *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 24.

ART. 1584.

La vente peut être faite purement et simplement, ou sous UNE CONDITION SOIT SUSPENSIVE, SOIT RÉSOLUTOIRE [1].

Elle peut aussi avoir pour objet deux ou plusieurs choses alternatives.

DANS TOUS CES CAS [2], son effet est réglé par les principes généraux des conventions.

1. SOUS UNE CONDITION SOIT SUSPENSIVE, SOIT RÉSOLUTOIRE. Quoique le défaut de tradition ou de paiement du prix n'empêche pas la vente d'être parfaite, l'un et l'autre peuvent néanmoins être stipulés comme condition, soit suspensive, soit résolutoire. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 6.

2. DANS TOUS CES CAS. Les principes généraux des conventions ne règlent pas seulement les cas prévus par cet article, mais indéfiniment tous ceux que la loi particulière à la vente n'a pas réglés. *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 5.

ART. 1585.

Lorsque des marchandises ne sont pas vendues en bloc, mais au poids, au compte ou à la mesure, la vente n'est point parfaite, en ce sens que les choses vendues sont aux risques du vendeur jusqu'à ce qu'elles soient pesées, comptées ou mesurées; mais l'acheteur peut en demander ou la délivrance ou des dommages-intérêts, s'il y a lieu, en cas d'inexécution de l'engagement.

Principe et motifs de l'article. — Il ne s'applique pas aux immeubles vendus à la mesure. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n°s 5, 6, 7, 8 et 9.

BIU Cujas

— *Observations du Tribunat*, VI, n° 4. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 10.

ART. 1586.

Si, au contraire, les marchandises ont été vendues en bloc, la vente est parfaite, quoique les marchandises n'aient pas encore été pesées, comptées ou mesurées.

Motifs de l'article et de la distinction qu'il établit entre la vente en bloc des marchandises et la vente au poids, au compte et à la mesure. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n°s 5, 6, 7 et 8. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 4.

ART. 1587.

A l'égard du vin, de l'huile, et des autres choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, il n'y a point de vente tant que l'acheteur ne les a pas goûtées et agréées.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 10. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 8. = L'article ne s'applique que lorsqu'il n'y a pas convention contraire. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 11.

ART. 1588.

La vente faite à l'essai est toujours présumée faite sous une condition suspensive.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 10. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 8. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 4. = Il n'admet point de stipulation dérogatoire, attendu que la condition suspensive est de l'essence de toute vente à l'essai. C'est ce que prouve le retranchement fait par ce motif sur la demande de la section du Tribunat, d'une disposition qui permettait la dérogation. La section proposait une distinction qui n'a pas été admise. *Observations du Tribunat*, VI, n° 5.

BIU Cujas

ART. 1589.

La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 11. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n°. 11. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 9.

ART. 1590.

Si la promesse de vendre a été faite avec des arrhes, chacun des contractans est maître de s'en départir,
Celui qui les a données, en les perdant,
Et celui qui les a reçues, en restituant le double.

Motifs de l'exception qu'apporte l'article au principe que la promesse de vendre équivaut à la vente. *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 10. = En quel cas les arrhes ont des effets différens de ceux que l'article leur donne. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 12. = Difficultés que l'article fait cesser. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 10.

ART. 1591.

Le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 7. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 5. = En quelles valeurs le prix doit être constitué. *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 22.

ART. 1592.

Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers : si le tiers ne veut ou ne peut faire l'estimation, il n'y a point de vente.

Motifs de l'article. *Observations du Tribunat,* VI, n° 8. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 8. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 23. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 6.

BIU Cujas

ART. 1593.

Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.

Origine de cette règle. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 13.

CHAPITRE II.

Qui peut acheter ou vendre.

ART. 1594.

Tous ceux auxquels la loi ne l'interdit pas, peuvent acheter ou vendre.

Principe de l'article. *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 12. = La nullité de la vente faite par ou à un interdit ne peut être réclamée par celui avec lequel il a traité. *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 24. = Motifs de l'exception que fait l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 11.

ART. 1595.

Le contrat de vente ne peut avoir lieu entre époux que dans les trois cas suivans :

1°. Celui où l'un des deux époux cède des biens à l'autre, séparé judiciairement d'avec lui, en paiement de ses droits ;

2°. Celui où la cession que le mari fait à sa femme, même non séparée, a une cause légitime, telle que le remploi de ses immeubles aliénés, ou de deniers à elle appartenant, si ces immeubles ou deniers ne tombent pas en communauté ;

3°. Celui où la femme cède des biens à son mari en paiement d'une somme qu'elle lui aurait promise en dot, et lorsqu'il y a exclusion de communauté ;

Sauf, dans ces trois cas, les droits des héritiers des parties contractantes, s'il y a avantage indirect.

Motifs de la disposition. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 15. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 13. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 14. = Motifs qui ont fait abandonner la proposition d'en borner l'effet à la femme. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire*

BIU Cujas

an XII, I, n° 15. = Le mot *somme* employé dans le n° 3 de l'article, n'en limite pas l'application au cas où il y a promesse d'une somme d'argent. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 15.

ART. 1596.

Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées,

Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle;

Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre;

Les administrateurs, de ceux des communes ou des établissemens publics confiés à leurs soins;

Les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 16. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 14. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 12. = Les préfets et les autres administrateurs sont compris dans l'article toutes les fois qu'ils ne se sont pas fait remplacer. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 16. = Application de cette disposition. *Voyez* IIIe *partie, Décret du* 11 *avril* 1810, XII.

ART. 1597.

Les juges, leurs suppléans, les magistrats remplissant le ministère public, les greffiers, huissiers, avoués, défenseurs officieux (1) et notaires, ne peuvent devenir cessionnaires des procès, droits et actions litigieux qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité, et des dépens, dommages et intérêts.

Motifs de l'article. *Observations du Tribunat*, VI, n° 10. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 17. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 15. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 13. = Les prohibitions que cet article prononce

(1) La profession d'avocat a été rétablie par la loi du 13 mars 1804 (22 ventose an XII), et organisée par le réglement du 14 décembre 1810. (*Note de l'édition officielle de* 1816.)

BIU Cujas

ne s'appliquent pas aux cas de l'article 1701. *Voyez le commentaire sur ce dernier article.*

CHAPITRE III.

Des choses qui peuvent être vendues.

ART. 1598.

Tout ce qui est dans le commerce, peut être vendu, lorsque des lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation.

Motifs de l'article. *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 17. = Choses qui sont hors du commerce, et qui, par cette raison, ne peuvent être l'objet de la vente. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 18.

ART. 1599.

La vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui.

La première rédaction du Conseil ne déclarait nulle la vente de la chose d'autrui, que lorsque cette circonstance était énoncée dans le contrat, et elle avait été maintenue malgré les raisons sur lesquelles on s'était fondé pour demander que la vente fût nulle indéfiniment et dans tous les cas. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 21. — La section du Tribunat avait proposé de retrancher la condition que le contrat exprimerait que la chose n'appartient pas au vendeur. *Observations du Tribunat*, VI, n° 11. = L'une et l'autre modification a été écartée lors de la conférence entre les deux sections, et l'on est revenu à prononcer indéfiniment la nullité de la vente. — Motifs de ce système, et ses suites suivant les circonstances. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire*, I, n° 21. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 19. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 18. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 15.

BIU Cujas

ART. 1600.

On ne peut vendre la succession d'une personne vivante, même de son consentement.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 20. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 20. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 16.

ART. 1601.

Si au moment de la vente la chose vendue était périe en totalité, la vente serait nulle.

Si une partie seulement de la chose est périe, il est au choix de l'acquéreur d'abandonner la vente, ou de demander la partie conservée, en faisant déterminer le prix par la ventilation.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 21. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 17. = Ses dispositions ne s'étendent pas à la vente d'un vaisseau qui avait alors péri en mer. — Comment se font ces sortes de ventes, et principes qui les régissent. *Proc. - verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 24.

CHAPITRE IV.

Des Obligations du vendeur.

Les règles que donne ce chapitre et le suivant, n'ont de force que dans le cas où elles n'ont été ni changées, ni modifiées par le contrat, qui est la véritable loi des parties. — Comment ce contrat doit être interprété. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 22.

SECTION PREMIÈRE.

Dispositions générales.

ART. 1602.

Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.

Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur.

BIU Cujas

Motifs de l'article, et à quelles clauses il s'étend. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 17.

ART. 1603.

Il a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 28.

SECTION II.

De la Délivrance.

ART. 1604.

La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur.

ART. 1605.

L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété.

ART. 1606.

La délivrance des effets mobiliers s'opère,
Ou par la tradition réelle,
Ou par la remise des clefs des bâtimens qui les contiennent,
Ou même par le seul consentement des parties si le transport ne peut pas s'en faire au moment de la vente, ou si l'acheteur les avait déjà en son pouvoir à un autre titre.

ART. 1607.

La tradition des droits incorporels se fait, ou par la remise des titres, ou par l'usage que l'acquéreur en fait du consentement du vendeur.

ART. 1608.

Les frais de la délivrance sont à la charge du vendeur, et ceux de l'enlèvement à la charge de l'acheteur, s'il n'y a eu stipulation contraire.

ART. 1609.

La délivrance doit se faire au lieu où était, au temps de la vente, la chose qui en a fait l'objet, s'il n'en a été autrement convenu.

BIU Cujas

ART. 1610.

Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur.

ART. 1611.

Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu.

ART. 1612.

Le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose, si l'acheteur n'en paye pas le prix, et que le vendeur ne lui ait pas accordé un délai pour le paiement.

ART. 1613.

Il ne sera pas non plus obligé à la délivrance, quand même il aurait accordé un délai pour le paiement, si, depuis la vente, l'acheteur est tombé en faillite ou en état de déconfiture, en sorte que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix; à moins que l'acheteur ne lui donne caution de payer au terme.

ART. 1614.

La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente.

Depuis ce jour, tous les fruits appartiennent à l'acquéreur.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez Proc.-verb. du Conseil d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 30.

ART. 1615.

L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.

Étendue de la disposition. *Proc.-verb. du Conseil d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 31. = L'article se réfère au Titre *De la Distinction des biens*, sur ce qu'il faut entendre par accessoires de la chose, ou par objets destinés à son usage perpétuel. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 19.

BIU Cujas

ART. 1616.

Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées.

Motifs de n'admettre qu'une différence du vingtième, et de la déduire sur la totalité du prix. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, nos 34, 35 et 36.

ART. 1617.

Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat;

Et si la chose ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix.

Motifs de l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 21.

ART. 1618.

Si, au contraire, dans le cas de l'article précédent, il se trouve une contenance plus grande que celle exprimée au contrat, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédant est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée.

Motifs de l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 21.

ART. 1619.

Dans tous les autres cas,

Soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité,

Soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés,

Soit qu'elle commence par la mesure, ou par la désignation de l'objet vendu suivie de la mesure,

L'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix, en faveur du vendeur, pour l'excédant de mesure, ni en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire.

Motifs de l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 22.

BIU Cujas

ART. 1620.

Dans le cas où, suivant l'article précédent, il y a lieu à augmentation de prix pour excédant de mesure, l'acquéreur a le choix ou de se désister du contrat ou de fournir le supplément du prix, et ce, avec les intérêts s'il a gardé l'immeuble.

Le juge peut-il permettre à l'acheteur de se désister après la réduction accordée par cet article. *Proc.-verb. du Cons. d'État, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 37.

ART. 1621.

Dans tous les cas où l'acquéreur a le droit de se désister du contrat, le vendeur est tenu de lui restituer, outre le prix, s'il l'a reçu, les frais de ce contrat.

ART. 1622.

L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 39.

ART. 1623.

S'il a été vendu deux fonds par le même contrat, et pour un seul et même prix, avec désignation de la mesure de chacun, et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus en l'autre, on fait compensation jusqu'à due concurrence; et l'action, soit en supplément, soit en diminution de prix, n'a lieu que suivant les règles ci-dessus établies.

Motifs de l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 23.

ART. 1624.

La question de savoir sur lequel, du vendeur ou de l'acquéreur, doit tomber la perte ou la détérioration de la chose vendue avant la livraison, est jugée d'après les règles prescrites au Titre *Des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général.*

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez*

BIU Cujas

le sommaire analytique de la séance du 30 *frimaire an* XII, I, n° 39.

Section III.

De la Garantie.

Art. 1625.

La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur a deux objets : le premier est la possession paisible de la chose vendue ; le second, les défauts cachés de cette chose ou les vices rédhibitoires.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 41.

§. Ier. *De la Garantie en cas d'éviction.*

Art. 1626.

Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.

Art. 1627.

Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit ou en diminuer l'effet ; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

Art. 1628.

Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle.

Motifs de ces articles. *Discours de* M. Grenier, X, n° 26.

Art. 1629.

Dans le même cas de stipulation de non-garantie, le vendeur, en cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix, à moins que l'acquéreur n'ait connu, lors de la vente, le danger de l'éviction, ou qu'il n'ait acheté à ses périls et risques.

Dans le cas où l'acquéreur a pris sur lui les risques, le

BIU Cujas

contrat devient aléatoire. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 26.

ART. 1630.

Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur,

1°. La restitution du prix;

2°. Celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince;

3°. Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire;

4°. Enfin les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat.

Motifs de l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 26.

ART. 1631.

Lorsqu'à l'époque de l'éviction, la chose vendue se trouve diminuée de valeur ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par des accidens de force majeure, le vendeur n'en est pas moins tenu de restituer la totalité du prix.

ART. 1632.

Mais si l'acquéreur a tiré profit des dégradations par lui faites, le vendeur a droit de retenir sur le prix une somme égale à ce profit.

ART. 1633.

Si la chose vendue se trouve avoir augmenté de prix à l'époque de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acquéreur, le vendeur est tenu de lui payer ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente.

ART. 1634.

Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acquéreur, par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites au fonds.

ART. 1635.

Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi le fonds d'autrui, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, même voluptuaires ou d'agrément, que celui-ci aura faites au fonds.

BIU Cujas

ART. 1636.

Si l'acquéreur n'est évincé que d'une partie de la chose, et qu'elle soit de telle conséquence, relativement au tout, que l'acquéreur n'eût point acheté sans la partie dont il a été évincé, il peut faire résilier la vente.

ART. 1637.

Si, dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouve évincé, lui est remboursée suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur.

ART. 1638.

Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité.

ART. 1639.

Les autres questions auxquelles peuvent donner lieu les dommages et intérêts résultant pour l'acquéreur de l'inexécution de la vente, doivent être décidées suivant les règles générales établies au Titre *Des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général*.

ART. 1640.

La garantie pour cause d'éviction cesse lorsque l'acquéreur s'est laissé condamner par un jugement en dernier ressort, ou dont l'appel n'est plus recevable, sans appeler son vendeur, si celui-ci prouve qu'il existait des moyens suffisans pour faire rejeter la demande.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le Proc.-verb. du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 41.

§. II. *De la Garantie des défauts de la chose vendue.*

ART. 1641.

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage

BIU Cujas

auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

ART. 1642.

Le vendeur n'est pas tenu des vices apparens et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même

ART. 1643.

Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

ART. 1644.

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.

ART. 1645.

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

ART. 1646.

Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

ART. 1647.

Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix, et aux autres dédommagemens expliqués dans les deux articles précédens.

Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le Proc.-verb. du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 41.

ART. 1648.

L'action résultant des vices redhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices redhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite.

BIU Cujas

Motifs de ne pas établir de règle générale sur les vices redhibitoires, et de renvoyer à l'usage des lieux. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 27.

ART. 1649.

Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le Proc.-verb. du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 41.

CHAPITRE V.

Des Obligations de l'Acheteur.

ART. 1650.

La principale obligation de l'acheteur est de payer le prix au jour et au lieu réglés par la vente.

ART. 1651.

S'il n'a rien été réglé à cet égard lors de la vente, l'acheteur doit payer au lieu et dans le temps où doit se faire la délivrance.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 43.

ART. 1652.

L'acheteur doit l'intérêt du prix de la vente jusqu'au paiement du capital, dans les trois cas suivans :

S'il a été ainsi convenu lors de la vente;

Si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus;

Si l'acheteur a été sommé de payer.

Dans ce dernier cas, l'intérêt ne court que depuis la sommation.

Pourquoi les intérêts sont dus, et dus de plein droit. *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 26. = Difficultés auxquelles cet article met fin. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 28.

ART. 1653.

Si l'acheteur est troublé ou a juste sujet de craindre d'être

BIU Cujas

troublé par une action, soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux n'aime celui-ci donner caution, ou à moins qu'il n'ait été stipulé que, nonobstant le trouble, l'acheteur paiera.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 43.

ART. 1654.

Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente.

Le vendeur non payé n'est pas un simple créancier, investi du droit de faire vendre, et privilégié sur le prix. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 29.

ART. 1655.

La résolution de la vente d'immeubles est prononcée de suite, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix.

Si ce danger n'existe pas, le juge peut accorder à l'acquéreur un délai plus ou moins long suivant les circonstances.

Ce délai passé sans que l'acquéreur ait payé, la résolution de la vente sera prononcée.

ART. 1656.

S'il a été stipulé lors de la vente d'immeubles, que, faute de paiement du prix dans le terme convenu, la vente serait résolue de plein droit, l'acquéreur peut néanmoins payer après l'expiration du délai, tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation : mais, après cette sommation, le juge ne peut pas lui accorder de délai.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 43.

ART. 1657.

En matière de vente de denrées et effets mobiliers, la résolution de la vente aura lieu de plein droit et sans sommation, au profit du vendeur, après l'expiration du terme convenu pour le retirement.

BIU Cujas

L'article ne s'applique point aux ventes commerciales. — Motifs de ne pas donner à l'acheteur la même faculté qu'au vendeur. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, nos 45 et 46.

CHAPITRE VI.

De la Nullité et de la Résolution de la Vente.

ART. 1658.

Indépendamment des causes de nullité ou de résolution déjà expliquées dans ce titre, et de celles qui sont communes à toutes les conventions, le contrat de vente peut être résolu par l'exercice de la faculté de rachat et par la vilité du prix.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez cependant les observations du Tribunat*, VI, n° 12.

SECTION PREMIÈRE.

De la Faculté de rachat.

ART. 1659.

La faculté de rachat ou de réméré est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal, et le remboursement dont il est parlé à l'article 1673.

Raisons qui ont fait maintenir l'usage de la vente à réméré. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 23. = But et utilité de l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 32.

ART. 1660.

La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années.

Si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme.

Motifs qui ont fait abréger la durée de l'action en rachat. *Exposé des motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 24. = But et utilité de l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 32.

BIU Cujas

ART. 1661.

Le terme fixé est de rigueur, et ne peut être prolongé par le juge.

ART. 1662.

Faute par le vendeur d'avoir exercé son action de réméré dans le terme prescrit, l'acquéreur demeure propriétaire irrévocable.

Motifs de ces deux articles. *Exposé de motifs*, *par* M. PORTALIS, VIII, n° 25. = Leur but et leur utilité. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 32.

ART. 1663.

Le délai court contre toutes personnes, même contre le mineur, sauf, s'il y a lieu, le recours contre qui de droit.

Motifs de faire courir le terme de cinq ans contre les les mineurs. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 26. = But et utilité de l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 32.

ART. 1664.

Le vendeur à pacte de rachat peut exercer son action contre un second acquéreur, quand même la faculté de réméré n'aurait pas été déclarée dans le second contrat.

ART. 1665.

L'acquéreur à pacte de rachat exerce tous les droits de son vendeur; il peut prescrire tant contre le véritable maître que contre ceux qui prétendraient des droits ou hypothèques sur la chose vendue.

ART. 1666.

Il peut opposer le bénéfice de la discussion aux créanciers de son vendeur.

ART. 1667.

Si l'acquéreur à pacte de réméré d'une partie indivise d'un héritage, s'est rendu adjudicataire de la totalité sur une licitation provoquée contre lui, il peut obliger le vendeur à retirer le tout lorsque celui-ci veut user du pacte.

ART. 1668.

Si plusieurs ont vendu conjointement, et par un seul con-

BIU Cujas

trat, un héritage commun entre eux, chacun ne peut exercer l'action en réméré que pour la part qu'il y avait.

ART. 1669.

Il en est de même, si celui qui a vendu seul un héritage a laissé plusieurs héritiers.

Chacun de ces cohéritiers ne peut user de la faculté de rachat que pour la part qu'il prend dans la succession.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 51.

ART. 1670.

Mais, dans le cas des deux articles précédens, l'acquéreur peut exiger que tous les covendeurs ou tous les cohéritiers soient mis en cause, afin de se concilier entre eux pour la reprise de l'héritage entier; et, s'ils ne se concilient pas, il sera renvoyé de la demande.

L'action étant dans la succession, chacun des cohéritiers y a nécessairement sa part; mais, pour éviter à l'acquéreur l'embarras de les appeler tous, il avait été arrêté au conseil qu'elle serait exercée au nom de tous, encore qu'elle ne fût intentée que par un seul. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 52. = Cet amendement n'a point passé dans le Code.

ART. 1671.

Si la vente d'un héritage appartenant à plusieurs n'a pas été faite conjointement et de tout l'héritage ensemble, et que chacun n'ait vendu que la part qu'il y avait, ils peuvent exercer séparément l'action en réméré sur la portion qui leur appartenait;

Et l'acquéreur ne peut forcer celui qui l'exercera de cette manière, à retirer le tout.

ART. 1672.

Si l'acquéreur a laissé plusieurs héritiers, l'action en réméré ne peut être exercée contre chacun d'eux que pour sa part, dans le cas où elle est encore indivise, et dans celui où la chose vendue a été partagée entre eux.

BIU Cujas

Mais s'il y a eu partage de l'hérédité, et que la chose vendue soit échue au lot de l'un des héritiers, l'action en réméré peut être intentée contre lui pour le tout.

ART. 1673.

Le vendeur qui use du pacte de rachat, doit rembourser non seulement le prix principal, mais encore les frais et loyaux coûts de la vente, les réparations nécessaires, et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette augmentation. Il ne peut entrer en possession qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations.

Lorsque le vendeur rentre dans son héritage par l'effet du pacte de rachat, il le reprend exempt de toutes les charges et hypothèques dont l'acquéreur l'aurait grevé : il est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 53.

SECTION II.

De la Rescision de la Vente pour cause de lésion.

ART. 1674.

Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.

Question de savoir si, en matière de vente, la rescision pour cause de lésion doit être accordée aux majeurs. Motifs qui ont fait décider l'affirmative et fixer aux sept douzièmes la lésion qui donnerait lieu à la rescision. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 30 *frimaire an* XII, I, n° 54. — *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 21 *nivose an* XII, III, nos 1 et 2. — *Du* 7 *pluviose an* XII, IV, n° 2. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, nos 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 et 38. — *Rapport par* M. FAURE, IX, n° 29. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 33. = Motifs d'exclure la faculté d'y renoncer. *Exposé de*

BIU Cujas

motifs par M. PORTALIS, VIII, n° 44. = Pourquoi l'action en rescision n'est pas accordée contre les ventes mobilières. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 39.

ART. 1675.

Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente.

But et utilité de l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 34.

ART. 1676.

La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente.

Ce délai court contre les femmes mariées, et contre les absens, les interdits, et les mineurs venant du chef d'un majeur qui a vendu.

Ce délai court aussi et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte de rachat.

Motifs qui ont fait accorder un délai de deux ans. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 7 pluviose an* XII, IV, n°s 5 et 6. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 39. = But et utilité de l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 34.

ART. 1677.

La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.

Objet, motifs et utilité de l'article. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 7 pluviose an* XII, IV, n° 8. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 40. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 34.

ART. 1678.

Cette preuve ne pourra se faire que par un rapport de trois experts, qui seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix.

BIU Cujas

ART. 1679.

S'il y a des avis différens, le procès-verbal en contiendra les motifs, sans qu'il soit permis de faire connaître de quel avis chaque expert a été.

ART. 1680.

Les trois experts seront nommés d'office, à moins que les parties ne se soient accordées pour les nommer tous les trois conjointement.

Réponse aux inconvéniens qu'on trouvait dans le mode de vérifier la lésion. — Précautions que prend la loi pour prévenir l'abus de ce mode. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 41. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 34. = Motifs qui avaient déterminé à ne pas dispenser le juge de faire vérifier la lésion par des experts, alors qu'il est convaincu par lui-même qu'elle existe ou qu'elle n'existe pas. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 7 pluviose an* XII, IV, n° 8. = Retranchement d'un article qui admettait cette dispense. *Observations du Tribunat*, VI, n° 13.

ART. 1681.

Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total.

Le tiers possesseur a le même droit, sauf sa garantie contre son vendeur.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 42. = La proposition de n'obliger l'acquéreur à parfaire le juste prix que sous la déduction d'un dixième, avait été adoptée au Conseil d'Etat. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 7 pluviose an* XII, IV, n° 10; mais l'amendement n'a pas été inséré dans le Code, parce que les experts font toujours cette déduction. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 7 pluviose an* XII, IV, n° 10.

BIU Cujas

ART. 1682.

Si l'acquéreur préfère garder la chose en fournissant le supplément réglé par l'article précédent, il doit l'intérêt du supplément, du jour de la demande en rescision.

S'il préfère la rendre et recevoir le prix, il rend les fruits du jour de la demande.

L'intérêt du prix qu'il a payé lui est aussi compté du jour de la même demande, ou du jour du paiement, s'il n'a touché aucuns fruits.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 7 pluviose an* XII, IV, n° 11.

ART. 1683.

La rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur.

Motifs qui ont fait refuser à l'acheteur la rescision par simple lésion, en lui réservant toutefois celle qui serait demandée pour cause de surprise, de dol ou de fraude. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 7 pluviose an* XII, IV, n° 12. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 41.

ART. 1684.

Elle n'a pas lieu en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 43. = Règle pour discerner à quelles ventes l'article s'applique. *Observations du Tribunat*, VI, n° 14. — *Discours de* M. GRENIER, X, n° 35.

ART. 1685.

Les règles expliquées dans la section précédente pour les cas où plusieurs ont vendu conjointement ou séparément, et pour celui où le vendeur ou l'acheteur a laissé plusieurs héritiers, sont pareillement observées pour l'exercice de l'action en rescision.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation.

BIU Cujas

Voyez le sommaire analytique de la séance du 7 pluviose an XII, IV, n° 13.

CHAPITRE VII.

De la Licitation.

ART. 1686.

Si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée communément et sans perte;

Ou si, dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques uns qu'aucun des copartageans ne puisse ou ne veuille prendre,

La vente s'en fait aux enchères, et le prix en est partagé entre les copropriétaires.

ART. 1687.

Chacun des copropriétaires est le maître de demander que les étrangers soient appelés à la licitation : ils sont nécessairement appelés lorsque l'un des copropriétaires est mineur.

ART. 1688.

Le mode et les formalités à observer pour la licitation sont expliqués au Titre *Des Successions* et au Code de Procédure.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 9 *nivose an* XII, II, n° 4.

CHAPITRE VIII.

Du Transport des Créances et autres Droits incorporels.

ART. 1689.

Dans le transport d'une créance, d'un droit ou d'une action sur un tiers, la délivrance s'opère entre le cédant et le cessionnaire par la remise du titre.

Les créances et les droits incorporels sont de véritables propriétés, et des propriétés dans le commerce. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 47. = La transmission des créances et des autres droits incorporels exige des règles différentes de celles des meubles et des immeubles corporels. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 36.

BIU Cujas

ART. 1690.

Le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport faite au débiteur.

Néanmoins le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique.

ART. 1691.

Si, avant que le cédant ou le cessionnaire eût signifié le transport au débiteur, celui-ci avait payé le cédant, il sera valablement libéré.

ART. 1692.

La vente ou cession d'une créance comprend les accessoires de la créance, tels que caution, privilége et hypothèque.

ART. 1693.

Celui qui vend une créance ou autre droit incorporel, doit en garantir l'existence au temps du transport, quoiqu'il soit fait sans garantie.

ART. 1694.

Il ne répond de la solvabilité du débiteur que lorsqu'il s'y est engagé, et jusqu'à concurrence seulement du prix qu'il a retiré de la créance.

ART. 1695.

Lorsqu'il a promis la garantie de la solvabilité du débiteur, cette promesse ne s'entend que de la solvabilité actuelle, et ne s'étend pas au temps à venir, si le cédant ne l'a expressément stipulé.

ART. 1696.

Celui qui vend une hérédité sans en spécifier en détail les objets, n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier.

ART. 1697.

S'il avait déjà profité des fruits de quelques fonds, ou reçu le montant de quelque créance appartenant à cette hérédité, ou vendu quelques effets de la succession, il est tenu de les rembourser à l'acquéreur, s'il ne les a expressément réservés lors de la vente.

ART. 1698.

L'acquéreur doit de son côté rembourser au vendeur ce que celui-ci a payé pour les dettes et charges de la succession, et

BIU Cujas

lui faire raison de tout ce dont il était créancier, s'il n'y a stipulation contraire.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose an* XII, II, n° 6.

ART. 1699.

Celui contre lequel on a cédé un droit litigieux peut s'en faire tenir quitte par le cessionnaire, en lui remboursant le prix réel de la cession avec les frais et loyaux coûts, et avec les intérêts à compter du jour où le cessionnaire a payé le prix de la cession à lui faite.

Motifs de l'article. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, II, n° 7. = Objet de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 48. = Moralité et justice de l'article. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 37. = Ses dispositions sont exceptives de celles de l'article 1597. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 38.

ART. 1700.

La chose est censée litigieuse dès qu'il y a procès et contestation sur le fond du droit.

Objet de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 48.

ART. 1701.

La disposition portée en l'article 1699 cesse,

1°. Dans le cas où la cession a été faite à un cohéritier ou copropriétaire du droit cédé;

2°. Lorsqu'elle a été faite à un créancier en paiement de ce qui lui est dû;

3°. Lorsqu'elle a été faite au possesseur de l'héritage sujet au droit litigieux.

Objet de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VIII, n° 48. = Les prohibitions que l'article 1597 prononce cessent dans le cas de l'article 1701. *Discours de* M. GRENIER, X, n° 38.

BIU Cujas

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE,

OU

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉ DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORTS, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

I.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 30 *frimaire an* XII (22 *décembre* 1803), *tenue sous la présidence du* CONSUL CAMBACÉRÈS.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Première rédaction du Titre *De la Vente.*
2. Discussion du chapitre Ier, *De la Nature et de la Forme de la Vente.*
3. Adoption, sans observations, des articles 1, 2 et 3 (1582, 1583 *et* 1584 *du Code*).
4. Discussion de l'art. 4 (1585 *du Code*).
5. Explication que le mot *marchandises* empêche d'étendre l'article aux immeubles vendus à la mesure.
6. Observation que, hors le cas où la vente est faite sous la condition du pesage ou du mesurage, l'insuffisance du poids ou de la mesure ne la vicie point, mais oblige seulement à parfaire.

BIU Cujas

7. Observation que, d'après ce principe, les ventes en bloc, par exemple, la vente moyennant un prix fixe de marchandises déposées dans un magasin, est d'abord parfaite.

8. Observation que c'est sous l'unique rapport du principe *res perit domino*, que la question a besoin d'être décidée. — Propositions diverses sur la manière de rendre cette idée.

9. Adoption du principe de l'article, et renvoi à la section pour conformer la rédaction aux distinctions qui viennent d'être faites.

10. Adoption, sans observation, de l'art. 5 (1586 *du Code*).

11. Adoption de l'art. 6 (1587 *du Code*), avec l'explication que l'article ne s'applique qu'au cas où il n'y a pas été dérogé par la convention.

12. Adoption, sans observation, des articles 7, 8, 9, 10, 11 et 12 (1588, 1589, 1590, 1591, 1592 *et* 1593 *du Code*).

13. Discussion du chapitre II, *Qui peut acheter ou vendre.*

14. Adoption, sans observation, de l'art. 13 (1594 *du Code*).

15. Discussion et adoption de l'art. 14 (1595 *du Code*), avec l'amendement d'étendre la disposition du n° 1er. aux deux époux, afin qu'elle s'applique à la créance que le mari avait sur la femme antérieurement au mariage; et avec l'amendement de substituer, dans le n° 3, le mot *somme* au mot *créance*, pour que son effet ne soit point borné au remplacement d'une créance apportée en dot.

16. Adoption de l'article 15 (1596 *du Code*), avec l'explication qu'il s'étend aux préfets; mais seulement dans le cas où ils président à la vente.

17. Adoption, sans observation, de l'art. 16 (1597 *du Code*).

18. Discussion du chapitre III, *Des choses qui peuvent être vendues.*

19. Adoption, sans observation, de l'art. 17 (1598 *du Code*).

20. Discussion de l'art. 18 (1599 *du Code*).

21. Proposition de déclarer la vente de la chose d'autrui in-

BIU Cujas

définiment nulle, soit que la chose ait ou n'ait pas été qualifiée telle par le contrat. — Observation que cette condition de la qualification est utile pour prévenir les difficultés qui naissent de la question de savoir si le vendeur a ou non agi dans l'ignorance qu'il vendait la chose d'autrui. — Observation qu'il est inutile d'exiger que la chose ait été qualifiée dans le contrat, attendu que, si la qualification existe, le vendeur ne devra que la restitution du prix avec intérêt; et que, si elle n'existe pas, la surprise qu'il a faite à l'acheteur le soumet en outre de plein droit à des dommages-intérêts. — La perte de la chose ne détruit pas cette obligation. — Explication que le tuteur qui vend des biens qu'il possède en commun avec ses pupilles, ne vend pas la chose d'autrui.

22. Adoption de l'article.

23. Adoption, sans observation, de l'art. 19 (1600 *du Code*).

24. Discussion de l'art. 20 (1601 *du Code*), et de la question de savoir si l'article s'applique à la vente d'un vaisseau qui avait péri en mer. — Observation que la question est sans objet, attendu que les matières de commerce sont régies par un droit exceptionnel. — Adoption de l'article.

25. Discussion du chapitre IV, *Des Obligations du vendeur*.

26. Discussion des *Dispositions générales*.

27. Adoption de l'art. 21 (1602 *du Code*), avec l'amendement que la rédaction fera apercevoir qu'il est fondé sur ce que le vendeur était obligé de s'expliquer plus clairement.

28. Adoption, sans observation, de l'art. 22 (1603 *du Code*).

29. Discussion de la section Ier, *De la Délivrance*.

30. Adoption, sans observation, des articles 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 (1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613 et 1614 *du Code*).

31. Discussion et adoption de l'art. 34 (1615 *du Code*), avec l'amendement de se borner à dire que l'obligation de livrer la chose comprend ses accessoires, attendu que cette ver-

BIU Cujas

sion ne permet pas de douter que le vendeur est tenu de livrer toutes les dépendances sans lesquelles la chose serait inutile, ou détériorée au point de ne plus pouvoir servir à l'usage pour lequel elle est destinée.

32. Adoption, sans observation, des art. 35, 36 et 37 (1616, 1617 et 1618 *du Code*).

33. Discussion de l'art. 38 (1619 *du Code*).

34. Proposition de réduire à un vingtième la différence tolérée, attendu qu'au-delà il y a présomption de mauvaise foi contre le vendeur. On laisserait néanmoins leur effet aux clauses *tel qu'il est et se comporte*, ou *sans aucune garantie de contenance :* elles sont une reconnaissance de la part de l'acheteur qu'il a vérifié la mesure.

35. Proposition de régler, dans ce cas, la différence sur la valeur de chaque espèce de terres et non sur leur étendue totale. — Objection que la nécessité de distinguer et d'évaluer chaque espèce de terres suivant la différence de leur qualité, entraînerait des opérations plus embarrassantes et plus difficiles que le mode qui la détermine d'après un simple mesurage, et qu'on obtient le même résultat en la déduisant sur le prix.

36. Adoption de l'article avec ces amendemens.

37. Discussion de l'art. 39 (1620 *du Code*), et de la question de savoir si, après la réduction accordée à l'acheteur par l'article précédent, il est encore nécessaire de lui donner la faculté de se désister. — Proposition de laisser le juge décider suivant les circonstances.

38. Renvoi de l'article à la section.

39. Adoption, sans observation, des art. 40, 41, 42 et 43 (1621, 1622, 1623 et 1624 *du Code*).

40. Discussion de la section II, *De la Garantie*.

41. Adoption, sans observation, des articles 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 et 68 (1625, 1626, 1627, 1628,

BIU Cujas

1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648 *et* 1649 *du Code*).

42. Discussion du chapitre V, *Des Obligations de l'acheteur.*

43. Adoption, sans observation, des articles 69, 70, 71, 72, 73, 74 et 75 (1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655 *et* 1656 *du Code*).

44. Discussion de l'article 76 (1657 *du Code*).

45. Réclamation en faveur des usages du commerce, où aucune vente n'est résiliée sans que l'acheteur n'ait été mis en demeure de prendre livraison. — Consentement à ne pas appliquer l'article au commerce, et observation que le procès-verbal du Conseil levera toute équivoque sur l'étendue de l'article.

46. Observation qu'il conviendrait de donner à l'acheteur la faculté que l'article accorde au vendeur de renoncer à la vente. — Réponse que l'article 1139 du Code Civil la lui refuse, et avec raison, car lui seul est en faute.

47. Adoption de l'article.

48. Adoption, sans observation, de l'article 77.

49. Discussion du chapitre VI, *De la Nullité et de la Résolution de la vente.*

50. Adoption de l'article 78 (1658 *du Code*), sauf ce qui sera décidé lors de la discussion de la section du chapitre touchant la restitution des majeurs pour cause de lésion.

51. Adoption, sans observation, des articles 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 et 89 (1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668 *et* 1669 *du Code*).

52. Adoption de l'article 90 (1670 *du Code*), avec l'amendement que chacun des héritiers ne pourra exercer l'action qu'au nom de tous, afin que l'acquéreur ne soit pas obligé d'appeler tous les cohéritiers, dont cependant chacun y a sa part puisqu'elle se trouve dans la succession.

53. Adoption, sans observation, des articles 91, 92 et 93 (1671, 1672 *et* 1673 *du Code*).

BIU Cujas

54. Discussion de la section II, *De la Rescision de la vente pour cause de lésion*, et des questions de savoir si la rescision pour cause de lésion doit être accordée aux majeurs, et si elle doit l'être au vendeur comme à l'acheteur; si elle le serait pour les ventes de meubles; pour quelle différence entre le prix stipulé et la valeur réelle elle le sera; quel sera le mode de reconnaître cette différence.

55. Ajournement de la suite de la discussion.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. GALLI présente le Titre XI du Livre III, intitulé *De la Vente*.

Il est ainsi conçu :

TITRE XI.

DE LA VENTE.

CHAPITRE PREMIER.

De la Nature et de la Forme de la Vente.

« ART. 1er *Corresp. à l'art.* 1582 *du Code.* La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

« La vente d'un immeuble peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.

« ART. 2. *Corresp. à l'art.* 1583 *du Code.* Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur vis-à-vis du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

« ART. 3. *Corresp. à l'article* 1584 *du Code.* Elle peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

« Elle peut aussi avoir pour objet deux ou plusieurs choses alternatives.

BIU Cujas

« Dans tous ces cas, son effet est réglé par les principes généraux des conventions.

« ART. 4. *Corresp. à l'article* 1585 *du Code.* Lorsqu'on vend au poids, au compte ou à la mesure, la vente n'est point parfaite que la marchandise ne soit pesée, comptée ou mesurée.

« ART. 5. *Corresp. à l'art.* 1586 *du Code.* La disposition de l'article précédent n'a point lieu si les marchandises ont été vendues en bloc.

« ART. 6. *Cet article est le même que l'art.* 1587 *du Code.*

« ART. 7. *Corresp. à l'art.* 1588 *du Code.* La vente faite à l'essai est toujours présumée faite sous une condition suspensive, si le contraire n'est prouvé par la convention.

« ART. 8. *Corresp. à l'art.* 1589 *du Code.* La promesse de vendre vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix.

« ART. 9. *Cet article est le même que l'art.* 1590 *du Code.*

« ART. 10. *Corresp. à l'art.* 1591 *du Code.* Le prix de la vente doit être certain, et consister dans une chose déterminée.

« ART. 11. *Corresp. à l'art.* 1592 *du Code.* Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers.

« ART. 12. *Cet article est le même que l'art.* 1593 *du Code.*

CHAPITRE II.

Qui peut acheter ou vendre.

« ART. 13. *Cet article est le même que l'art.* 1594 *du Code.*

« ART. 14. *Corresp. à l'art.* 1595 *du Code.* Le contrat de vente ne peut avoir lieu entre époux, que dans les trois cas suivans :

« 1°. Celui où le mari cède des biens à sa femme, séparée judiciairement d'avec lui, en paiement de ses droits.

BIU Cujas

« 2°. Celui où la cession qu'il fait à sa femme, même non séparée, a une cause légitime, telle que le remploi de ses propres aliénés, ou de deniers à elle appartenant qui ne tombent pas en communauté.

« 3°. Celui où la femme cède des biens à son mari en paiement d'une créance qu'elle lui aurait antérieurement apportée en dot, et lorsqu'il y a exclusion de communauté.

« Sauf, dans ces trois cas, les droits des héritiers des parties contractantes, s'il y a avantage indirect.

« ART. 15. *Cet article est le même que l'article* 1596 *du Code.*

« ART. 16. *Corresp. à l'art.* 1597 *du Code.* Les juges, leurs suppléans; les commissaires du gouvernement, leurs substituts; les greffiers, huissiers, avoués, défenseurs officieux, ne peuvent prendre cession des procès, droits et actions litigieux qui sont de la compétence du tribunal où ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité, et des dépens, dommages et intérêts.

CHAPITRE III.

Des Choses qui peuvent être vendues.

« ART. 17. *Cet article est le même que l'art.* 1598 *du Code.*

« ART. 18. *Corresp. à l'art.* 1599 *du Code.* La vente de la chose d'autrui, encore qu'elle soit qualifiée telle dans le contrat, est nulle, et n'est point obligatoire. Cependant le vendeur sera toujours obligé à la restitution du prix avec les intérêts.

« ART. 19 et 20. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1600 *et* 1601 *du Code.*

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

BIU Cujas

CHAPITRE IV.

Des Obligations du Vendeur.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

« ART. 21. *Corresp. à l'art.* 1602 *du Code.* Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.

« Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre lui.

« ART. 22. *Cet article est le même que l'art.* 1603 *du Code.*

SECTION PREMIÈRE.

De la Délivrance.

« ART. 23 et 24. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1604 *et* 1605 *du Code.*

« ART. 25. *Corresp. à l'art.* 1606 *du Code.* La délivrance des effets mobiliers s'opère :

« Ou par leur délivrance réelle,

« Ou par la remise des clefs des bâtimens qui les contiennent,

« Ou même par le seul consentement des parties, si le transport ne peut pas s'en faire au moment de la vente, ou si l'acheteur les avait déjà en son pouvoir à un autre titre.

« ART. 26, 27, 28 et 29. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1607, 1608, 1609 *et* 1610 *du Code.*

« ART. 30. *Corresp. à l'art.* 1611 *du Code.* Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il en résulte, pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu.

« ART. 31, 32 et 33. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1612, 1613 *et* 1614 *du Code.*

« ART. 34. *Corresp. à l'art.* 1615 *du Code.* L'obligation de livrer la chose comprend ses accessoires, les dépen-

BIU Cujas

dances sans lesquelles elle serait inutile, et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.

« ART. 35 et 36. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1616 *et* 1617 *du Code.*

« ART. 37. *Corresp. à l'art.* 1618 *du Code.* Si, au contraire, dans le cas de l'article précédent, il se trouve une contenance plus grande que celle exprimée au contrat, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix ou de se désister du contrat, si l'excédant est d'un dixième au-dessus de la contenance déclarée.

« ART. 38. *Corresp. à l'art.* 1619 *du Code.* Dans tous les autres cas,

« Soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité;

« Soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés;

« Soit qu'elle commence par la mesure ou par la désignation de l'objet vendu, suivie de la mesure;

« L'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix, en faveur du vendeur, pour l'excédant de mesure;

« Ni, en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat, est d'un dixième en plus ou en moins, eu égard à la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire.

« ART. 39, 40 et 41. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1620, 1621 *et* 1622 *du Code.*

« ART. 42. *Corresp. à l'art.* 1623 *du Code.* S'il a été vendu deux fonds par le même contrat, et pour un seul et même prix, avec expression de la mesure de chacun, et qu'il s'en trouve moins en l'un et plus en l'autre, on fait compensation à concurrence; et l'action, soit en supplément, soit en diminution du prix, n'a lieu que suivant les règles ci-dessus établies.

BIBLIOTHEQUE INTERUNIVERSITAIRE CUJAS

BIU Cujas

« ART. 43. *Corresp. à l'art.* 1624 *du Code* (1). La question de savoir sur lequel, du vendeur ou de l'acquéreur, doit tomber la perte ou la détérioration de la chose vendue, avant la livraison, est jugée d'après les règles prescrites au Titre II du présent Livre.

SECTION II.

De la Garantie.

« ART. 44. *Cet article est le même que l'art.* 1625 *du Code.*

§. Ier. *De la Garantie en cas d'Éviction.*

« ART. 45, 46, 47 et 48. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1626, 1627, 1628 *et* 1629 *du Code.*

« ART. 49. *Corresp. à l'art.* 1630 *du Code.* Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur :

« 1°. La restitution du prix ;

« 2°. Celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince ;

« 3°. Tous les frais faits, tant sur la demande en garantie de l'acheteur, que ceux faits par le demandeur originaire ;

« 4°. Enfin, les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat.

« ART. 50, 51, 52 et 53. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1631, 1632, 1633 *et* 1634 *du Code.*

« ART. 54. *Corresp. à l'art.* 1635 *du Code.* Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi, et en connaissance de cause, le fonds d'autrui, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, même voluptuaires ou d'agrément, que celui-ci aura faites au fonds.

---

(1) *Voyez* cependant sur cet article l'observation du Tribunat, ci-après, VI, n° 12.

BIBLIOTHÈQUE UNIVERSITAIRE CUJAS

BIU Cujas

« ART. 55. *Cet article est le même que l'art.* 1636 *du Code.*

« ART. 56. *Corresp. à l'article* 1637 *du Code.* Si, dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, la valeur de la partie évincée est remboursée à l'acquéreur suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur.

« ART. 57. *Cet article est le même que l'art.* 1638 *du Code.*

« ART. 58. *Corresp. à l'article* 1639 *du Code* (1). Les autres questions auxquelles peuvent donner lieu les dommages et intérêts résultant, pour l'acquéreur, de l'inexécution de la vente, doivent être décidées suivant les règles générales établies au Titre II du présent Livre.

« ART. 59. *Cet art. est le même que l'art.* 1640 *du Code.*

§. II. *De la Garantie des défauts de la chose vendue.*

« ART. 60, 61 et 62. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1641, 1642 *et* 1643 *du Code.*

« ART. 63. *Corresp. à l'art.* 1644 *du Code.* L'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.

« ART. 64, 65 et 66. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1645, 1646 *et* 1647 *du Code.*

« ART. 67. *Corresp. à l'art.* 1648 *du Code.* L'action résultant des vices redhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature du vice redhibitoire, et l'usage du lieu où a été faite la vente.

« ART. 68. *Cet article est le même que l'article* 1649 *du Code.*

---

(1) *Voyez* observations du Tribunat, ci-après, VI, n° 12, en quoi cet article diffère de l'art. 1639 du Code.

BIU Cujas

CHAPITRE V.

Des Obligations de l'Acheteur.

« ART. 69 et 70. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 1650 *et* 1651 *du Code.*

« ART. 71. *Corresp. à l'art.* 1652 *du Code.* L'acheteur doit l'intérêt du prix de la vente jusqu'au paiement du capital, dans les trois cas suivans:

« S'il a été ainsi convenu lors de la vente;

« Si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus;

« Et s'il a été sommé de payer.

« Dans ce dernier cas, l'intérêt ne coure que depuis la sommation.

« ART. 72. *Corresp. à l'art.* 1653 *du Code.* Si l'acheteur est troublé, ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action, soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix, jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux celui-ci n'aime donner caution, et sauf le cas où il ait été stipulé que, nonobstant le trouble, l'acheteur paiera.

« ART. 73, 74 et 75. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1654, 1655 *et* 1656 *du Code.*

« ART. 76. *Corresp. à l'art.* 1657 *du Code.* En matière de vente de marchandises, denrées et effets mobiliers, la résolution de la vente aura lieu de plein droit, et sans sommation, au profit du vendeur, après l'expiration du terme convenu pour le retirement.

« ART. 77. Le privilége du vendeur sur la chose vendue, et les cas où il peut la revendiquer à défaut de paiement, sont expliqués au Titre VI du présent Livre.

Nota. Cet article a été retranché d'après les observations du Tribunat (*voyez* VI, n° 12), comme renvoyant à un Titre qui n'existait pas.

BIU Cujas

CHAPITRE VI.

De la Nullité et de la Résolution de la Vente.

« ART. 78. *Corresp. à l'art.* 1658 *du Code.* Indépendamment des causes de nullité ou de résolution déjà expliquées dans ce Titre, et de celles qui sont communes à toutes les conventions, le contrat de vente peut être résolu par l'usage de la faculté de rachat, et par la vileté du prix.

SECTION PREMIÈRE.

De la Faculté de Rachat.

« ART. 79. *Corresp. à l'art.* 1659 *du Code.* La faculté de rachat est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal, et le remboursement dont il est parlé à l'art. 93.

« ART. 80, 81, 82 et 83. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1660, 1661, 1662 *et* 1663 *du Code.*

« ART. 84. *Corresp. à l'art.* 1664 *du Code.* Le vendeur à pacte de rachat peut l'exercer contre un second acquéreur, quand même la faculté de réméré n'aurait pas été déclarée dans le second contrat.

« ART. 85, 86, 87 et 88. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1665, 1666, 1667 *et* 1668 *du Code.*

« ART. 89. *Corresp. à l'art.* 1669 *du Code.* Il en est de même si celui qui a vendu seul un héritage, a laissé plusieurs cohéritiers.

« Chacun de ces cohéritiers ne peut user de la faculté de rachat que pour la part pour laquelle il est héritier.

« ART. 90. *Corresp. à l'art.* 1670 *du Code.* Mais, dans le cas des deux articles précédens, l'acquéreur peut exiger, s'il le juge à propos, que tous les covendeurs ou tous les

BIU Cujas

cohéritiers soient mis en cause, afin de se concilier entre eux pour la reprise de l'héritage entier; faute de ce, il sera renvoyé de la demande.

« ART. 91, 92 et 93. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1671, 1672 *et* 1673 *du Code.*

SECTION II.

De la Rescision de la Vente pour cause de Lésion.

« ART. 94, 95, 96, 97 et 98. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1674, 1675, 1676, 1677 *et* 1678 *du Code.*

« ART. 99. *Corresp. à l'art.* 1679 *du Code.* Le procès-verbal contiendra les motifs des avis différens, si aucun y a, sans qu'il soit permis de faire connaître de quel avis chaque expert a été.

« ART. 100. *Cet article est le même que l'art.* 1680 *du Code.*

« ART. 101. Pourront néanmoins les juges rescinder un acte de vente, sans qu'il soit besoin d'estimation d'experts, lorsqu'une lésion suffisante sera déjà établie par preuve littérale.

Nota. Voyez dans les observations du Tribunat, ci-après, VI, n° 13, les motifs qui ont fait retrancher cet article.

« ART. 102. *Corresp. à l'art.* 1681 *du Code.* Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de parfaire le juste prix et de garder la chose.

« Le tiers possesseur a le même droit, sauf sa garantie contre son vendeur.

« ART. 103. *Corresp. à l'art.* 1682 *du Code.* Si l'acquéreur opte de garder la chose en suppléant le juste prix, il doit l'intérêt du supplément, du jour de la demande en rescision;

« S'il préfère de la rendre et de recevoir le prix, il rend les fruits du jour de la demande;

BIU Cujas

« Et l'intérêt du prix qu'il a payé lui est aussi compté du jour de la même demande.

« ART. 104. *Cet article est le même que l'art.* 1683 *du Code.*

« ART. 105. *Corresp. à l'art.* 1684 *du Code.* Elle n'a pas lieu en vente forcée.

« ART. 106. *Cet article est le même que l'art.* 1685 *du Code.*

CHAPITRE VII.

De la Licitation.

« ART. 107, 108 et 109. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1686, 1687 *et* 1688 *du Code.*

CHAPITRE VIII.

Du Transport d'une Créance et autres Droits incorporels.

« ART. 110. *Corresp. à l'art.* 1689 *du Code.* Dans le transport d'une créance, droit ou action sur un tiers, la délivrance s'opère entre le cédant et le cessionnaire, par la remise du titre.

« ART. 111. *Corresp. à l'art.* 1690 *du Code.* Le cessionnaire n'est saisi, à l'égard des tiers, que par la signification du transport faite au débiteur.

« Néanmoins le cessionnaire peut être également saisi, soit par l'acceptation du transport faite par le débiteur présent à l'acte authentique, soit par ladite acceptation contenue dans tout autre acte authentique.

« ART. 112, 113, 114, 115, 116, 117 et 118. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696 *et* 1697 *du Code.*

« ART. 119. *Corresp. à l'art.* 1698 *du Code.* L'acquéreur doit, de son côté, rembourser au vendeur ce qu'il a payé pour les dettes et charges de la succession, et lui faire

BIU Cujas

raison de tout ce dont il était créancier, s'il n'y a stipulation contraire.

« ART. 120, 121 et 122. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1699, 1700 *et* 1701 *du Code.*

2. M. GALLI fait lecture du chapitre Ier, *De la Nature et de la Forme de la Vente.*

3. Les articles 1, 2 et 3 sont adoptés sans observation.

4. L'article 4 est discuté.

5. M. JOLLIVET observe que le principe de cet article, posé d'une manière aussi générale, serait peut-être étendu, même aux immeubles, quoique ce fût une fausse application.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS répond qu'il ne peut pas y avoir de méprise, parce que l'article explique clairement que ses dispositions ne concernent que les ventes de marchandises.

6. M. BEGOUEN dit que l'application de l'article, quand elle serait réduite à ces termes, ne serait pas exacte dans sa généralité.

M. GALLI dit qu'en effet l'article ne peut s'appliquer, même aux ventes de marchandises, que lorsqu'elles sont faites sous la condition du mesurage.

M. JOLLIVET dit que, hors le cas dont il vient d'être parlé, la vente est valable, quoiqu'il y ait défaut de poids ou de mesure.

M. RÉAL ajoute que l'insuffisance du poids ne produit d'autre effet que de donner au créancier une action pour obliger le vendeur à parfaire.

M. BÉRENGER dit que l'insuffisance du poids ne vicie pas la vente, la chose vendue fût-elle un corps certain comme est une balle de toile.

L'article n'établirait qu'une exception qui s'appliquerait à très peu de ventes.

7. M. TREILHARD dit que l'article, tel qu'il est rédigé,

BIU Cujas

n'est peut-être pas parfaitement exact, car si l'on achète tout ce qui se trouve dans un magasin à raison de tant la mesure, il ne reste d'incertitude que sur la quotité; la chose et le prix sont déterminés.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS pense que cette opinion est susceptible d'objections. Dans une vente de dix muids de blé, par exemple, la chose n'est au risque de l'acheteur qu'après le mesurage; c'est ce cas que l'article prévoit et décide.

M. TREILHARD convient que cette opinion est exacte; mais il pense qu'on peut la concilier avec la sienne.

Si l'on achète la totalité des marchandises déposées dans un magasin, la vente est parfaite aussitôt que le prix est convenu.

Si au contraire on achète une certaine quantité des marchandises non en bloc, mais à la mesure, comme dans l'hypothèse présentée par le *Consul*, la vente n'est parfaite qu'après que la marchandise a été mesurée et livrée.

8. Le CONSUL CAMBACÉRÈS partage cette opinion; mais ce qui importe, dit-il, c'est de ne pas soumettre le cas de l'article 4 à la disposition de l'article 2, qui, suivant l'axiome *res perit domino*, met la chose aux risques de l'acheteur du moment que la vente est parfaite.

M. JOLLIVET pense qu'on pourrait rendre cette idée, en disant que le vendeur est responsable jusqu'à ce que la marchandise ait été pesée ou mesurée.

M. TREILHARD dit qu'il suffit d'excepter de l'article le cas où la vente est faite en bloc.

M. MURAIRE observe que l'article 5 pourvoit à ce cas.

M. TRONCHET dit qu'il est inutile de changer la rédaction, parce que l'article 2 explique comment une vente devient parfaite.

9. Le principe de l'article est adopté, et renvoyé à la sec-

BIU Cujas

tion pour le rédiger conformément aux distinctions qui ont été faites.

10. L'article 5 est adopté sans observation.

11. L'article 6 est discuté.

M. Miot demande que la disposition de l'article ne s'étende pas au cas où elle se trouve détruite par la convention. On peut, par exemple, acheter un baril d'huile sans y goûter.

M. Galli répond que l'exception réclamée ayant été érigée en règle générale, il serait aussi inutile qu'embarrassant de la répéter à chacun des articles auxquels elle s'applique.

L'article est adopté.

12. Les articles 7, 8, 9, 10, 11 et 12 sont adoptés sans observation.

13. M. Galli fait lecture du chapitre II, *Qui peut acheter ou vendre*.

14. L'article 13 est adopté sans observation.

15. L'article 14 est discuté.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) pense qu'il faudrait expliquer plus clairement au n° 3 de cet article qu'il s'agit d'une créance que le mari avait sur la femme antérieurement au mariage, ou par suite d'une stipulation de son contrat de mariage.

M. Tronchet répond que ce n'est pas là le cas de l'article. Il est rédigé dans l'hypothèse où la femme, s'étant constituée en dot une créance qu'elle avait à exercer sur un tiers, n'en a pas reçu le paiement, et a ensuite remplacé son apport par des immeubles.

M. Jollivet dit que cependant il serait juste d'étendre l'article au cas dont a parlé M. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely).

M. Réal dit qu'on pourrait substituer le mot *somme* au mot *créance*.

BIU Cujas

M. TRONCHET propose de supprimer le nº 3 de l'article, et de rédiger ainsi le nº 1er, *Celui où l'un des époux cède à l'autre des biens en paiement de ses droits.*

L'article est adopté avec cet amendement.

16. L'article 15 est discuté.

M. RÉAL demande si la dernière disposition de cet article empêcherait un préfet de se rendre adjudicataire. Il ne critique point la disposition ainsi entendue, mais il observe qu'elle introduit une innovation.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que l'article ne s'étend aux préfets et autres administrateurs que dans le cas où ils font eux-mêmes la vente, ce qui est juste : s'ils veulent se rendre adjudicataires, ils doivent se faire remplacer pour ne pas être juges dans leur propre cause.

M. DAUCHY répond qu'il est utile d'appliquer l'article aux préfets, que ce sera le moyen de prévenir les abus possibles, et surtout les soupçons.

L'article est adopté.

17. L'article 16 est adopté sans observation.

18. M. GALLI fait lecture du chapitre III, *Des choses qui peuvent être vendues.*

19. L'article 17 est adopté sans observation.

20. L'article 18 est discuté.

21. M. TREILHARD demande le retranchement de ces mots *qualifiée telle*, parce que l'esprit de l'article est de prononcer la nullité de la vente dans tous les cas.

M. TRONCHET dit que le droit romain valide ces sortes de ventes, pourvu qu'il soit prouvé que le vendeur n'ignorait pas que la chose ne lui appartenait pas. De cette condition naissaient des questions très difficiles à résoudre. On a voulu les prévenir par ces mots *qualifiée telle dans le contrat*. On a voulu également écarter les subtilités

BIU Cujas

du droit romain, car il est ridicule de vendre la chose d'autrui.

M. Berlier dit que la vente de la chose d'autrui est indubitablement nulle, soit qu'on l'ait ou non *qualifiée telle*, et qu'ainsi le retranchement de ces mots est très justement demandé, en ce que cette circonstance ne peut influer sur la validité ou l'invalidité du contrat.

Mais il est un point de vue ultérieur sous lequel la distinction devient utile et raisonnable; c'est pour régler les suites de l'inexécution.

Si le vice a été énoncé, il suffira sans doute que le prix soit restitué à l'acheteur avec intérêt, car il y a eu faute commune, ou, en tout cas, celui-ci a sciemment couru la chance.

Mais si le vice n'a pas été énoncé, le vendeur qui a surpris la bonne foi de l'acquéreur, lui doit des dommages-intérêts.

C'est ce que l'article devrait dire au lieu de ce qui y est exprimé.

M. Defermon observe qu'il peut arriver cependant qu'une mère tutrice, pour libérer ses mineurs de la manière la moins onéreuse, vende des propriétés qui lui sont communes avec eux, en leur réservant des propriétés plus utiles; qu'alors il serait contre l'intérêt des mineurs de déclarer nulle une semblable vente.

M. Tronchet répond que cette mère n'a point vendu la chose d'autrui, puisque sa qualité de tutrice lui donnait le droit de vendre les biens du mineur, en garantissant la vente.

Le consul Cambacérès craint que le principe que la vente de la chose d'autrui est nulle, n'embarrasse dans beaucoup de cas, s'il est posé d'une manière trop absolue. Cette raison détermine le *Consul* à penser qu'il convient de laisser subsister la disposition du droit romain,

BIU Cujas

pour l'hypothèse où la chose vendue n'a pas été annoncée dans le contrat comme appartenant à un tiers; qu'ainsi l'article peut être adopté tel qu'il est rédigé.

M. TRONCHET dit que le propriétaire qui n'a point exprimé qu'il vendait la chose d'autrui, doit être réputé n'avoir pas su cette circonstance; mais celui qui l'a énoncée, s'est soumis à des dommages-intérêts, quoique la vente soit nulle.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS demande s'il les doit, même lorsque la chose a péri.

M. TRONCHET répond que la perte de la chose ne change rien à l'engagement du vendeur, car, dès le principe, il était dans l'impuissance de livrer la chose vendue; or c'est de cette impuissance, qui rendait le contrat inexécutable, que naît l'obligation de payer des dommages-intérêts.

M. TREILHARD dit que tant que la chose existe, il est absolument possible de la livrer; mais que cette possibilité cesse lorsque la chose périt, et qu'alors il faut se régler suivant les circonstances, ainsi qu'il est expliqué au Titre des *Contrats et des Obligations conventionnelles en général.*

22. L'article est adopté.

23. L'article 19 est adopté sans observation.

24. L'article 20 est discuté.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) objecte que lorsqu'on achète un vaisseau actuellement en mer, la vente est valable quoique le bâtiment eût péri au moment où elle a été consommée.

M. BÉRENGER dit que si la règle posée par cet article est générale, il est nécessaire de la modifier par une exception en faveur du commerce, où très souvent on vend par courtiers des marchandises dont on n'est point actuellement propriétaire.

BIU Cujas

M. TRONCHET rappelle qu'il a été convenu que les dispositions du Code Civil ne s'appliquent point aux affaires du commerce. Ainsi les objections de M. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) et de M. *Bérenger* sont également sans objet.

M. PORTALIS dit que, dans le commerce même, il faut une matière aux contrats de vente. Or, il n'y a point de contrat lorsque le navire vendu est péri avant la vente; la vente est pour ce cas soumise aux mêmes principes que le contrat d'assurance. Toute réserve des usages particuliers au commerce ne doit donc pas être admise pour le cas dont il s'agit. Dans le commerce aussi, il ne peut y avoir de vente sans une matière qui en soit l'objet. A la vérité, la bonne foi du vendeur l'exempte de payer des dommages-intérêts, mais il serait absurde que le contrat de vente fût tout à l'avantage du vendeur, et que l'acheteur payât un prix pour ce qui n'existe pas.

M. *Portalis* ajoute que trois fois cette question a été jugée au parlement d'Aix, d'après ses défenses ou sur ses consultations.

Au reste, la règle générale posée par l'article ne peut pas être altérée par les usages du commerce, lesquels d'ailleurs se diversifient à l'infini, suivant les localités.

M. BÉGOUEN dit que quand on vend un navire en voyage, l'acheteur se charge indéfiniment des risques; mais les négocians, dans leurs conventions, s'expliquent toujours de manière à prévenir l'abus de cet usage : on ne vend ordinairement qu'avec la police d'assurance.

MM. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) et BÉGOUEN observent que M. *Portalis* a présenté des principes entièrement opposés à ceux généralement suivis en pareil cas; qu'au surplus il a été reconnu que l'article ne s'applique point au commerce, qu'ainsi il n'y a point de difficulté à l'adopter.

BIU Cujas

L'article est adopté.

25. M. GALLI fait lecture du chapitre IV, *Des Obligations du Vendeur*.

26. Les *Dispositions générales* sont soumises à la discussion.

27. L'article 21 est discuté.

M. TRONCHET voudrait que la rédaction de cet article fût changée et fît apercevoir que sa disposition est fondée sur ce que le vendeur était obligé de s'expliquer clairement, même sur les obligations de l'acheteur.

L'article est adopté avec cet amendement.

28. L'article 22 est adopté sans observation.

29. La section Ire, *De la Délivrance*, est soumise à la discussion.

30. Les articles 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 sont adoptés sans observation.

31. L'article 34 est discuté.

M. JOLLIVET propose d'ajouter à ces mots : *elle serait inutile*, ceux-ci : *ou se trouverait détériorée.*

M. GALLI pense que cette rédaction présenterait une idée trop vague, en ce qu'elle ne spécifierait pas le degré de détérioration.

M. TREILHARD dit qu'il s'agit d'une détérioration telle que la chose ne puisse plus servir à l'usage pour lequel elle a été achetée.

M. BERLIER dit qu'on peut se dispenser de peser la valeur de ces expressions, quand celles qui précèdent sont claires et suffisantes.

La chose et *ses accessoires* : tout est compris dans ces deux mots; on peut donc retrancher ceux qui ne font qu'embarrasser la disposition et l'obscurcir.

L'article est adopté avec cet amendement.

32. Les articles 35, 36 et 37 sont adoptés sans observation.

33. L'article 38 est discuté.

BIU Cujas

34. M. BERLIER dit qu'il trouve la différence de mesure tolérée à une quotité trop forte.

La jurisprudence ne l'avait, jusqu'à nos jours, admise que pour un trentième, et cela seulement lorsque le vendeur s'était servi de l'expression *environ :* ainsi l'attestent *Henrys* et *Bourjon.*

La règle ne doit donc pas être posée de telle sorte que celui qui vend un domaine annoncé contenir cent hectares, soit à l'abri de toutes recherches si le domaine en contient quatre-vingt-dix; car la vraie limite est celle où cesse la présomption de bonne foi : or cette présomption, qui peut être juste quand la différence n'est que d'un vingtième, le sera bien rarement lorsque la différence sera d'un dixième. L'opinant propose donc le vingtième au lieu du dixième, et il observe que cette décision ne nuira point aux stipulations propres à rédimer le vendeur qui aura vendu le fonds *tel qu'il est et se comporte*, ou *sans aucune garantie de contenance.*

De telles clauses sont un appel à la vigilance de l'acheteur, et le supposent instruit ou lui font la loi de s'instruire des détails; mais quand, au contraire, le vendeur indique la mesure, cette indication devient la règle de l'acheteur et sa garantie; et c'est bien assez, en ce cas, de souffrir qu'il puisse y avoir différence d'un vingtième entre la quantité promise et celle qui est livrée.

M. JOLLIVET dit que la jurisprudence n'était pas uniforme sur ce point; que quelquefois on n'a point eu égard à la différence moindre du vingtième, attendu qu'on la passait dans cette mesure aux arpenteurs de l'administration forestière.

M. GALLI dit qu'il consent à réduire la différence au vingtième; que déjà les tribunaux ont fait les observations qui viennent d'être présentées.

35. M. TRONCHET dit que si ce changement est admis, il

BIU Cujas

faut que la différence soit mesurée sur le prix de la vente et non sur l'étendue du terrain.

M. BIGOT-PRÉAMENEU objecte qu'alors il sera nécessaire de faire une ventilation, et qu'elle sera très difficile.

M. TRONCHET répond qu'elle est cependant indispensable pour reconnaître le dommage que peut souffrir l'acheteur, car il se pourrait faire que la différence entre la contenance déclarée et la contenance réelle, ne portât que sur des terres vagues et de peu de valeur.

M. BÉRENGER dit qu'en effet si le défaut de mesure ne porte que sur ces sortes de terres, il pourrait se faire que la différence en superficie fût d'un dixième, tandis que dans le prix elle serait à peine d'un centième.

M. BERLIER dit qu'il ne faut point ici confondre la valeur et la mesure; il ne s'agit que de la dernière, et d'une opération très simple qui doit se terminer la toise à la main.

Au surplus, c'est une vaine supposition que de dire que la différence portera le plus souvent sur les terres *de moindre valeur*, car, pour être quelque chose, il faut exister d'abord; et le débat porte ici sur le défaut même d'existence.

Quel est donc le seul calcul admissible dans notre espèce? C'est que le défaut de mesure s'applique au tout ou à chacune des espèces renfermées dans le tout, ce qui revient au même.

Ainsi, en admettant que le domaine renferme des terres de trois qualités, et qu'il ne soit que de quatre-vingt-huit hectares au lieu de cent portés dans la vente, la différence, calculée dans le détail, devrait se reporter, non sur une terre de la première, ou de la seconde, ou de la troisième qualité, mais sur toutes et dans une égale proportion : on fait la même chose, et d'une manière beau-

BIU Cujas

coup plus simple, en déduisant pour le *déficit* douze pour cent du prix total.

M. BIGOT-PRÉAMENEU dit que si la quotité de chaque espèce de terre a été énoncée dans le contrat de vente, il sera facile de reconnaître l'espèce de terre dont la contenance n'est pas suffisante, et d'en parfaire le prix, et qu'alors la différence ne doit pas être prise sur la valeur totale du domaine vendu; mais si la contenance des terres a été énoncée sans distinction, il est indispensable de prendre la différence sur la totalité de leur valeur, et cette valeur se règle par le prix.

36. Le CONSEIL adopte en principe qu'on n'aura égard à la différence que lorsqu'elle sera du vingtième, et qu'on l'estimera d'après la valeur des objets vendus.

37. L'article 39 est discuté.

M. TRONCHET dit qu'en réduisant au vingtième la différence à laquelle on aura égard, il n'est plus nécessaire de donner à l'acquéreur la faculté de se désister du contrat.

Le consul CAMBACÉRÈS dit qu'en effet ce serait trop favoriser l'inconstance.

M. DEFERMON dit que les anciennes mesures, quoiqu'elles portassent la même dénomination, étaient cependant très différentes suivant les lieux; qu'on laissait aux notaires le soin de les réduire à celles de ces mesures d'après lesquelles on achetait; que ces évaluations n'étant pas toujours exactes, il en résultait une grande différence dans la contenance; qu'il y aura encore plus d'erreurs aujourd'hui, où l'on est forcé de convertir en hectares les mesures des divers pays.

Cependant l'acquéreur qui a épuisé ses moyens pour solder le prix convenu, se trouvera extrêmement embarrassé, s'il est obligé d'y ajouter encore. Il semble donc juste de lui conserver la faculté de renoncer à la vente.

Au surplus, on se règle ordinairement dans l'acquisi-

BIU Cujas

tion d'un domaine, moins sur la mesure exacte de son étendue, que sur son produit, qui est justifié par la représentation des baux.

M. BERLIER dit que la difficulté qu'on élève doit peut-être conduire à n'insérer dans l'article 38 que ce qui touche à l'obligation du vendeur, quand il livre moins que ce qu'il a promis, sauf à régler particulièrement ce qui concerne l'acheteur, quand il y a excédant de mesure.

Une réduction de prix est plus aisée à faire qu'un supplément, et le vendeur est censé mieux connaître l'étendue de son héritage que l'acquéreur; voilà ce qui différencie les espèces, et ce qui pourrait faire admettre une autre quotité, ou d'autres règles pour le cas d'excédant; mais il n'est point nécessaire de revenir sur la matière qui a été l'objet de la première délibération, s'il est d'une justice évidente que celui qui a promis cent hectares doive en livrer au moins quatre-vingt-quinze, et l'on peut se borner à renvoyer à la section la seconde question, pour la coordonner avec le reste du système.

M. BÉRENGER dit qu'il conviendrait de réduire la faculté de l'option au cas où il y a excédant de mesure. Afin de ne point soumettre l'acquéreur à une obligation qu'il ne pourrait pas remplir, on lui permettrait de rendre des terres jusqu'à due concurrence.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que l'article devrait être rédigé de manière qu'il laissât aux juges la faculté de décider d'après les circonstances et la situation des parties.

38. L'article est renvoyé à la section.

39. Les articles 40, 41, 42 et 43 sont adoptés sans observation.

40. La section II, *De la Garantie*, est soumise à la discussion.

41. Les articles 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53,

BIU Cujas

54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 et 68, qui composent cette section, sont adoptés sans observation.

42. M. GALLI fait lecture du chapitre V, *Des Obligations de l'Acheteur.*

43. Les articles 69, 70, 71, 72, 73, 74 et 75 sont adoptés sans observation.

44. L'article 76 est discuté.

45. M. BÉGOUEN observe que cet article serait applicable au commerce, où, cependant, aucune vente n'est résiliée sans que l'acheteur ait été mis en demeure de retirer les marchandises. Si l'on s'écartait de cet usage, on donnerait trop d'avantages au vendeur dans le cas où le cours des choses vendues augmenterait.

M. GALLI consent à restreindre l'article à la vente d'effets mobiliers.

M. RÉAL dit que la disposition est conforme à ce qui a été décidé par l'article 40 du Titre *Des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général*, d'après lequel le débiteur est constitué en demeure sans aucune sommation.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que toute équivoque sera levée par le procès-verbal, qui indiquera que l'article n'est point applicable aux affaires de commerce.

46. M. DEFERMON dit que cet article paraît mettre l'acheteur à la discrétion du vendeur. Si celui qui a acheté cent barils d'huile ne se présente que trois mois après pour les retirer, le vendeur pourrait le repousser en soutenant que la vente est résiliée. Il faut donc aussi prononcer sur le sort de l'acheteur, et lui accorder également l'avantage de renoncer à la vente, faute par le vendeur d'avoir livré; autrement celui-ci aurait dans tous les temps le droit de réclamer l'exécution du contrat, tandis que l'acheteur en serait privé.

BIU Cujas

M. BÉRENGER dit que l'acheteur seul est en faute: c'était à lui à retirer les choses vendues; s'il ne l'a point fait, il a renoncé à la vente: il ne peut pas se faire un titre de sa négligence.

M. BIGOT-PRÉAMENEU lit l'article 40 (1139 *du Code*), du Titre *Des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général*, lequel est ainsi conçu:

« Le débiteur est constitué en demeure, soit par une « sommation ou par un autre acte équivalent, soit par « l'effet de la convention, lorsqu'elle porte que sans qu'il « soit besoin d'acte, et par la seule échéance du terme, « le débiteur sera en demeure. »

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que cet article est juste; que lorsque le débiteur se trouve interpellé par l'expiration du terme, et qu'il en est averti par la loi, il n'est pas besoin de sommation pour le mettre en demeure.

47. L'article est adopté.

48. L'article 77 est adopté sans observation.

49. M. GALLI fait lecture du chapitre VI, *De la Nullité et de la Résolution de la vente.*

50. L'article 78 est discuté.

M. BERLIER observe que les dernières expressions de cet article préjugeraient, si elles étaient irrévocablement adoptées, que la rescision pour lésion aura lieu en matière de vente entre majeurs.

Il paraît convenable à l'opinant d'ajourner l'article, qui n'est d'ailleurs qu'une espèce de préambule, jusqu'à ce que le Conseil ait pris un parti sur la section II du chapitre VI.

L'article est adopté, sauf ce qui sera décidé relativement à la rescision entre majeurs pour cause de lésion.

51. Les articles 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 et 89 sont adoptés sans observation.

52. L'article 90 est discuté.

BIU Cujas

M. Defermon demande pourquoi l'action ne passe pas directement à un seul des cohéritiers.

M. Treilhard répond que c'est parce qu'étant dans la succession, elle se partage de droit. Cependant on la met ordinairement au nom d'un seul qui l'exerce en entier.

M. Defermon dit qu'il n'est pas juste de donner à l'acquéreur l'embarras d'appeler tous les cohéritiers.

Le consul Cambacérès propose de dire que chacun d'eux ne pourra l'exercer qu'au nom de tous.

L'article est adopté avec cet amendement.

53. Les articles 91, 92 et 93 sont adoptés sans observation.

54. La section II, *De la Rescision de la vente pour cause de lésion*, est soumise à la discussion.

M. Berlier attaque cette section dans son ensemble.

Après la discussion qui a déjà eu lieu sur cette matière, en la séance du 25 brumaire, l'opinant s'étonne que les partisans de la rescision reproduisent le système de non-réciprocité, que l'un d'eux avait formellement condamné, parce qu'il avait reconnu une suprême injustice à dénier à l'acquéreur lésé le même droit qu'au vendeur.

Mais ce n'est pas en ce point seulement que le projet actuel s'écarte des termes dans lesquels semblait le placer le dernier état de la discussion.

On y retrouve tous les inconvéniens des expertises et tous les embarras qui parurent choquer même les partisans de la rescision *modifiée*, et notamment le *consul Cambacérès*.

Si les vues du *Consul* sont exactement restées dans la mémoire de l'opinant, elles tendaient seulement à ce que les juges n'eussent pas les mains liées, quand il serait question de réparer un préjudice *évident*.

Frappé de cette idée, M. *Berlier* avait rédigé un projet, dont il donne lecture, et qui est ainsi conçu :

BIU Cujas

« ART. La vente d'un immeuble faite par un majeur à « un majeur, ne peut être rescindée que lorsqu'il y a entre « la valeur réelle de l'immeuble et le prix qui en a été « donné ou promis une telle disproportion qu'il en ré- « sulte une présomption légale d'erreur.

« ART. Cette présomption a lieu, 1°. au profit du ven- « deur, quand l'immeuble n'a été vendu que le tiers de « sa valeur ou au-dessous; 2°. au profit de l'acheteur, « quand le prix de l'immeuble est égal à trois fois sa va- « leur, ou au-dessus.

« ART. Dans l'un et l'autre cas, la présomption légale « d'erreur ne peut résulter que d'actes ayant date certaine « et donnant des notions suffisantes sur les revenus de l'im- « meuble au temps de la vente, de telle sorte que par la « comparaison de ces revenus avec le prix de cette vente, « les tribunaux puissent, sans autre examen et sans or- « donner aucune expertise, reconnaître l'existence de « l'erreur.

« Toute action à ce sujet ne pourra être intentée après « un an révolu, à partir du jour de la vente.

« ART. Nul majeur non muni des actes exigés par l'ar- « ticle précédent ne sera admis à attaquer un contrat de « vente, sur la seule allégation de lésion, et sous la sou- « mission de la vérifier par experts, sans préjudice toute- « fois des moyens fondés sur le dol, la fraude ou la vio- « lence, quand il y aura lieu. »

S'il fallait se décider, continue M. *Berlier*, entre ce projet et celui de la section, il pense que les articles qu'il vient de lire mériteraient la préférence; mais le système réduit à ce point, sera d'une application extrêmement rare, et il reste à examiner s'il ne vaut pas mieux dénier toute action contre le contrat à ceux qui n'articulent ni dol personnel, ni fraude, ni violence.

L'opinant demande au Conseil la permission de l'entre-

BIU Cujas

tenir un instant d'un ouvrage fort savant, où la question a été très approfondie.

Chrétien Thomasius, docteur allemand, dans sa 73e dissertation intitulée *de Æquitate cerebrinâ*, Leg. 2. c. *de Rescind. Vend.* (Dissertation citée par *Barbeyrac* sur *Grotius* et *Puffendorff*), établit, comme on peut le voir en recourant à une nouvelle édition de ses œuvres in-4°, imprimée à Magdebourg, 1777, que cette loi est loin de mériter les éloges que lui ont donnés quelques jurisconsultes.

En analysant cette dissertation très étendue et écrite en langue latine, et en recueillant quelques traits principaux, on trouvera que cette loi n'existait pas dans les beaux temps du droit romain, et qu'il est même douteux qu'elle ait existé du temps de *Dioclétien*, à qui on l'attribue.

L'auteur puise ses raisons de douter : 1°. dans quelques textes qui contredisent évidemment cette loi 2; 2°. dans la circonstance que les collaborateurs de *Tribonien* ne l'ont pas recueillie dans les Pandectes.

Il pense que *Tribonien* a pu prendre cette loi dans une source suspecte (le Code hermogénien), et il incline à la regarder comme apocryphe dans son origine; mais il prouve surtout qu'elle n'avait pas été suivie par les empereurs qui avaient succédé à *Dioclétien*, jusqu'au temps de la compilation ordonnée par *Justinien* : ainsi elle fut rejetée par les empereurs *Constantin*, surnommé *le Grand*, *Gratien*, *Valentinien*, *Théodose*, *Honorius* et *Arcade*.

Parmi plusieurs preuves, *Thomasius* cite la L. 1. C. Th. *de Contrah. Empt.*, ainsi conçue : *Venditionis atque emptionis fidem nullâ circumscriptionis violentiâ factam rumpi, minimè decet. Nec enim solâ pretii vilioris querelâ contractus sine ullâ culpâ celebratus litigioso strepitu turbandus est.*

L'auteur de la dissertation observe qu'après la compi-

BIU Cujas

lation, les canonistes et les théologiens se saisirent de la question, et que plusieurs d'entre eux ayant prétendu que la moindre lésion viciait le contrat, cette opinion vint singulièrement à l'appui d'un texte qui n'accordait la rescision que pour lésion de moitié.

Il examine le principal motif donné à la loi, l'*humanité*, et il pense que la *justice* est seule à considérer dans les contrats, et qu'il ne convient au législateur d'y intervenir que quand les règles qui fondent le contrat ont été blessées.

Il cherche ce que veut dire ce *dolus re ipsâ* que les docteurs ont cru pouvoir substituer au dol et aux machinations personnelles; il avoue qu'il ne comprend pas cette proposition : en tout cas, il la trouve en opposition avec une loi de ce même *Dioclétien* à qui l'on attribue la loi 2; car la loi 10, C. *Eod. tit.*, porte : *Dolus emptoris qualitate facti, non quantitate pretii, æstimatur :* c'est donc s'élever contre un texte formel que de soutenir que le dol résulte de la seule vileté du prix, ou est suffisamment prouvé par elle.

Sur ce mot *prix*, l'auteur remarque d'abord l'embarras de *Tribonien*, qui s'est tantôt servi de l'expression *veri pretii*, tantôt de celle *justi pretii :* mais il n'y a qu'un prix, c'est celui réglé par le contrat.

Les choses n'ont pas en général un prix vrai, un prix juste; elles valent moins pour l'un, elles valent plus pour l'autre; le plus ou le moins d'affection, les convenances, la situation diverse des parties, voilà bien des motifs d'appréciations diverses : mais le prix n'est connu que par la convention même ; c'est elle qui le constitue, et il ne faut pas le chercher ailleurs.

Comment d'ailleurs arriver autrement à la fixation de ce prix? C'est cette opération que l'auteur de la dissertation appelle *si non moraliter impossibilis, saltem difficil-*

BIU Cujas

lima, quand elle n'aurait pas l'inconvénient majeur de mettre en question la validité de tous les contrats de vente.

Enfin, il cite l'usage des chambres et colléges de Saxe, qui ont toujours rejeté l'action en rescision pour cause de lésion d'outre-moitié, lorsqu'il n'existait pas d'autres circonstances propres à indiquer le dol.

Après ce résumé de la dissertation de *Thomasius*, M. *Berlier* observe que, dans la plupart des États du Nord on ne suit point la loi 2. *C. de Rescind. Vend.*, et si l'usage contraire a prévalu dans les États méridionaux, il est difficile de n'y pas apercevoir l'influence de nos théologiens; mais il faut revenir aux principes : le confesseur qui conseille la restitution de trop grands bénéfices fait fort bien; mais le législateur qui fait respecter les contrats remplit un devoir bien plus essentiellement conservateur de l'ordre social.

M. *Berlier* termine son opinion en invitant le Conseil à se rappeler toutes les autres considérations d'ordre public et privé qu'il développa dans la séance du 25 brumaire, et conclut au rejet du système que le projet de la section tend à faire revivre après l'abolition qui a été prononcée par la loi de l'an III.

M. PORTALIS distingue deux parties dans la dissertation de *Thomasius*.

L'une porte sur la question de savoir si la loi 2, au Code *de Resc. Vend.*, est apocryphe; l'autre a pour objet le mérite de cette loi.

Thomasius s'étend beaucoup plus sur le premier point.

Cependant on ne voit pas bien précisément à quoi tend son raisonnement. Veut-il établir que la loi n'a pas existé pendant toute la durée de la législation romaine? Il articule un fait incontestable; mais il en est de même

BIU Cujas

de beaucoup d'autres lois romaines. Au surplus, ce n'est point par leur date qu'il faut juger de la bonté des lois.

Il est sans doute des lois dont on aime à connaître l'origine, dont on veut savoir quelles circonstances les ont fait naître; ce sont celles qui forment la législation des *rescripts*. Il est possible cependant qu'une bonne loi naisse d'un mauvais principe. Le législateur qui opère seul, agit presque toujours d'après ses passions, son intérêt et les sentimens dont il est affecté; néanmoins son intérêt peut se trouver d'accord avec l'intérêt public, et alors il porte des lois sages et utiles : aussi avons-nous vu même le règne de *Justinien* produire de bonnes lois.

Les lois générales n'inspirent pas la même curiosité. Il est difficile que des passions ou des intérêts particuliers en soient la base.

Écartons donc, dit M. *Portalis*, la première partie de la dissertation, et jugeons la loi en elle-même.

Avec quoi faudra-t-il la comparer? Sera-ce avec les mœurs et les usages du pays où elle a existé? Non : ce sera avec la raison. Le droit ne naît pas des règles, mais les règles naissent du droit. C'est donc d'après les principes du contrat de vente qu'il faut examiner la loi dont il s'agit.

Ils ont été posés dans cette séance même. Le contrat de vente a été mis au rang des contrats commutatifs, et dans cette idée on a cherché à le ramener à sa nature, en corrigeant toutes les inégalités qui pouvaient mettre quelque différence à l'avantage du vendeur ou de l'acheteur. C'est avec autant de scrupule que de justice, qu'on a pourvu à ce que l'insuffisance ou l'excédant de mesure ne donnât pas à l'acheteur plus qu'il n'a payé, et ne privât pas le vendeur de plus qu'il n'a reçu. On a donc reconnu que la lésion ne résulte pas toujours de la vileté du prix, mais que toujours cependant elle change la condition des

BIU Cujas

parties et blesse la nature du contrat. Comment voudrait-on qu'une lésion de moitié ne présentât pas un caractère d'injustice, lorsqu'on a attaché tant d'importance à toute lésion au-dessus du vingtième?

Thomasius convient qu'il doit y avoir rescision quand les règles du contrat de vente sont violées.

Ne le sont-elles pas dans le cas où ce contrat, qui doit assurer à chacun l'équivalent de ce qu'il donne, a l'effet désastreux de donner presque tout à l'un et presque rien à l'autre?

Thomasius demande comment la lésion pourra être vérifiée; il dit que s'il n'est pas impossible, il est du moins très difficile de la reconnaître.

La lésion sera vérifiée comme tout autre fait, ou d'après des preuves, ou d'après l'examen de la chose.

On admet la preuve testimoniale dans les contestations civiles les plus importantes; on l'admet au criminel, où l'importance est plus grande encore, et cependant il y a beaucoup plus de danger à la recevoir pour l'examen d'un fait isolé que pour celui qui se confond avec la chose même. Les doutes de *Thomasius* ne viennent que de ce que les professeurs en général, se perdant dans les théories purement spéculatives, sont perpétuellement embarrassés, toutes les fois qu'il s'agit de la pratique, de l'usage et de l'application des lois. On peut donc lui répondre: la loi ne répugne pas à la preuve par témoins, et cependant des témoins, comme des experts, peuvent être corrompus, avec cette seule différence qu'ils déposent d'un fait qui s'est enfui et dont la trace souvent n'existe plus que dans leurs dépositions, au lieu que des experts opèrent sur un fait présent, et qu'on peut vérifier après eux. A tout moment, à chaque pas, on est obligé de recourir aux témoins et aux experts. Si c'est un mal, du moins est-ce un mal inévitable; pourquoi n'emploierait-on pas

BIU Cujas

ce genre de preuves pour vérifier une lésion, puisqu'on y défère quand il s'agit de bien plus encore, quand il faut prononcer sur la vie d'un homme?

Mais, dit *Thomasius*, cette vérification est très difficile.

Il exagère les difficultés. Dans chaque localité on connaît en général la valeur réelle et la valeur relative des propriétés, l'on décide du prix de celle qu'il faut estimer par la comparaison avec celles qui l'environnent.

Thomasius prétend que c'est au vendeur à user de prudence, et que la loi ne doit pas intervenir dans les contrats entre majeurs.

D'abord, toutes les ventes ne sont point faites directement par les propriétaires, et tous les propriétaires ne sont pas dans une maturité d'esprit suffisante pour ne point commettre d'imprudence. Un citoyen est retenu loin de son domicile; il est obligé de confier à des tiers la direction de ses affaires, et ces tiers peuvent n'être pas toujours aussi soigneux que lui-même. Un autre est dégagé par la loi des liens de la minorité; mais il est retenu encore par la nature : car il ne faut pas croire que, si diverse dans ses productions, la nature soit égale dans la formation de la raison humaine; qu'à la même époque et au même moment, elle répartisse aux hommes une mesure égale de prudence et de maturité. La loi civile, pour éviter l'arbitraire, a dû s'arrêter à un point précis, et fixer uniformément pour tous les hommes l'époque de la majorité : mais le législateur peut-il oublier qu'entre des individus inégaux en talens, en intelligence, une règle égale n'est qu'une invention purement civile?

Il faut prendre la société comme elle est, avec son jeu, avec ses ressorts, avec tout le disparate de sa constitution. Ainsi, quand on voit un absent trompé, un jeune homme de vingt-un ans spolié par un contrat de vente, quoi de plus juste que de venir à son secours? La loi tend une

BIU Cujas

main protectrice à celui qui se trouve grevé d'une servitude qu'on lui avait cachée; à celui auquel il manque quelques arpens de terre; à celui enfin qui, par l'effet d'une vente, éprouve la lésion la plus légère, et elle abandonnerait sans pitié l'homme auquel une vente enlève la moitié de son bien!

Le raisonnement de *Thomasius* ne peut se soutenir auprès de ces réflexions. Il y a mieux : *Thomasius* avait plus étudié les lois anciennes que les lois nouvelles; il les avait méditées dans un esprit de curiosité, et non comme ceux qui ne les voient que dans l'usage, et qui, s'ils ne sont plus savans que lui, sont du moins beaucoup plus utiles. Il a eu la vanité de prétendre aux découvertes, d'énoncer des idées nouvelles, et de manifester ce qui paraissait avoir échappé à ceux qui l'ont précédé : c'est ce sentiment, il n'en faut point douter, qui a dicté sa dissertation; mais d'autres jurisconsultes aussi doctes que lui bénissent la loi qu'il improuve.

Il prétend que si la rescision pour lésion entre majeurs était admise, il n'y aurait plus rien de stable dans les conventions. C'est ainsi que, pour vouloir trop prouver, il ne prouve rien. Les autres causes de rescision, le défaut de contenance, une servitude latente, etc., ne peuvent-elles pas renverser une foule de contrats, comme la rescision pour cause de lésion?

Thomasius ne peut se rendre raison de ce que c'est que le dol *re ipsâ*.

Il faut le lui expliquer.

Le dol personnel ne se découvre point par l'inspection de la chose; il résulte de circonstances qu'on ne connaît que par la déposition de témoins. Le dol réel, au contraire, résulte de l'inspection de la chose qui en donne la preuve, sans que l'intervention des témoins soit nécessaire.

BIU Cujas

La distinction est donc tout entière à l'avantage du dol réel; et *Thomasius*, qui le rejette, admet bien plus, puisqu'il veut qu'on s'en rapporte à des témoins. Quand le fonds est là, on a des termes de comparaison pour juger de la lésion; c'est le fonds lui-même d'un côté, c'est le prix de l'autre: dans le dol personnel, on n'a plus de terme de comparaison; il faut saisir des faits particuliers, les rapprocher, les comparer, et marcher à la lueur trompeuse du témoignage.

On objecte que dans l'expertise le sort du contrat finit par être livré à la probité d'un seul homme.

Il est d'abord possible de prendre des précautions pour corriger cet inconvénient; mais quand il serait inévitable, ne s'en rapporte-t-on pas tous les jours dans les tribunaux au témoignage d'un seul, placé entre un témoin qui affirme et un autre qui nie? Quand le sort des hommes peut dépendre ainsi de la véracité d'un seul, comment peut-on reprocher à une matière particulière de législation un inconvénient qui se rencontre dans toutes les autres? On le retrouve dans les expertises, dans les jugemens, dans les arbitrages; il est partout enfin, avec cette différence que l'opinion de l'expert qui détermine s'il y a lésion, est motivée, qu'elle n'est pas appuyée sur un fait caché, mais sur un fait physique et présent, sur les revenus et la valeur des héritages voisins; avantage qui n'existe dans aucun autre genre de preuves.

On ne doit donc pas s'effrayer de l'inconvénient qui a été objecté. On a vu des jugemens injustes et universellement improuvés; mais y a-t-il jamais eu un murmure général contre quelques jugemens qui aient prononcé la rescision pour cause de lésion? Non sans doute: les juges n'oseraient s'écarter de leur devoir, parce que chacun peut les contrôler, et se convaincre par ses yeux de leur injustice ou de leur équité.

BIU Cujas

Enfin le juge n'est point lié par le rapport des experts. Si les circonstances le démentent, le juge l'écartera pour suivre son opinion personnelle, comme il fait dans presque toutes les autres affaires.

On admet des présomptions, même contre les contrats. Des présomptions ne sont que des indices qui approchent des preuves; car il n'y a de preuves véritablement concluantes que celles qui deviennent la conséquence de principes certains. Des présomptions sont des conséquences de principes moins certains, mais qui approchent néanmoins de la certitude; et cependant, dans les affaires de la vie, presque tout se règle par des présomptions. Forcé de décider, on ne peut s'en rapporter qu'à la vérité apparente, lorsqu'on est privé du flambeau de la vérité évidente. Si les présomptions règlent tout, pourquoi les repousser dans le seul cas où elles peuvent être l'effet de la corruption, et alors que si on les repousse, on maintient ce qu'il y a de plus injuste, la lésion énorme?

Le consul Cambacérès dit que, quant à lui, jamais il ne donnera son assentiment à un système dans lequel un contrat reconnu commutatif devient inébranlable, quoique son effet soit de donner tout à l'un et rien à l'autre. Ce serait un code révoltant, que celui qui consacrerait un principe semblable. Quel père de famille ne tremblerait pour son fils, si un jeune homme de vingt-un ans, encore en proie aux passions, et prêt à tout sacrifier à la jouissance du moment, pouvait, par une signature indiscrète, se dépouiller irrévocablement de sa fortune? Au temps où *Thomasius* écrivait, on n'était majeur qu'à vingt-cinq ans: du moins y avait-il une garantie, qui n'existe plus aujourd'hui; or, le législateur doit prendre la société telle qu'elle est.

Le *Consul* partage entièrement l'avis de M. *Portalis*,

BIU Cujas

et il lui paraît avoir parfaitement répondu aux objections faites relativement aux experts et au dol *re ipsâ*. La preuve du dol est bien plus certaine lorsqu'elle résulte de l'inspection de la chose que lorsqu'il faut la tirer de dépositions de témoins. Au surplus, l'exécution des dispositions sur le dol en général n'est pas encore organisée, et lorsqu'on s'occupera de cette partie de la législation, on verra qu'on sera forcé d'admettre et des experts et des visites.

Les articles proposés par M. *Berlier* sont raisonnables : ils rendent l'opinion que le *Consul* a exposée dans une séance précédente : on pourrait les discuter, mais la question préalable blesserait tous les principes. Le *Consul* répète que jamais elle n'obtiendra son suffrage, et il voit même avec plaisir que l'impression des procès-verbaux apprendra du moins à la France entière qu'il s'est élevé contre cette opinion.

55. La suite de la discussion est ajournée.

II.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 9 *nivose an* XII (31 *décembre* 1803), *tenue sous la présidence du* CONSUL CAMBACÉRÈS.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Reprise de la discussion du Titre *De la Vente*.
2. Nouvel ajournement de la section II du chapitre VI, et des questions relatives à la rescision pour cause de lésion.
3. Discussion du chapitre VII, *De la Licitation*.
4. Adoption, sans observation, des articles 107, 108 et 109 (1686, 1687 *et* 1688 *du Code*).
5. Discussion du chapitre VIII, *Du Transport des Créances et autres Droits incorporels*.

BIU Cujas

6. Adoption, sans observation, des articles 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 et 119 (1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697 *et* 1698 *du Code*).

7. Discussion de l'article 120 (1699 *du Code*). — Observation qu'il semble injuste envers l'acheteur. — Réponse qu'il a pour objet de déjouer les manœuvres par lesquelles les acquéreurs de droits litigieux dépouillent les familles, et que, quelque défavorables qu'ils soient, l'article ne leur fait rien perdre, puisqu'il oblige de leur rendre ce qu'ils ont donné. — Adoption de l'article.

8. Adoption, sans observation, des articles 121 et 122 (1700 *et* 1701 *du Code*).

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. On reprend la discussion du Titre XI du Livre III, *De la Vente.*

2. La section II du chapitre VI, *De la Rescision de la vente pour cause de lésion*, demeure ajournée.

3. M. Galli fait lecture du chapitre VII, *De la Licitation.*

4. Les articles 107, 108 et 109, qui le composent, sont adoptés sans observation.

5. M. Galli fait lecture du chapitre VIII, *Du Transport des Créances et autres Droits incorporels.*

6. Les articles 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 et 119 sont adoptés sans observation.

7. L'article 120 est discuté.

M. Lacuée dit que la faculté qu'on accorde à celui contre lequel on a cédé un droit litigieux, paraît exorbitante; qu'il conviendrait d'en renfermer du moins l'exercice dans un délai donné.

M. Tronchet répond que le principe de cette disposition est la défaveur qui pèse sur les cessionnaires de droits litigieux.

M. Bigot-Préameneu dit que l'objet du projet d'article

BIU Cujas

est que les cessionnaires soient détournés de faire de ces odieux marchés, par la crainte de n'en pas tirer de bénéfice.

On peut dire en leur faveur que le contrat est aléatoire en tant qu'il y a incertitude sur l'événement du procès; mais lorsqu'eux-mêmes ont réglé le prix de ce qu'ils ont acheté, ils ne peuvent prétendre qu'on les constitue en perte, quand on le leur rembourse.

M. Lacuée observe qu'il peut arriver qu'un homme opulent, pour obliger un citoyen pauvre, lui achète ses droits litigieux. L'adverse partie, cependant, qui voit qu'elle va être poursuivie, se hâte de rembourser le cessionnaire: elle profite donc seule du marché, et se soustrait aux condamnations dont elle était menacée.

M. Tronchet dit que le procédé du cessionnaire est immoral, même dans le cas dont on vient de parler. S'il n'eût voulu qu'obliger le plaideur indigent, il lui eût fait des avances. Il devient donc évident qu'en se faisant faire une cession, il a cédé à un sentiment beaucoup moins généreux; qu'il a voulu se ménager un bénéfice.

M. Pelet dit que toujours les cessionnaires de droits litigieux ont été vus avec défaveur. Dans le midi de la France, surtout, l'abus de ces sortes de marchés a été porté au point que certains individus en faisaient métier. Ils parvenaient à traîner en longueur les contestations engagées dans les tribunaux, pour fatiguer les plaideurs et obtenir à vil prix la cession de leurs droits. Ils poursuivaient ensuite leurs parties adverses avec la plus extrême rigueur. Dans le ci-devant Vivarais, le désordre devint si général en 1782, qu'il amena une insurrection qu'on ne parvint à réprimer qu'en envoyant des commissaires et de la force armée.

L'article est adopté.

8. Les articles 121 et 122 sont adoptés sans observation.

BIU Cujas

III.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 21 *nivose an* XII (12 *janvier* 1804), *tenue sous la présidence du* PREMIER CONSUL.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Reprise de la discussion des questions ajournées dans les séances des 30 frimaire et 9 nivose, et relatives à la rescision pour cause de lésion énorme.

2. Adoption du principe.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. GALLI présente à la discussion la section II du chapitre VI du Titre XI, *De la Vente*, ajournée dans les séances des 30 frimaire et 9 nivose.

M. PORTALIS dit que la question est de savoir si l'action en rescision doit être accordée aux majeurs pour vileté de prix.

Pour la traiter dans toute son étendue, il faut expliquer ce qui a été, ce qui est, ce qui doit être.

Autrefois la lésion d'outre-moitié donnait au vendeur l'action en rescision, qui durait dix ans. La lésion était justifiée par une expertise et par d'autres preuves. Le bien était estimé suivant le prix qu'il avait au temps de la vente.

Cette jurisprudence a changé depuis la révolution. La loi du 14 fructidor an III a refusé aux majeurs la rescision pour cause de vileté de prix.

Cette loi est née des circonstances.

A l'époque où elle fut portée, il était impossible de reconnaître dans quels cas il y avait lésion. Le papier-monnaie et la valeur des immeubles étant soumis à une égale mobilité, on ne pouvait plus ni saisir, ni déterminer au-

BIU Cujas

cune proportion entre le prix convenu et la valeur réelle de la chose : ces motifs ont obligé de suspendre l'action en rescision.

Aujourd'hui une nouvelle législation civile se prépare. Le législateur n'est plus gêné par les circonstances. Il peut et il doit revenir aux principes dans toute leur pureté. C'est donc ici le moment d'examiner si l'action en rescision doit être accordée aux majeurs pour lésion d'outre-moitié ou pour une lésion plus grande.

Il est deux choses à examiner : le principe et le mode d'exécution.

Pour fixer le principe, il faut partir de vérités convenues.

Or, il est avoué que le contrat de vente est un contrat commutatif, c'est-à-dire où chacune des parties ne donne que pour recevoir l'équivalent, ou, si l'on veut, un prix proportionné à la valeur de la chose dont il se dessaisit.

Ainsi, d'abord il est dans l'essence même du contrat qu'il soit rescindé, quand l'équivalent de la chose n'a pas été fourni.

Une autre maxime non moins certaine dans le droit est qu'il n'y a pas d'obligation sans cause.

Quelles sont les causes des contrats?

Dans les contrats de bienfaisance la cause est la bienfaisance même.

Mais dans les contrats intéressés la cause est l'intérêt, c'est-à-dire l'avantage que les parties trouvent à les faire. Dans la vente cet intérêt est, pour le vendeur, d'avoir le prix représentatif de sa chose plutôt que sa chose même; pour l'acheteur, d'avoir la chose plutôt que la somme d'argent qui en représente la valeur.

Ceci posé, on sent qu'il n'y a de cause dans la vente que lorsque le prix est en proportion avec la valeur de la chose vendue. Si donc il existe une lésion énorme, si le

BIU Cujas

prix et la valeur de l'objet vendu sont hors de toute proportion entre eux, il n'y a certainement plus de cause.

Au reste, ce n'est pas ici le seul cas où, pour décider de la validité du contrat de vente, on compare le prix avec la valeur de la chose. S'agit-il de déterminer si un contrat qui se présente sous le titre et sous les apparences de la vente, n'est réellement qu'une donation palliée? S'il n'est qu'un avantage ménagé à certaines personnes contre la prohibition de la loi, si renfermant une clause de réméré, il ne masque pas un simple gage, quel est l'indice auquel on s'arrête? A la vileté du prix. On doit sans doute raisonner sur la lésion, comme dans tous les cas où l'on cherche à découvrir le véritable caractère du contrat.

Mais des majeurs doivent-ils être restitués comme lésés? La loi les déclare capables de gérer leurs affaires; elle reconnaît que leur raison est arrivée à sa maturité; ils ont donné leur consentement : le consentement forme les contrats, peut-on venir à leur secours sans ébranler la foi des conventions?

Quoi! la loi ne vient-elle pas au secours des majeurs dans beaucoup d'autres cas, où ces motifs, s'ils étaient solides, devraient l'en détourner? On peut en effet appliquer à l'erreur, au dol, à la crainte inspirée sans violence, toutes les considérations que l'on fait valoir pour le cas de la lésion, et cependant la loi ne s'y est pas arrêtée.

Il y a plus : elle secourt le majeur, même contre la lésion, pour d'autres actes que le contrat de vente. En effet, le partage où il y a lésion du tiers au quart n'est-il pas rescindé?

On répondra que c'est par le motif particulier que l'égalité la plus parfaite est de l'essence des partages.

Aussi se contente-t-on d'une lésion moindre. Mais une égalité quelconque n'est pas moins de l'essence des autres

BIU Cujas

contrats, sinon on ne verrait plus dans les parties que des oppresseurs et des opprimés : ils ne peuvent donc subsister lorsqu'ils produisent une lésion qui passe toute raison et toute mesure.

Ainsi on n'aperçoit pas de motifs pour respecter le contrat de vente plus que les autres contrats, comme si ceux-ci ne se formaient pas aussi par le consentement.

Mais est-il bien vrai qu'il y ait consentement dans un contrat qui présente une lésion énorme?

On convient que l'erreur vicie le consentement, que l'homme trompé n'a pas consenti.

Dès-lors, lorsqu'un citoyen s'est trouvé dans des circonstances telles que, s'il eût connu toute l'étendue de la lésion, il n'eût pas souscrit le contrat, on ne peut pas dire qu'il ait consenti, car personne ne consent spontanément à d'aussi grandes pertes. Aussi *Dumoulin* dit-il qu'il doit être restitué non comme lésé, mais comme trompé.

Et qu'on ne dise pas qu'on ne peut pas supposer que des majeurs se laissent surprendre.

Un majeur qui sort de la minorité, surtout depuis qu'elle finit à vingt-un ans, n'a pas encore atteint l'époque de la raison.

Un majeur n'est pas toujours présent. Il est obligé de donner des procurations, même générales. Son mandataire est trompé, quelquefois le trompe.

Un majeur vieillit, et l'on profite de sa caducité pour lui surprendre, sous le titre de vente, des donations que la vileté du prix simulé fait reconnaître.

Un majeur enfin n'est pas infaillible; quand il est trompé, il a droit à la protection des lois, comme tout autre opprimé.

Si donc l'erreur et le dol doivent faire venir au secours des majeurs, en quelle occasion ont-ils cet effet, s'ils ne

BIU Cujas

l'ont pas lorsque le dol est évident, et qu'il est prouvé par la chose même *re ipsâ!*

C'est ici qu'on nous arrête, continue M. *Portalis*, et qu'on nous parle de la difficulté de reconnaître la lésion par l'inspection de la chose, parce qu'il est impossible, dit-on, de déterminer le juste prix d'un bien.

Le mot *juste prix* n'est cependant pas vide de sens. Dans l'opinion, dans l'usage, il a une signification déterminée. On s'entend dans la société, lorsqu'on parle d'un homme qui a fait un bon marché, parce qu'il a acheté à un prix raisonnable.

Dans les lois même on le trouve employé.

Quand on a réglé les conditions sous lesquelles un citoyen peut être exproprié, on a dit que ce serait lorsque ce sacrifice serait commandé par l'utilité publique et à la charge d'une *juste* indemnité.

Cette rédaction est l'ouvrage du Conseil. Ce n'est donc pas devant lui qu'elle a besoin d'être justifiée. Or si dans ce texte l'idée qu'on attache au mot *juste prix* est claire, il ne peut devenir ambigu dans un autre.

Mais il faut discuter les objections de détail.

On demande pourquoi le principe de la rescision, s'il est équitable, n'est pas appliqué aux ventes mobilières.

C'est parce que la nature des choses s'y oppose.

La valeur des biens mobiliers est tellement variable, qu'il est très difficile de la fixer, et alors on n'a plus de règles pour discerner la lésion.

La valeur des immeubles change aussi sans doute; mais la variation est bien moins rapide : on sait ce que vaut un immeuble dans un temps, dans des circonstances, dans un lieu donné. On a donc des termes de comparaison pour juger si le vendeur se trouve lésé.

Mais on se rejette sur le mode d'exécution, et l'on dit qu'il n'est pas sans danger d'admettre un principe dont

BIU Cujas

l'application ne peut être faite que par un moyen aussi incertain que l'expertise.

Des experts méritent-ils donc moins de confiance que des témoins qu'on retrouve cependant dans la législation civile, et, ce qui est plus encore, dans la législation criminelle?

Ils en méritent davantage.

Des témoins déposent de faits fugitifs, et dont il ne reste de trace que dans leur mémoire : des experts déposent de faits qui sont présens, et qu'on peut vérifier après eux.

Si des experts peuvent être corrompus, des témoins aussi peuvent l'être; mais du moins les experts sont démentis par d'autres témoins irrécusables, la chose vendue et le prix.

Des experts motivent leur témoignage; ils ne sont pas crus si les faits, qui existent encore, les contredisent : il suffit à des témoins, pour ne pas être repoussés, de ne rien affirmer d'invraisemblable.

Au surplus, le ministère des experts n'est pas toujours employé : la lésion peut être vérifiée même par des preuves littérales, par les ventes antécédentes, par les partages, par les baux. Il suffit quelquefois de comparer le prix avec celui des propriétés voisines.

On objecte enfin qu'il est dangereux de laisser la propriété incertaine.

Il se peut qu'un terme de dix ans soit trop long. Rien ne s'oppose à ce qu'on donne à l'action une durée moins longue. Mais s'il fallait la sacrifier en entier à cette crainte de laisser un moment la propriété incertaine, ce serait sacrifier l'équité même, et alors l'action de dol, d'erreur, et beaucoup d'autres, ne peuvent plus subsister.

Mais, dit-on encore, la loi qu'on veut rétablir n'a pas

BIU Cujas

toujours existé; elle était inconnue dans les beaux temps de Rome.

Sans doute les lois naissent du temps et des circonstances : celle-ci a été appelée par des temps de corruption; est-ce donc un temps de corruption qu'il faut choisir pour l'abroger?

M. Berlier répond à M. *Portalis*, et commence par rappeler sommairement tous les inconvéniens de l'action qu'on veut faire revivre.

Elle est contraire à l'intérêt public, puisqu'elle tient la propriété en suspens pendant le délai donné pour la rescision.

Elle est contraire au crédit privé et à la foi publique, puisque les créanciers seront exposés à voir le gage échapper des mains de leurs débiteurs.

Elle est injuste et inégale, en ce qu'on veut qu'elle n'existe que pour le vendeur qui vend à trop bon marché, et non pour l'acquéreur qui achète trop cher.

Elle n'est qu'une funeste amorce pour les vendeurs considérés *en général;* car sur vingt individus qui espèrent réussir, et se pourvoient, il en est dix-neuf qui succombent; et il reste fort douteux que le succès du vingtième soit fondé sur la justice.

Elle est une source de tracasseries envers la masse des acquéreurs, que l'on menacera d'un procès afin d'en arracher quelques sommes dont ils voudront bien faire le sacrifice à leur tranquillité.

Enfin, et surtout, elle a pour inconvénient notable de faire dépendre le sort du contrat d'une périlleuse expertise.

Avec de tels caractères, comment la rescision pour vileté de prix a-t-elle pu s'introduire parmi nous et s'y naturaliser, tandis que les peuples septentrionaux de

BIU Cujas

l'Europe et une grande partie de l'Allemagne ne l'ont point admise ?

L'opinant croit avoir suffisamment indiqué le *pourquoi* dans l'une des précédentes séances : on a fait de tout ceci un cas de conscience ; mais le législateur doit voir de plus haut, et ne pouvant redresser tous les petits griefs *individuels*, il doit surtout s'opposer à ce qui pourrait troubler la masse.

M. *Berlier* examine ensuite les principales objections de M. *Portalis*. Point de contrat sans cause, point de vente sans un prix raisonnable, point de consentement réel, si l'erreur est palpable comme dans le cas de lésion des sept douzièmes, etc., etc.

Mais n'y a-t-il pas ici une cause commune, un prix de vente, un consentement formel ? Et pour renverser tout cela, qu'oppose-t-on, sinon une simple allégation de lésion ?

On continue, et l'on dit que le système général de notre législation admet contre tout acte le dol, la fraude, la violence, et que c'est aller contre ces principes que de refuser la preuve de la lésion, puisque dans la lésion même, quand elle est d'outre-moitié, se trouve intrinséquement la preuve du dol.

L'opinant a répondu à cette objection dans les précédentes séances ; il a démontré qu'elle ne renfermait qu'une pétition de principes, et ne tendait qu'à établir la question par la question.

On est revenu sur le point de notre législation qui admet la rescision pour lésion en matière de partages entre cohéritiers : mais quelle comparaison y a-t-il entre cette espèce et la nôtre pour conclure de l'une à l'autre ? Deux motifs existent en matière de partage ; l'ignorance commune des cohéritiers, et surtout l'*égalité* qui doit exister entre eux.

BIU Cujas

Qu'est-ce que cela peut avoir de commun avec la vente ? et l'opinant ne peut-il argumenter avec beaucoup plus d'avantages d'autres contrats plus analogues à celui de vente, et où les partisans de la rescision n'ont pas osé l'introduire ? Tels sont le louage, l'échange, le partage entre associés, etc.

Qui ne sent, au surplus, que les principes généraux développés par M. *Portalis*, si ces principes ne se modifiaient pas naturellement eux-mêmes, s'appliqueraient tout aussi bien aux autres contrats qu'à celui de vente ; et cependant on n'ose pas introduire la rescision partout, parce qu'on sent bien que la société en serait ébranlée.

On a reproché à l'opinant de s'effrayer trop des expertises. La société, a-t-on dit, pourrait-elle exister sans expertises et sans preuves testimoniales ? Et, en second lieu, l'expertise n'est-elle pas un moyen plus sûr de connaître la vérité que la preuve vocale ordinaire ?

M. *Berlier* discute séparément ces deux propositions.

D'abord, loin que l'expertise soit un moyen meilleur que la preuve, parce qu'un expert peut être corrompu de même qu'un témoin, il semble à l'opinant qu'il y a une mauvaise chance de plus en matière d'expertise, l'ignorance de l'expert pouvant être tout aussi nuisible que sa mauvaise foi.

Abordant ensuite la première proposition, l'opinant distingue les cas où les expertises et preuves peuvent être admises, d'avec ceux où elles doivent être rejetées.

Deux grandes règles existent sur ce point : 1°. si l'objet excède 150 francs, et qu'il s'agisse d'une obligation, plus de preuves admissibles ; 2°. nulle preuve contre et outre le contenu dans un acte.

Quand, au contraire, la preuve est-elle admissible ? Dans les cas où il n'a pas pu y avoir de contrat, ou lorsque le contrat lui-même est la suite d'un délit, l'ouvrage

BIU Cujas

de la fraude, de la violence ou d'un dol gisant en faits positifs.

Cette distinction bien établie, tout ce qui se passe autour de nous, en matière d'expertises, est étranger à notre question.

Si l'intérêt public réclame mon champ, j'en serai indemnisé *à dire d'experts :* c'est l'ouvrage de la nécessité; il n'y a point de contrat par lequel il ait été mis un prix à la chose.

Si mon voisin m'enlève ma récolte, il faudra bien que des experts l'estiment : il n'y a pas là de contrat, mais un délit.

Il en est tout autrement quand on veut prouver par experts que la chose vaut plus ou moins que le prix qu'on y a mis soi-même, car ce serait briser le mur de séparation que la législation a sagement posé entre les contrats et les faits simples qui tombent en preuve. La proposition que l'opinant combat tend-elle, en effet, à autre chose qu'à faire admettre une preuve contre ce qui est contenu dans un acte ?

On a invoqué l'*humanité*, l'*équité :* l'opinant respecte ces vertus; et il consentirait à tout ce que l'on demande, si la vérité pouvait descendre du ciel, et venir elle-même rectifier les opérations des hommes; mais quand il voit que tout ce débat se réduit à préférer l'opinion d'un expert à la clause d'un contrat, il ne peut que s'opposer à l'action qu'on veut faire revivre.

M. Muraire dit que déjà l'opinion générale de la France a prononcé sur la question qu'on agite.

De tous les tribunaux de la république, un seul, le tribunal de Rouen, a demandé le maintien de la loi du 14 fructidor an III. Le tribunal d'appel de Grenoble a fait quelques observations sur la durée de l'action en rescision; il a désiré quelques précautions contre l'abus

BIU Cujas

qu'on pouvait faire de cette action, mais il n'en a pas combattu le principe. Les autres tribunaux l'ont admise ou formellement ou du moins par leur silence.

Et qu'on ne dise pas que c'est interpréter d'une manière trop favorable le silence des tribunaux; qu'il en résulte seulement qu'ils n'ont ni approuvé, ni désapprouvé.

Il en serait ainsi, sans doute, si l'action en rescision eût encore subsisté; mais lorsqu'étant abolie, on propose de la rétablir, lorsqu'on demande aux tribunaux leur avis sur cette proposition, comme sur toutes les autres dispositions du projet du Code Civil, n'est-il pas évident que si elle leur eût déplu, ils auraient réclamé ? Et dès-lors leur silence ne peut plus avoir pour principe qu'une opinion favorable.

Mais l'abolition de l'action en rescision n'est pas seulement en opposition avec l'opinion générale, elle contrarie encore l'esprit du Code Civil.

Il a été reconnu en effet que l'égalité doit être la base des contrats de bonne foi. C'est sur ce principe que l'on admet la rescision pour cause de lésion en matière de partage. Le contrat de vente aussi est un contrat, non seulement commutatif, mais encore de bonne foi: comment pourrait-on, sans se contredire, refuser de lui appliquer le principe général qui règle tous les contrats de la même nature ?

Ne serait-ce pas se contredire encore que d'admettre la rescision pour cause de dol, d'erreur, ou de surprise, et de la rejeter cependant alors que les faits même attestent l'existence de ces vices destructeurs du contrat, alors qu'ils démontrent jusqu'à l'évidence qu'il n'y a pas eu volonté spontanée ?

Enfin, ce n'est pas lorsque la fraude s'agite pour se soustraire au paiement des droits du fisc, qu'il convient

BIU Cujas

de lui donner de nouvelles facilités, en lui offrant un moyen de dissimuler le véritable prix des ventes.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) dit que déjà il a eu occasion d'énoncer son opinion sur la matière que le Conseil discute.

Il se bornera donc à résumer les réflexions qu'il a précédemment présentées, et à les fortifier par de nouveaux développemens.

On prétend que l'action en rescision pour lésion même entre majeurs, dérive de l'essence du contrat de vente.

S'il en est ainsi, pourquoi n'accorder cette action que contre les ventes d'immeubles? Elle doit nécessairement être admise contre toute vente quelconque, et dès-lors contre celle des biens meubles. Ce contrat-ci n'est pas moins commutatif que celui qui transmet la propriété d'un immeuble : il peut n'être pas moins important, comme lorsqu'il a pour objet un navire, des diamans, des tableaux et d'autres meubles précieux, qui, dans les successions et dans certains cas prévus par la loi, sont assimilés aux immeubles. Cependant, on ne propose pas d'étendre la rescision jusqu'à ces ventes. Le principe de la rescision ne tient donc pas, comme on le prétend, à l'essence du contrat.

Mais il faut aller plus loin, et comparer les inconvéniens de l'action en rescision avec les avantages qu'on peut en attendre.

Les inconvéniens sont nombreux : ils portent sur la masse des acquéreurs. Aucun ne se croira irrévocablement propriétaire tant que durera l'action en rescision; aucun n'osera jusque-là se permettre des améliorations; aucun ne pourra emprunter sur son immeuble, parce qu'il ne pourra offrir d'hypothèque solide.

Mais dans les circonstances, comment reconnaître s'il y a lésion? La valeur des biens est plus que jamais in-

BIU Cujas

certaine, à raison de la différence que l'opinion met entre eux.

Il existe d'abord une première distinction des biens en patrimoniaux et en biens nationaux.

Ces derniers sont de première, de deuxième, de troisième classe.

On les distingue encore par leur situation, suivant qu'ils appartiennent à l'ancien ou au nouveau territoire de la France.

Il est possible qu'un château et un parc, de la valeur d'un million, soient achetés fort cher au prix de vingt-cinq mille francs, parce qu'à raison de leur situation on ne les acquiert pas pour habiter, mais pour démolir et pour abattre.

L'opinion individuelle ajoute encore à cette diversité d'évaluation. Tel croit faire un marché raisonnable en acquérant un bien national sur le pied de vingt fois le revenu; tel autre pense qu'au dixième le prix en serait trop élevé.

L'évaluation exacte des biens est donc presque impossible.

Tant d'inconvéniens et de difficultés ne seraient pas à beaucoup près balancés par les avantages.

Le rétablissement de l'action en rescision ne profitera jamais qu'à un très petit nombre de personnes : il en est peu qui soient assez dépourvues de raison pour vendre leur bien au-dessous de la moitié de sa valeur.

Quelques uns cependant souscriront par besoin des marchés désavantageux.

Mais ils se trouvent dans le même cas que ceux qui, par un motif semblable, vendent leurs meubles, leurs rentes, en un mot des choses sujettes à varier de valeur.

Enfin, une dernière considération qui mérite l'attention la plus sérieuse, c'est que le rétablissement de l'ac-

BIU Cujas

tion en rescision peut jeter des alarmes dans l'esprit des acquéreurs de biens nationaux. La malveillance parviendrait peut-être à leur persuader qu'un jour cette action sera dirigée contre eux.

Le PREMIER CONSUL dit qu'avant de parler sur le fond du projet, qui est d'une grande importance pour les mœurs, il discutera les considérations politiques qu'on vient de mettre en avant, et examinera si en effet les circonstances forment obstacle au rétablissement de l'action en rescision.

Il est certain que toute mesure qui inquiéterait les acquéreurs de domaines nationaux, amenerait des désordres dans l'Etat et blesserait la foi publique.

Mais, à s'en tenir même aux principes du droit civil, le rétablissement de l'action en rescision pour cause de lésion ne peut les alarmer. On trouve dans le projet qu'elle ne sera pas admise contre les ventes par licitation: or, si des ventes garanties par l'autorité d'un tribunal deviennent irrévocables, combien plus les aliénations garanties par l'autorité de la loi elle-même, d'une loi qui n'est pas moins respectable que le Code Civil?

Il n'y aurait qu'une contre-révolution qui pourrait opérer l'expulsion des acquéreurs de domaines nationaux, et rappeler les anciens propriétaires: jusque-là ils ont pour eux la protection de la loi et toute la force du gouvernement.

On demande pourquoi la lésion ne serait d'aucun poids dans les ventes de meubles.

Ne voit-on pas que la loi de la rescision est une loi de mœurs qui a pour objet le territoire? Peu importe comment un individu dispose de quelques diamans, de quelques tableaux; mais la manière dont il dispose de sa propriété territoriale n'est pas indifférente à la société. C'est à elle qu'il appartient de donner des règles et des bornes au

BIU Cujas

droit de disposer; et c'est d'après ce principe que la loi assure une légitime aux enfans sur les biens des pères, aux pères sur les biens des enfans; c'est parce que le droit de propriété ne donne à personne la disposition indéfinie de ses biens, parce que personne ne peut en user contre les mœurs, que la loi pèse d'un côté les affections, de l'autre les devoirs, et que par de sages prohibitions elle empêche l'homme de faire céder ses obligations à ses penchans.

Cependant, sans l'action en rescision tout ce système est renversé.

Qu'est en effet une vente dont cette action n'assure pas la réalité; où le vendeur transmet, pour la somme la plus modique, une propriété de la plus haute valeur? C'est une donation, mais une donation qui échappe à toutes les formalités, à toutes les modifications auxquelles la loi, dans sa sagesse, a soumis les actes de pure libéralité.

Suppose-t-on que le vendeur n'ait pas eu intention de donner; qu'il ait en effet voulu recevoir une somme de dix mille francs, comme le prix d'une propriété de cent mille: alors qui ne se récrierait contre l'injustice d'un pareil contrat? Qui ne verrait avec indignation que le Code Civil l'a sanctionné, le *Code Civil* qui doit être le résultat le plus exact de la justice civile? S'il repose sur cette base, il sera éternel.

On objecte que dans les principes de la justice civile les contrats doivent être respectés.

Il n'y a pas de contrat de vente lorsque l'on ne reçoit pas l'équivalent de ce qu'on donne, quand la séduction des passions ou le besoin ont déterminé un propriétaire à céder sa chose pour rien. Peut-il être dans les principes de la justice civile de sanctionner un acte par lequel un individu sacrifie dans un moment de folie l'hé-

BIU Cujas

ritage de ses pères et le patrimoine de ses enfans à l'emportement de sa passion?

S'il a cédé au besoin, pourquoi la loi ne prendrait-elle pas la défense du pauvre opprimé contre l'homme riche, qui, pour le dépouiller, abuse de l'occasion et de sa fortune?

La loi de la rescision l'obligera à payer du moins le bien la moitié de sa valeur.

Cette loi pourra quelquefois être éludée, mais plus souvent elle retiendra l'injustice; et précisément parce qu'elle existera, il y aura moins d'occasions de l'invoquer.

Ce sera surtout l'avantage que les mœurs tireront de la loi: on craindra l'action en rescision, et l'on n'osera se permettre une lésion énorme. Si cette action n'existe pas, la fraude n'a plus de frein, et osera tout entreprendre.

Mais au profit de qui tournerait donc l'exclusion de l'action en rescision, dans le cas d'une lésion énorme?

Au profit de quelques agioteurs.

Et ce serait pour protéger un pareil intérêt qu'on foulerait aux pieds les mœurs et les principes de la justice civile!

M. Berlier dit que son opinion ne tend pas à favoriser telle ou telle classe d'acquéreurs, mais à protéger tous les acquéreurs contre les attaques dirigées contre eux au mépris d'un contrat; qu'à la vérité cette protection s'étendra peut-être sur quelques individus qui en seront peu dignes, mais qu'il faut garantir la masse des acquéreurs qui est de bonne foi, et qui restera, sans exception d'individus, exposée à de mauvaises difficultés, si le système de la rescision passe.

On s'est peu appliqué, continue M. *Berlier*, à répondre au danger qu'il y a de rompre un contrat, par le seul résultat d'une expertise: on ne doit pas ici diviser la fin et le moyen; car, s'il n'était question de relever le vendeur

BIU Cujas

que dans le cas où il serait établi par des actes authentiques, des baux par exemple, que le fonds vendu donne un revenu quatre ou cinq fois supérieur à ce qu'il devrait être comparativement au prix de la vente, on pourrait tomber d'accord, en investissant les juges du droit de prononcer sur ces cas infiniment rares.

Cette proposition, assez concordante avec celle que fit le *consul Cambacérès*, dans l'une des précédentes séances, ne porterait qu'une bien légère atteinte aux principes posés en faveur des contrats, et ne saurait répandre l'alarme parmi les acquéreurs de bonne foi.

Mais les partisans de la rescision lui donnent, à peu de chose près, pour accompagnemens et pour soutiens, ceux qu'elle avait avant la loi de l'an III, qui l'a abolie.

Sous ce rapport, l'opinant persiste à considérer cette action comme plus propre à servir le mauvaise foi des vendeurs qu'à réprimer celle des acquéreurs.

M. RÉAL dit qu'il ne prétend point revenir sur les considérations politiques, qui ont été victorieusement réfutées; mais qu'il doit observer que le rétablissement de la rescision produira un effet défavorable aux domaines nationaux.

Il faudra en effet évaluer les biens suivant le prix qu'ils ont dans le commerce, et dès-lors on sera forcé de suivre, par rapport aux biens nationaux, les calculs de l'agiotage, de les distinguer dans les tribunaux des biens dits patrimoniaux, et de faire constater par des jugemens qu'ils sont d'une valeur beaucoup inférieure à ces derniers.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que si la disproportion entre le prix des biens nationaux et celui des biens patrimoniaux était aussi grande qu'on le suppose, ce serait une raison de plus pour rétablir la rescision; car il serait utile de les fixer dans la main des propriétaires, afin qu'y

BIU Cujas

en ayant moins dans le commerce, ils reprissent leur juste valeur.

Mais on exagère cette disproportion ; et celle qui existe, ne pouvant être que momentanée, ne saurait devenir un motif de sacrifier un principe de justice éternelle, et qui doit durer dans tous les temps.

Vient ensuite le mode d'exécution. Il ne produit que des questions secondaires, et à cet égard on n'est point lié : on pourra voir pour quelle quotité l'action devra être accordée, dans quels termes il conviendra de la renfermer; et déjà, sous ce dernier rapport, on a fait un changement considérable en proposant de la limiter à deux ans.

Quant au principe, il ne peut pas être mis sérieusement en question.

M. Tronchet dit que la discussion serait vicieuse si on cherchait à affaiblir par le mode d'exécution un principe qu'on ne peut attaquer directement.

La rescision pour cause de lésion n'est que l'application au contrat de vente, des principes généraux sur les conventions.

Ces principes sont que la loi doit protéger les contrats, mais seulement quand ils ne sont pas infectés de vices qui en attaquent la substance; car, dans ce dernier cas, n'y ayant point de consentement, il n'y a point réellement de contrat.

Ce vice se rencontre dans toute vente où il y a lésion énorme.

Il est évident en effet que celui qui se dessaisit de sa propriété a voulu la donner ou la vendre.

S'il a voulu la donner, il importe de le réduire à employer la forme des donations.

S'il a voulu la vendre, il a été trompé ou forcé par le besoin.

BIU Cujas

Dans le premier cas, il y a erreur; dans le second, une sorte de violence.

Il est impossible de défendre celui qui a profité de son malheur ou de sa folie.

Mais on revient par un détour, et en paraissant respecter le principe, on l'élude cependant en proposant de retrancher l'expertise, c'est-à-dire le moyen principal de vérifier la lésion.

Après tout, qu'est-ce que l'expertise peut avoir d'effrayant?

D'abord, on ne s'en servira que lorsqu'elle sera indispensable et en la modifiant par toutes les précautions capables d'en prévenir l'abus; et alors elle n'est pas plus dangereuse dans le cas de lésion, que dans une foule d'autres où l'on convient qu'elle doit être admise.

Le principal inconvénient de l'expertise était que chaque partie nommant son expert, chaque expert se croyait plutôt le défenseur de la personne qui l'avait nommé, que l'arbitre de l'affaire. Il y avait donc toujours partage d'opinions, et alors le tribunal nommait d'office un surexpert qui en effet finissait par être le seul juge de l'évaluation.

Le projet remédie à cet inconvénient, en exigeant que les trois experts soient nommés par les parties, et en ordonnant que si elles ne s'accordent point sur cette nomination, elle sera faite par le juge.

Le projet veut que les experts motivent leur opinion, mais seulement en commun et sans que l'avis de chacun soit énoncé. Il y a donc toujours une majorité, mais les parties demeurent sans influence, puisque les experts ne présentent qu'un avis commun; personne ne peut savoir avec certitude comment chaque expert a opiné.

Enfin le rapport des experts ne lie point le juge. Il

BIU Cujas

peut nommer d'office de nouveaux experts, et même chercher la vérité par tout autre moyen.

Le PREMIER CONSUL dit qu'il est nécessaire de se fixer d'abord sur le principe. Il y a une foule de moyens de découvrir la véritable valeur d'un bien, même indépendamment des expertises. On peut recourir aux ventes, aux partages, aux baux et à beaucoup d'autres circonstances.

2. Le CONSEIL adopte en principe que l'action en rescision sera accordée aux majeurs pour cause de lésion énorme.

IV.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 7 pluviose an XII (28 *janvier* 1804), *tenue sous la présidence du* CONSUL CAMBACÉRÈS.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Continuation de la discussion de la section II du chapitre VI, *De la Rescision de la vente pour cause de lésion.*
2. Discussion de l'article 94 (1674 *du Code*) et de la question de savoir quelle lésion donnera lieu à la rescision. — Décision que le taux de la lésion sera porté aux sept douzièmes, attendu que si on la laissait à la moitié, la plus légère différence donnerait ouverture à l'action.
3. Renvoi à la section de l'article 95 (1675 *du Code*) pour lui donner une rédaction qui le réduise au principe que l'immeuble sera estimé, et qui ne préjuge rien touchant le mode de l'estimation.
4. Discussion de l'article 96 (1676 *du Code*).
5. Proposition de réduire le délai à six mois, afin de ne point prolonger les inconvéniens qu'entraîne l'incertitude de la propriété. — Discussion de cette proposition.
6. Proposition de fixer au contraire le délai à quatre ans, afin

BIU Cujas

que le jeune homme majeur de vingt et un ans puisse obtenir la rescision pendant tout l'espace du temps que durait autrefois la minorité. — Discussion de cette proposition, et, incidemment, du principe de la rescision.

7. Adoption pure et simple de l'article.

8. Discussion de l'article 97 (1677 *du Code*). — Explication que le but de l'article est d'empêcher que, comme autrefois, le demandeur soit admis indéfiniment et de droit à la preuve de la lésion. — Renvoi à la section de la proposition de ne forcer le juge à recourir aux experts que lorsqu'il ne voit point par lui-même s'il y a ou s'il n'y a pas lésion.

9. Adoption, sans observation, des articles 98, 99, 100 et 101 (1678, 1679 *et* 1680 *du Code*) (1).

10. Discussion de l'article 102 (1681 *du Code*) et de la proposition de n'obliger l'acquéreur à payer le juste prix que sous la déduction d'un dixième, attendu que le vendeur aurait certainement traité à ce taux, et qu'il reste toujours quelque incertitude sur la fixation du juste prix. — Objection que ce serait blesser le principe qui veut que l'une des parties n'ait point d'avantage sur l'autre, lorsque la loi tient la balance entre elles : d'ailleurs les experts font toujours cette déduction de dix pour cent. — Proposition de n'obliger l'acquéreur à parfaire le juste prix que jusqu'à concurrence de la moitié de ce qui y manque. — Observation que ce serait offrir une prime au dol. — Adoption de la première proposition.

11. Adoption, sans observation, de l'art. 103 (1682 *du Code*).

12. Discussion de l'article 104 (1683 *du Code*), et de la proposition d'accorder la rescision pour cause de lésion à l'acheteur. — Rejet de la proposition, et adoption de l'article.

13. Adoption, sans observation, des articles 105 et 106 (1684 *et* 1685 *du Code*).

---

(1) L'article 101 a été retranché.

BIU Cujas

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. D'après le principe adopté dans la séance du 21 nivose, sur la rescision entre majeurs pour cause de lésion énorme, la section II du chapitre VI du Titre XIII, *De la Rescision de la Vente pour cause de lésion*, est soumise à la discussion.

2. L'article 94, qui est le premier de cette section, est discuté.

M. Jollivet dit que si l'action en rescision est accordée à l'acheteur, il sera indispensable d'élever pour lui le taux de la lésion, et qu'alors il paraît juste de l'élever également pour le vendeur.

M. Cretet dit que l'objet de cette proposition est d'adoucir, dans l'application, le rétablissement de l'action en rescision; mais que sous ce rapport la quotité de la lésion paraît indifférente : c'est principalement sur la durée de l'action qu'il importe de s'arrêter. Sur le taux de la lésion, on pourrait, sans inconvénient, suivre l'ancienne maxime, qui voulait qu'elle fût d'outre-moitié. Or, la proposition de la porter à sept douzièmes s'éloigne si peu de la règle autrefois en usage, qu'elle n'appelle aucune objection.

M. Bérenger dit que s'il reproduit les argumens par lesquels il a combattu le principe de la rescision, ce n'est point pour atténuer de nouveau ce principe; c'est uniquement pour prouver qu'il importe d'élever le taux de la lésion.

En effet, pour estimer la véritable valeur de l'immeuble au temps de la vente, il faut voir dans quelle circonstance et à quelle époque les parties ont contracté; car il est possible que le vendeur eût fait un marché utile, quoique, si l'on s'en rapportait aux apparences, il parût avoir souffert une lésion énorme.

BIU Cujas

L'opinant propose d'exiger une lésion des deux tiers.

M. CRETET dit qu'il existe déjà dans la législation une rescision qu'on peut prendre pour modèle, quant à la quotité de la lésion et quant à la durée de l'action : c'est celle qui s'opère par l'effet de la surenchère des créanciers hypothécaires.

M. TRONCHET dit qu'il ne faut pas perdre de vue le principe qui a fait adopter l'action en rescision. On l'a puisé dans la nature du contrat de vente, lequel est commutatif. Or il n'y a plus d'équivalent, mais il y a lésion, quand on voit, d'un côté, plus de la moitié de la valeur du contrat.

On a cru néanmoins devoir exiger une lésion de sept douzièmes, parce que c'était établir une règle trop incertaine que de se borner à la moitié : la différence la plus légère, ne fût-elle que d'un franc, aurait emporté la balance ; mais aller plus loin, et regarder celui qui a reçu moins sept douzièmes du prix comme ayant obtenu l'équivalent de ce qu'il donne, ce serait détruire le principe même.

Le CONSEIL adopte en principe qu'il y aura rescision pour lésion des sept douzièmes du juste prix.

3. L'article 95 est discuté.

M. JOLLIVET demande l'ajournement de cet article, parce que, dit-il, il tient au mode d'estimer l'immeuble, lequel n'est pas encore déterminé.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que l'article ne préjuge rien sur le mode d'estimation ; qu'il suppose seulement que l'immeuble sera estimé, ce qui est incontestable ; et qu'il veut que, dans ce cas, on s'arrête à la valeur qu'il avait au temps de la vente. Cette règle ne peut pas souffrir de difficulté.

Cependant on peut calmer toutes les craintes en adop-

BIU Cujas

tant une autre rédaction; il suffit de dire : *La valeur de l'immeuble sera estimée, etc.*

L'article est renvoyé à la section.

4. L'article 96 est discuté.

5. M. Cretet examine s'il est nécessaire de faire durer l'action pendant deux ans.

L'une des plus grandes difficultés contre le principe même de la rescision, c'est qu'il laisse pendant un temps la propriété incertaine; ce qui gêne le propriétaire dans l'exercice de son droit, et prive la société de tous les avantages qu'elle retire des améliorations.

C'est, sans doute, déjà beaucoup faire que de réduire à deux ans cet état fâcheux, qui, dans l'ancienne législation, durait pendant le long espace de dix années.

Mais y a-t-il quelque motif de prolonger l'action, même pendant deux ans?

La lésion vient, ou de l'erreur de celui qui vend, ou de ses besoins.

Il ne lui faut point deux ans pour se détromper, s'il n'y a qu'erreur.

S'il a voulu se procurer un secours que les circonstances lui rendaient nécessaire ou utile, il cesse d'être favorable: on ne lui doit aucune garantie pour les fausses spéculations auxquelles il a pu se livrer. Il y a plus : la loi ne pourrait le secourir sans fournir à l'agiotage un moyen nouveau. En effet, on vendrait à vil prix, pour se procurer des fonds dont on tirerait des bénéfices considérables, et on les rendrait après deux ans à l'acheteur, en reprenant sa chose.

Lorsqu'on n'accorde que deux mois à des créanciers pour reconnaître si la vente de leur gage leur est préjudiciable, et pour surenchérir, pourquoi accorderait-on deux ans à un vendeur? Six mois devraient lui suffire;

BIU Cujas

mais afin de n'être pas trop rigoureux, on peut lui donner un an.

M. Maleville dit que le délai n'est pas seulement établi pour que le vendeur puisse reconnaître la lésion qu'il a soufferte, mais aussi pour qu'il trouve des ressources avec lesquelles il puisse la réparer. Ce n'est pas parce qu'il a été trompé que la loi le restitue en pareil cas, mais parce que le besoin l'a forcé de donner sa propriété à vil prix.

C'est à tort qu'on a dit que, pendant la durée de l'action, les terres demeurent sans culture : l'acheteur ne doit pas craindre de se livrer aux améliorations, puisqu'il en serait remboursé en cas de rescision.

M. Jollivet dit que l'acheteur sera toujours très circonspect, parce qu'il craindra que les améliorations qu'il aura faites ne soient pas estimées à leur juste valeur : la durée de l'action en rescision lui porte donc préjudice.

Le vendeur, au contraire, qui connaît sa chose, ne peut pas se tromper long-temps sur le prix.

Il pouvait, d'ailleurs, en vendant à réméré, se donner tout le temps nécessaire pour reprendre son bien.

La proposition de M. *Cretet* paraît donc devoir être admise.

M. Portalis combat cette proposition.

Il observe d'abord qu'autrefois l'action en rescision subsistait pendant dix ans, et que c'est en abréger prodigieusement la durée, que de la réduire à deux.

Il ajoute qu'elle existera au profit des femmes, des mineurs, enfin de tous ceux que la loi regarde comme privilégiés, et que, par cette raison, elle n'a pas soumis à la prescription ordinaire. Il est difficile de la réduire, à l'égard de toutes ces personnes, à une durée d'un an.

Un absent, par exemple, qui a agi par un fondé de pouvoir, ne peut, dans un délai si court, se procurer les

BIU Cujas

renseignemens dont il a besoin pour reconnaître s'il a été lésé.

On objecte que la loi ne donne que deux mois aux créanciers pour surenchérir : mais on ne prend pas garde qu'ils n'ont aucune lésion à prouver; qu'ils exercent leurs droits sans rencontrer aucun obstacle; et qu'enfin ce qu'ils obtiennent au-delà du prix vendu, est en bénéfice pour eux.

Ce qu'on a dit sur les améliorations se tournerait également en objection contre toutes les causes qui peuvent opérer l'expulsion d'un acquéreur. Mais tout acquéreur, s'il est prudent, a soin, lorsqu'il entre en jouissance, de faire constater l'état dans lequel il prend le bien, et alors il ne craint plus de se permettre des améliorations. Quelles améliorations, d'ailleurs, peut-on faire en deux ans? Il faut au moins ce terme, et plus d'une récolte, pour connaître le produit d'un domaine.

Le Premier Consul vient présider la séance.

M. Bérenger répond aux objections de M. *Maleville*. Si le vendeur, dit-il, étant pressé de vendre, n'a pu trouver un acquéreur qui lui donnât un prix plus haut que celui qu'il a reçu, il ne peut pas prétendre qu'il a été lésé. Le bien a été vendu à la valeur qu'il pouvait avoir dans les circonstances; car le cours est la mesure la plus exacte de l'évaluation : autrement il faudrait également soumettre à la rescision les ventes qui sont faites par autorité publique; mais on les en exempte, parce qu'il est évident que lorsque le domaine a été livré au concours des acheteurs, il a été vendu à son juste prix. En général, on confond trop la valeur exacte des biens avec leur valeur relative, qui résulte de la situation des parties. Celui qui retire d'une vente les ressources dont il a besoin dans les circonstances où il se trouve, a obtenu tout l'avantage qu'il voulait s'assurer en vendant.

BIU Cujas

Le terme de deux ans ne servirait qu'à donner des facilités à la fraude; on en profiterait pour faire valoir le prix qu'on aurait retiré de la vente; et après s'être assuré les bénéfices qu'on espérait de cette spéculation, on reviendrait déposséder l'acquéreur, en lui rendant ses fonds, dont on n'aurait plus besoin.

M. Cretet dit qu'il n'est point touché de ce que M. *Portalis* a dit relativement aux personnes privilégiées.

Elles méritent, sans doute, la faveur de la loi; mais la loi a épuisé sa protection à leur égard, lorsqu'elle a entouré les aliénations qui les intéressent, des formes propres à les rendre aussi avantageuses qu'il soit possible. Elle peut donc, au-delà, les confondre avec les majeurs, et ne leur pas accorder un délai plus long pour exercer l'action en rescision.

Les précautions qu'on a supposé être prises par les acquéreurs, lorsqu'ils entrent en possession, sont très rarement employées. Sur ce fait on peut attester l'usage. Il y a peu de pères de famille qui fassent constater l'état dans lequel ils prennent un bien. Ces formalités sont trop embarrassantes et trop dispendieuses, quand on veut les rendre régulières; car un simple procès-verbal fait hors de la présence de la partie adverse, ne forme pas contre elle une preuve complète; il donne seulement le droit de contester ses assertions: ainsi, un acquéreur prudent ne se contentera pas de ces formalités illusoires; il trouvera plus sage de ne point faire d'améliorations.

M. Jollivet croit qu'un délai d'un an doit suffire à l'acquéreur; car il a encore, pour trouver des ressources, tout le temps que dure la contestation, puisque, pour la commencer, il n'est point obligé de faire d'offres réelles.

M. Tronchet dit que loin de trouver le délai trop long, il le trouve au contraire trop court, et qu'il ne l'admet que pour concilier les opinions diverses.

BIU Cujas

On sera convaincu que ce terme est évidemment trop court, si l'on jette les yeux sur les diverses classes des vendeurs.

Ce sont des majeurs, dira-t-on : oui, sans doute ; mais ce sera un jeune homme de vingt-un ans, qui aura sacrifié son héritage à la fougue de ses passions, et qu'un acquéreur avide aura dépouillé.

Ce sera un homme dans le malheur, et que la nécessité aura forcé de vendre. Il est étonnant qu'on dise qu'en aliénant son bien, il se place dans une position meilleure. Quoi! parce qu'à défaut des ressources qu'il espérait, il aura sacrifié sa propriété pour sauver son honneur et se soustraire à la poursuite de ses créanciers, sa situation sera améliorée!

Ce sera une femme qui, n'administrant pas par elle-même, n'aura pas connu la valeur du bien qu'on lui a fait vendre.

Comment toutes ces personnes profiteront-elles de l'action en rescision, si la durée en est abrégée? Ce ne sera pas dans un délai de six mois qu'un jeune homme reviendra de ses égaremens, qu'une femme reconnaîtra le tort qu'elle a souffert, qu'un malheureux réparera le désordre de ses affaires.

Mais, dit-on, puisqu'il n'est pas forcé à faire des offres réelles, le délai pour trouver des ressources se prolonge à son égard. Vaine défaite! L'acquéreur, qui connaît la position malheureuse du vendeur, se hâte d'acquiescer à sa demande, bien certain de l'exclure plus sûrement, en le réduisant à l'impuissance de rendre le prix.

Autrefois l'action en rescision durait dix ans, et ce terme n'était pas trop long. Maintenant il va être infiniment abrégé; mais si l'on veut l'abréger encore davantage, le bienfait de la rescision devient illusoire.

6. Le Premier Consul propose de fixer le délai à quatre

BIU Cujas

ans, afin qu'un jeune homme de vingt-un ans ait le secours de la rescision jusqu'à l'âge de vingt-cinq ans, c'est-à-dire pendant tout le temps que durait autrefois la minorité.

M. CRETET demande que, du moins, un délai aussi long ne soit pas accordé à tous les autres vendeurs.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'à l'égard du jeune homme de vingt-un ans, la nouvelle jurisprudence abrégera le délai de douze ans; car il ne sera plus restitué après l'expiration de sa vingt-troisième année, tandis qu'autrefois il était restituable jusqu'à l'âge de trente-cinq ans.

On a rétabli l'action en lésion comme un remède contre l'usure, devenue trop commune; il ne faut donc point rendre ce remède inutile, en ne laissant pas le temps d'en faire usage. Déjà on a fait, à l'égard des mineurs et des interdits, des innovations qui peuvent ne leur être pas avantageuses; du moins faut-il ne pas aller plus loin. Ce ne serait pas trop les favoriser que de leur accorder l'action en rescision pendant quatre ans.

A l'égard de tous les autres, peu importe que le délai soit d'une ou de deux années.

Le PREMIER CONSUL dit qu'il ne faut pas perdre de vue qu'en rétablissant l'action en rescision, on s'est surtout proposé de prévenir la lésion. Plus on multipliera les chances défavorables contre celui qui oserait se la permettre, plus on atteindra sûrement ce but. On le manquera, au contraire, si l'on organise le principe de la lésion de manière que dans l'application il devienne illusoire.

Le *Consul* désirerait que le délai pût être de quatre ans; dix ans même ne lui paraîtraient pas trop longs : mais puisque la majorité a été fixée à vingt-un ans, et que la loi ne doit pas se contredire, que le délai soit du moins de deux ans.

BIU Cujas

M. Jollivet dit que le cas de lésion n'étant pas patent, il est à craindre que les vendeurs, par la menace d'un procès, ne tourmentent les acquéreurs, et ne parviennent à leur arracher des supplémens de prix, sans qu'il y ait réellement lésion.

Le Premier Consul demande si l'on a vu beaucoup d'actions en rescision formées sans qu'il y eût lésion réelle.

M. Portalis dit que, dans le ressort du parlement d'Aix, on formait rarement de telles actions sans qu'il y eût un juste motif.

M. Maleville dit que peu de vendeurs ont demandé la rescision, sans avoir été réellement lésés. Quand ils ont échoué, c'est parce que la moindre erreur dans l'évaluation ne portait plus la lésion à la proportion exacte de plus de la moitié du juste prix, ou parce qu'en effet la lésion n'avait pas été précisément portée à ce taux; mais en rejetant leur demande, les tribunaux étaient bien convaincus qu'ils avaient réellement souffert une lésion très considérable : et souvent la seule action produisait ce bien que, sans attendre le jugement, l'acquéreur rendait justice au vendeur par un supplément de prix.

M. Berlier dit que, pour répondre à la demande du *Premier Consul*, il importe de savoir ce qu'on entend par ces mots *lésion réelle*.

Si l'on veut dire une *lésion quelconque*, comme de cinq, dix ou quinze pour cent, le résultat des expertises a pu souvent offrir une lésion de cette espèce; lésion au surplus insignifiante, puisqu'elle n'opérerait pas la rescision du contrat.

Mais si l'on veut parler d'une lésion propre à rescinder le contrat, l'opinant nie formellement que, sur aucun point du territoire, il y eût souvent lieu de l'appliquer. Sur trente actions dirigées vers ce but, il en échouait vingt-neuf : cette considération est l'une de celles qui,

BIU Cujas

dans les précédentes séances, avaient engagé l'opinant à s'élever contre le rétablissement du système dont il s'agit: la décision contraire a passé, et il la respecte; mais cela ne change pas la nature des faits.

M. Defermon dit que pour éluder la loi de la rescision, il suffira d'exprimer dans l'acte un prix plus élevé que celui qui aura été réellement reçu.

Le Premier Consul dit qu'on attaquerait l'acte comme frauduleux.

M. Defermon répond que la fraude serait difficile à prouver.

Il ajoute que d'ailleurs un acquéreur de bonne foi peut être surpris. Il aura pris chez un notaire chargé de vendre un bien, des renseignemens sur le produit; on lui en aura donné d'inexacts; il croira avoir payé le bien son juste prix; et neuf ans après, c'est-à-dire lorsqu'il aura dénaturé ce bien, qu'il l'aura changé de forme et peut-être démembré, on viendra lui dire qu'il valait deux fois ce qu'il l'a payé, et le menacer d'un procès.

Le Premier Consul dit que si le domaine vaut réellement le double de ce qu'il a été acheté, il n'y a pas d'inconvénient que l'acquéreur en complète le prix; car il n'est pas juste que pour enrichir sa famille, il en appauvrisse une autre. Si on voulait le lui faire rendre, on serait injuste; il s'y est établi: mais qu'il paie la différence.

M. Tronchet s'étonne que lorsqu'il ne s'agit plus que de régler l'application du principe, on revienne sur le principe même.

On a fait une hypothèse fort extraordinaire, lorsqu'on a présenté un homme qui achète d'après quelques renseignemens pris chez un notaire. Ce n'est pas ainsi que traitent ordinairement les acquéreurs; ils examinent avec beaucoup plus de soin, et presque toujours ils se transportent ou ils envoient sur les lieux.

BIU Cujas

Mais quand il y aurait eu incertitude et erreur, à qui nuisent-elles ? A l'acquéreur : qu'il descende dans sa conscience. Plus la loi sera sévère, plus elle sera morale.

Le PREMIER CONSUL demande qui est le plus favorable du vendeur ou de l'acheteur : c'est sans doute le vendeur ; il a été violenté par le besoin; il a dépouillé sa famille : l'acheteur au contraire était parfaitement libre; rien ne le forçait d'acquérir; il a tous les profits du contrat.

D'ailleurs, il ne faut pas toujours voir ici des domaines considérables, des vendeurs opulens; il faut aussi descendre dans les petites familles, dans les petites fortunes qui ne se composent que d'une seule propriété. Celui qui la sacrifie, déshérite sa postérité tout entière; il la fait descendre de l'aisance quelconque dont elle était appelée à jouir, pour la réduire à la misère : voilà ce qui n'arrive point à l'acheteur; il ne dépouille point sa famille, il consolide au contraire le patrimoine qu'il lui laisse.

7. L'article est adopté.

8. L'article 97 est discuté.

M. JOLLIVET dit que cet article est inutile, puisque l'action en rescision pour lésion ne peut être admise que par un jugement.

M. TRONCHET répond que l'article est destiné à avertir le juge qu'il ne doit admettre à la preuve de la lésion que lorsqu'il y a déjà quelque présomption que le vendeur a été lésé. Cette disposition est nécessaire, parce que, dans l'ancienne jurisprudence, il suffisait de se pourvoir au greffe.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS pense qu'on pourrait ramener les dispositions de la section en discussion, à un ordre plus naturel.

On pourrait déclarer d'abord que les juges devront examiner par eux-mêmes les circonstances de la cause ; et si la lésion leur paraît évidente, prononcer la rescision,

BIU Cujas

sans employer le ministère d'experts. Il y a en effet des cas où l'inspection des titres suffit pour vérifier la lésion, comme dans le cas où un bien est vendu six mois après avoir été estimé à l'occasion d'un partage.

On ajouterait que si la lésion ne peut pas être vérifiée directement par les juges, ils ordonneront que l'immeuble sera estimé par des experts.

On placerait ensuite les articles qui organiseraient l'expertise.

Le PREMIER CONSUL dit que la loi doit donner aux juges une règle pour les trois cas suivans :

Celui où ils sont convaincus qu'il y a lésion;

Celui où ils voient clairement qu'il n'en existe pas;

Celui où ils croient que le fait articulé doit être vérifié par des experts.

Cette proposition est admise, et renvoyée à la section.

9. Les articles 98, 99, 100 et 101 sont adoptés sans observation.

10. L'article 102 est discuté.

Le PREMIER CONSUL dit qu'il est peut-être trop rigoureux d'imposer à l'acquéreur l'obligation de parfaire le juste prix.

Celui qui a acheté à cinquante pour cent de la valeur n'est point exposé à l'action en rescision; il y est soumis s'il a acheté à quarante. Il semble que c'est mettre trop de différence dans la condition de l'un et de l'autre, que d'obliger ce dernier à payer la valeur exacte de la chose. Il paraît mieux de ne lui en faire payer que quatre-vingt ou quatre-vingt-dix pour cent.

M. BIGOT-PRÉAMENEU dit que la disposition est prise dans les lois romaines. Elle est fondée sur ce que, quand la loi intervient pour tenir la balance entre les parties, elle ne peut plus permettre que l'une ait de l'avantage sur l'autre.

BIU Cujas

Le Premier Consul dit que la réponse à ce raisonnement est que, si le vendeur avait voulu tenir rigoureusement au juste prix, l'acquéreur n'aurait pas acheté. Il est donc raisonnable de réduire le juste prix, de dix pour cent. Rarement on achète une chose à sa valeur exacte. L'acquéreur, après tout, est venu au secours du vendeur; et celui-ci aurait certainement consenti à recevoir quatre-vingt-dix pour cent de la valeur de son bien.

M. Bérenger dit que la section ne peut exciper de la rigueur du principe : elle veut que la lésion soit mesurée sur le juste prix, et cependant elle n'accorde la rescision que lorsqu'il y a une différence de sept douzièmes. Pourquoi cette modification? C'est parce qu'il est difficile de déterminer le juste prix; or, cette incertitude doit également engager à ne pas exiger de l'acquéreur la différence exacte.

Le Premier Consul propose d'ajouter à l'article : *Le juste prix s'évalue d'après la valeur exacte de la chose, diminuée de dix pour cent.*

M. Tronchet dit que cette déduction est toujours faite dans l'estimation des experts.

M. Treilhard dit qu'il admet tout ce qui peut affaiblir l'action en rescision. Il applaudit en conséquence à l'idée de diminuer de dix pour cent l'exacte valeur de la chose; mais il pense que le but serait encore mieux rempli si l'on n'obligeait l'acquéreur qu'à fournir la moitié de ce qui manque au juste prix.

M. Bérenger dit qu'il importe de considérer qu'il y a ici deux personnes à indemniser, celui qui a vendu à bas prix, et celui dont la rescision change toutes les convenances, les combinaisons et la situation quant à ses affaires.

M. Bigot-Préameneu dit que c'est toujours offrir une chance et une prime au dol.

BIU Cujas

Le PREMIER CONSUL dit que la déduction d'un dixième ne peut tenter la mauvaise foi, puisqu'il lui est facile de s'assurer impunément des avantages beaucoup plus considérables en achetant le bien à cinquante pour cent.

On ne voit donc plus d'autre motif, pour refuser cette déduction, que le principe très moral que celui qui achète à vil prix ne mérite ni ménagement ni considération.

Mais il serait injuste d'appliquer rigoureusement ce principe à tous les acquéreurs indistinctement; une telle sévérité ne conviendrait que contre ceux qui, en achetant la chose au-dessous de sa valeur, ont eu l'intention de frauder le vendeur : or il y a, sous ce rapport, des distinctions à faire entre les acheteurs. Il en est qui n'ont pas agi dans des vues aussi coupables, et desquels le vendeur a tiré des secours utiles, qu'il n'a pas cru payer trop cher en faisant des sacrifices sur le prix. Si tous ces acquéreurs étaient également odieux, il faudrait casser le contrat; mais comme il y a des nuances qu'il est cependant difficile de fixer, on laisse la chose à l'acheteur, et on ne l'oblige qu'à en parfaire le prix.

La proposition du *Premier Consul* est adoptée.

11. L'article 103 est adopté sans observation.

12. L'article 104 est discuté.

M. SÉGUR dit que, quoique l'acheteur soit moins exposé à être trompé, la justice semble cependant exiger que lorsqu'il l'a été, la loi vienne à son secours.

M. JOLLIVET pense que cette protection serait d'autant plus juste, que, dans ces derniers temps, on a imaginé une fraude infâme pour surprendre les acquéreurs : on leur présente des baux simulés qui donnent au domaine un produit apparent beaucoup supérieur au produit réel.

M. TRONCHET dit que ces manœuvres ne constituent

BIU Cujas

pas une simple lésion, mais le dol et la surprise, qui ne sont pas l'objet du Titre en discussion.

A l'égard de l'action en lésion, les lois romaines la refusaient à l'acheteur, par la raison que personne n'est forcé d'acheter, au lieu que les circonstances et le besoin des affaires forcent quelquefois de vendre.

Les auteurs ont adopté le système du droit romain. Ils ont pensé que l'acheteur qui mettait un trop haut prix à la chose, s'y étant déterminé librement, soit par des raisons solides, ou pour augmenter ses jouissances, avait calculé ses sacrifices et y avait consenti; que dès-lors il ne devait être relevé que dans le cas où il aurait été trompé par des déclarations mensongères, et par de faux renseignemens.

Il y avait diversité dans la jurisprudence.

M. Portalis dit qu'il avait pensé que l'action en lésion devait être accordée aux deux parties; mais que la section a cru devoir la restreindre au vendeur.

Lui était-elle particulière dans le principe?

On ne peut pas décider cette question par le texte de la loi C, *de Rescind. Vend.*; car il faut se rappeler qu'à Rome on rendait des rescrits sur des cas particuliers, et qu'ainsi le silence de la loi ne préjugeait rien contre les cas différens de celui sur lequel elle s'est expliquée. Mais on voit, par d'autres lois, quel était sur la question l'esprit de la législation romaine: elles déclarent que toutes les dispositions sur la vente sont communes au vendeur et à l'acheteur.

La jurisprudence était d'abord divisée.

Un arrêt du parlement de Paris, rendu en 1676, et rapporté au Journal du Palais, a paru fixer les principes.

On a considéré que toutes les fois que le dol est prouvé par la chose même, la loi ne peut se dispenser de réparer la lésion, de quelque côté qu'elle se rencontre.

BIU Cujas

L'acquéreur peut sans doute avoir des raisons pour suracheter, savoir qu'il paie la chose au-delà de son prix, y consentir librement; mais on est forcé de reconnaître aussi qu'il peut être trompé, ou même se tromper : or, dans cette dernière hypothèse, il est lésé.

Aussi *Pothier* veut-il que la rescision lui soit accordée; et *d'Aguesseau*, qui écrivait avant que la jurisprudence fût fixée, est de la même opinion.

Depuis, la jurisprudence est devenue uniforme, et les acheteurs lésés ont obtenu la rescision.

M. Tronchet dit qu'il ne s'oppose pas à ce que l'action en rescision soit accordée aux acheteurs, lorsqu'ils se trouvent lésés; mais que, pour rendre cette disposition juste, il faut la restreindre par un amendement.

Il arrive, en effet, assez souvent, qu'un propriétaire qui désire s'agrandir, sollicite le propriétaire voisin de lui céder une partie de sa chose. Celui-ci se détermine avec peine : l'acheteur le décide en lui offrant des conditions très avantageuses. Il ne serait pas juste que, dans ces circonstances, il pût se faire restituer.

Le Premier Consul dit qu'en accordant l'action en rescision à l'acheteur lésé, on embarrassera souvent les propriétés.

Un particulier qui a le projet d'établir une manufacture, achète un terrain où il trouve un courant d'eau dont il a besoin pour son entreprise. Les circonstances changent; il ne réalise pas ses projets, ou il vient à mourir : lui-même ou ses héritiers viennent alléguer qu'ils ont payé ce terrain cinq fois sa valeur, et demandent la restitution. Le vendeur cependant s'est défait des terres voisines; il les a aliénées à un prix inférieur à celui qu'elles auraient eu si l'héritage eût été entier, et il s'y est déterminé par l'indemnité que lui offrait la première vente. Il est évident que, dans cette hypothèse, la resci-

BIU Cujas

sion du contrat ne le replacerait pas dans la position où il se trouvait.

On voit, par cet exemple, que si l'on accordait la rescision à l'acheteur, ce ne pourrait être qu'en distinguant entre les divers cas, ce qui rendrait la loi très confuse en même temps qu'incomplète, car il serait impossible de prévoir ni de saisir toutes les distinctions qu'exigerait l'équité.

Il n'en est pas de même de la rescision accordée au vendeur; elle ne porte jamais préjudice à l'acheteur : son intérêt et sa volonté sont d'avoir la chose qu'il a achetée. Si la rescision la lui ôtait, elle serait mauvaise et injuste; mais elle la lui laisse, et ne l'oblige qu'à en payer le véritable prix.

La loi qui accorderait la rescision à l'acheteur blesserait les intérêts du fisc en ouvrant la porte aux fraudes. Le prix réel de la vente ne serait plus exprimé dans les contrats; le vendeur exigerait que ce qui est au-delà de l'exacte valeur de la chose, fût donné par forme de pot-de-vin.

Enfin, un dernier inconvénient serait que, si le prix exprimé dans le contrat n'est plus certainement le véritable prix, on ne saurait pas quelle valeur donner à l'héritage dans les partages de famille.

Le proposition d'accorder à l'acheteur l'action en rescision est rejetée.

Le Conseil adopte l'article 104.

13. Les articles 105 et 106 sont adoptés sans observation.

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

BIU Cujas

V.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 12 *pluviose an* XII (2 *février* 1804), *tenue sous la présidence du* PREMIER CONSUL.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Présentation et adoption, sans discussion nouvelle, de la deuxième rédaction du Titre *De la Vente*.
2. Communication officieuse à la section de législation du Tribunat.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. GALLI présente le Titre XI du Livre III du projet du Code Civil, *De la Vente*, rédigé conformément aux amendemens adoptés dans les séances des 30 frimaire, 9 et 21 nivose et 30 pluviose.

Elle est ainsi conçue :

CHAPITRE PREMIER.

De la Nature et de la Forme de la Vente.

« ART. 1, 2 et 3. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 1, 2 *et* 3 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 37), *et corresp. aux articles* 1582, 1583 *et* 1584 *du Code.*

« ART. 4. *Corresp. à l'article* 4 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 38), *et à l'art.* 1585 *du Code.* Lorsque des marchandises ne sont pas vendues en bloc, mais au poids, au compte ou à la mesure, la vente n'est parfaite qu'après que les marchandises ont été pesées, comptées ou mesurées.

« ART. 5. *Cet article corresp. à l'art.* 5 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 38), *et est le même que l'art.* 1586 *du Code.*

BIU Cujas

« ART. 6, 7, 8 et 9. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 6, 7, 8 *et* 9 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 38), *et que les art.* 1587, 1588, 1589 *et* 1590 *du Code.*

« ART. 10 et 11. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 10 *et* 11 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 38), *et corresp. aux art.* 1591 *et* 1592 *du Code.*

« ART. 12. *Cet article est le même que l'art.* 12 *de la* 1re *rédaction* (Voy. page 38), *et que l'art.* 1593 *du Code.*

CHAPITRE II.

Qui peut acheter ou vendre.

« ART. 13. *Cet article est le même que l'article* 13 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 38), *et que l'article* 1594 *du Code.*

« ART. 14, 15 et 16. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 14, 15 *et* 16 *de la* 1re *rédaction* (Voyez pages 38 et 39), *et corresp. aux art.* 1595, 1596 *et* 1597 *du Code.*

CHAPITRE III.

Des Choses qui peuvent être vendues.

« ART. 17. *Cet article est le même que l'art.* 17 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 39), *et que l'art.* 1598 *du Code.*

« ART. 18. *Cet article est le même que l'art.* 18 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 39), *et corresp. à l'art.* 1599 *du Code.*

« ART. 19 et 20. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 19 *et* 20 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 39), *et que les art.* 1600 *et* 1601 *du Code.*

BIU Cujas

CHAPITRE IV.

Des Obligations du Vendeur.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

« ART. 21. *Cet article corresp. à l'art.* 21 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 40), *et est le même que l'art.* 1602 *du Code.*

« ART. 22. *Cet article est le même que l'art.* 22 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 40), *et que l'art.* 1603 *du Code.*

SECTION PREMIÈRE.

De la Délivrance.

« ART. 23 et 24. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 23 *et* 24 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 40), *et que les articles* 1604 *et* 1605 *du Code.*

« ART. 25. *Cet article est le même que l'art.* 25 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 40), *et corresp. à l'art.* 1606 *du Code.*

« ART. 26, 27, 28, et 29. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 26, 27, 28 *et* 29 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 40), *et que les art.* 1607, 1608, 1609 *et* 1610 *du Code.*

« ART. 30. *Cet article est le même que l'art.* 30 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 40), *et corresp. à l'art.* 1611 *du Code.*

« ART. 31, 32 et 33. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 31, 32 et 33 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 40), *et que les art.* 1612, 1613 *et* 1614 *du Code.*

« ART. 34. *Cet article corresp. à l'art.* 34 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 40), *et est le même que l'article* 1615 *du Code.*

« ART. 35 et 36. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 35 *et* 36 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 41), *et que les articles* 1616 *et* 1617 *du Code.*

BIU Cujas

« ART. 37 et 38. *Ces art. corresp. aux articles* 37 *et* 38 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 41), *et sont les mêmes que les articles* 1618 *et* 1619 *du Code.*

« ART. 39, 40 et 41. *Ces art. sont les mêmes que les art.* 39, 40 *et* 41 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 41), *et que les art.* 1620, 1621 *et* 1622 *du Code.*

« ART. 42 et 43. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 42 *et* 43 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 41), *et corresp. aux art.* 1623 *et* 1624 *du Code.*

SECTION II.

De la Garantie.

« ART. 44. *Cet article est le même que l'article* 44 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 42), *et que l'article* 1625 *du Code.*

§. Ier. *De la Garantie en cas d'Éviction.*

« ART. 45, 46, 47 et 48. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 45, 46, 47 *et* 48 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 42), *et que les art.* 1626, 1627, 1628 *et* 1629 *du Code.*

« ART. 49. *Cet article est le même que l'article* 49 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 42), *et corresp. à l'art.* 1630 *du Code.*

« ART. 50, 51, 52 et 53. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 50, 51, 52 *et* 53 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 42), *et que les art.* 1631, 1632, 1633 *et* 1634 *du Code.*

« ART. 54. *Cet article est le même que l'art.* 54 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 42), *et corresp. à l'art.* 1635 *du Code.*

« ART. 55. *Cet article est le même que l'article* 55 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 43), *et que l'article* 1636 *du Code.*

« ART. 56. *Cet article est le même que l'article* 56 *de la*

BIU Cujas

1re *rédaction* (Voyez page 43), *et corresp. à l'art.* 1637 *du Code.*

« ART. 57. *Cet article est le même que l'article* 57 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 43), *et que l'article* 1638 *du Code.*

« ART. 58. *Cet article est le même que l'art.* 58 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 43), *et corresp. à l'art.* 1639 *du Code.*

« ART. 59. *Cet article est le même que l'article* 59 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 43), *et que l'article* 1640 *du Code.*

§. II. *De la Garantie des défauts de la chose vendue.*

« ART. 60, 61 et 62. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 60, 61 *et* 62 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 43), *et que les art.* 1641, 1642 *et* 1643 *du Code.*

« ART. 63. *Cet article est le même que l'article* 63 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 43), *et corresp. à l'art.* 1644 *du Code.*

« ART. 64, 65 et 66. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 64, 65 *et* 66 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 43), *et que les art.* 1645, 1646 *et* 1647 *du Code.*

« ART. 67. *Cet article est le même que l'art.* 67 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 43), *et corresp. à l'art.* 1648 *du Code.*

« ART. 68. *Cet article est le même que l'article* 68 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 43), *et que l'art.* 1649 *du Code.*

CHAPITRE V.

Des Obligations de l'Acheteur.

« ART. 69 et 70. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 69 *et* 70 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 44), *et que les art.* 1650 *et* 1651 *du Code.*

BIU Cujas

« ART. 71. *Cet article est le même que l'article* 71 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 44), *et corresp. à l'art.* 1652 *du Code.*

« ART. 72. *Cet article est le même que l'art.* 72 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 44), *et corresp. à l'article* 1653 *du Code.*

« ART. 73, 74 et 75. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 73, 74 *et* 75 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 44), *et que les art.* 1654, 1655 *et* 1656 *du Code.*

« ART. 76. *Cet article corresp. à l'art.* 76 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 44), *et est le même que l'art.* 1657 *du Code.*

« ART. 77. *Cet article est le même que l'art.* 77 *de la* 1re *rédaction* (Voyez, page 44, la note sur cet article).

CHAPITRE VI.

De la Nullité et de la Résolution de la Vente.

« ART. 78. *Cet article est le même que l'art.* 78 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 45), *et corresp. à l'art.* 1658 *du Code.*

SECTION PREMIÈRE.

De la Faculté de Rachat.

« ART. 79. *Cet article est le même que l'art.* 79 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 45), *et corresp. à l'art.* 1659 *du Code.*

« ART. 80, 81, 82 et 83. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 80, 81, 82 *et* 83 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 45), *et que les art.* 1660, 1661, 1662 *et* 1663 *du Code.*

« ART. 84. *Cet article est le même que l'art.* 84 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 45), *et corresp. à l'art.* 1664 *du Code.*

« ART. 85, 86, 87 et 88. *Ces articles sont les mêmes que*

BIU Cujas

les art. 85, 86, 87 *et* 88 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 45), *et que les art.* 1665, 1666, 1667 *et* 1668 *du Code.*

« ART. 89. *Cet article est le même que l'art.* 89 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 45), *et corresp. à l'art.* 1669 *du Code.*

« ART. 90. *Corresp. à l'article* 90 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 45), *et à l'art.* 1670 *du Code.* Mais, dans le cas des deux articles précédens, l'acquéreur peut exiger que tous les covendeurs ou tous les cohéritiers soient mis en cause, afin de se concilier entre eux pour la reprise de l'héritage entier; faute de ce, il sera renvoyé de la demande.

« ART. 91, 92 et 93. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 91, 92 *et* 93 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 46), *et que les art.* 1671, 1672 *et* 1673 *du Code.* (1)

SECTION II.

De la Rescision de la Vente pour cause de Lésion.

« ART. 94, 95, 96, 97 et 98. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 94, 95, 96, 97 *et* 98 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 46), *et que les articles* 1674, 1675, 1676, 1677 *et* 1678 *du Code.*

« ART. 99. *Cet article est le même que l'art.* 99 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 46), *et corresp. à l'art.* 1679 *du Code.*

« ART. 100. *Cet article est le même que l'article* 100 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 46), *et que l'article* 1680 *du Code.*

---

(1) L'article 93 ne diffère de l'article 1673 du Code que par le mot *s'il* au lieu de *il*, faute typographique, qui ne se trouvait point dans la première rédaction, et dont la section du Tribunat a demandé la correction. *Voyez* ses observations, ci-après, VI, n° 12.

BIU Cujas

« ART. 101. *Cet article est le même que l'art.* 101 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 46).

« ART. 102 et 103. *Ces articles corresp. aux art.* 102 *et* 103 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 46), *et sont les mêmes que les art.* 1681 *et* 1682 *du Code.*

« ART. 104. *Cet article est le même que l'article* 104 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 47), *et que l'article* 1683 *du Code.*

« ART. 105. *Cet article est le même que l'art.* 105 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 47), *et corresp. à l'art.* 1684 *du Code.*

« ART. 106. *Cet article est le même que l'art.* 106 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 47), *et que l'art.* 1685 *du Code.*

CHAPITRE VII.

De la Licitation.

« ART. 107, 108 et 109. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 107, 108 *et* 109 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 47), *et que les art.* 1686, 1687 *et* 1688 *du Code.*

CHAPITRE VIII.

Du Transport des Créances et autres Droits incorporels.

« ART. 110 et 111. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 110 *et* 111 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 47), *et corresp. aux art.* 1689 *et* 1690 *du Code.*

« ART. 112, 113, 114, 115, 116, 117 et 118. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 112, 113, 114, 115, 116, 117 *et* 118 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 47), *et que les art.* 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696 *et* 1697 *du Code.*

« ART. 119. *Cet article est le même que l'art.* 119 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 47), *et corresp. à l'art.* 1698 *du Code.*

BIU Cujas

« ART. 120, 121 et 122. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 120, 121 *et* 122 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 48), *et que les art.* 1699, 1700 *et* 1701 *du Code.*

2. Le CONSUL ordonne que le projet de loi ci-dessus sera communiqué officieusement, par le secrétaire général du Conseil d'État, au président de la section de législation du Tribunat, conformément à l'arrêté du 18 germinal an X.

VI.

OBSERVATIONS

De la section de législation du Tribunat, du 21 *pluviose an* XII (11 *février* 1804), *et jours suivans.*

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Proposition de transporter après l'article 2 (1583 *du Code*) la seconde disposition de l'article 1er (1582 *du Code*), attendu qu'elle paraît étrangère à l'objet de ce dernier article.

2. Proposition d'exprimer plus positivement, dans cette seconde disposition, que toute vente d'un immeuble doit être faite par écrit.

3. Proposition d'un changement de pure rédaction dans les articles 2 et 3 (1583 *et* 1584 *du Code*).

4. Proposition de donner à l'article 4 (1585 *du Code*) une rédaction qui écarte l'idée qu'il n'y a pas de vente tant que le comptage, le mesurage ou le pesage n'ont point eu lieu, et qui explique que la vente n'est imparfaite qu'en ce sens, que les choses vendues demeurent jusque-là aux risques du vendeur.

5. Proposition de donner à l'article 7 (1588 *du Code*) une rédaction qui réduise l'exception qu'il fait lorsqu'il y a convention contraire, au seul cas où les objets vendus sont du nombre de ceux qu'on est dans l'usage d'essayer; il y aurait contradiction à dire que la condition suspensive résulte

BIU Cujas

de la nature du contrat, et que néanmoins le contrat subsiste quoiqu'on ait écarté cette condition.

6. Proposition de commencer l'article 9 (1590 *du Code*) par le mot *néanmoins*, afin de faire sentir que cet article apporte une exception à l'article précédent, et ne le contredit point.

7. Proposition d'une rédaction plus positive de l'article 10 (1591 *du Code*).

8. Proposition d'ajouter à l'article 11 (1592 *du Code*) qu'il n'y aura pas de vente si le tiers ne peut ou ne veut pas faire l'estimation, afin de couper court aux difficultés qu'a souvent fait naître la convention de s'en rapporter à un tiers.

9. Proposition de supprimer dans l'art. 14 (1595 *du Code*) le mot *propres*, et de substituer le mot *promise* au mot *apportée*.

10. Proposition de comprendre les notaires dans l'article 16 (1597 *du Code*), et de ne pas borner la disposition aux officiers qui exercent près le tribunal, mais de l'étendre à tous ceux du ressort.

11. Proposition, sur l'article 18 (1599 *du Code*), d'une rédaction qui ne déclare nulle la vente de la chose d'autrui, que lorsque les deux parties ont également su qu'elle n'appartenait pas au vendeur.

12. Proposition de rectifications purement grammaticales, dans les articles 25, 30, 43, 49, 54, 58, 67, 74, 78, 79, 90, 93 et 99 (1606, 1611, 1624, 1630, 1635, 1639, 1648, 1652, 1658, 1659, 1670, 1673 *et* 1679 *du Code*), et observation que l'article 77 renvoie à un Titre qui n'existe pas. (1)

13. Proposition de retrancher l'article 101, qui avait été ajouté par suite de la proposition faite sur l'article 97, de décider que le juge pourrait ne pas ordonner l'expertise.

---

(1) L'article 77 ne correspond à aucun article du Code; il a été supprimé d'après cette observation.

BIU Cujas

14. Proposition, afin de prévenir toute équivoque, de donner à l'article 105 (1684 *du Code*) une rédaction qui fasse entendre que cet article ne s'applique qu'aux ventes autorisées par la justice.

15. Proposition de corrections purement grammaticales, dans les articles 106, 110 et 111 (1685, 1689 *et* 1690 *du Code*).

TEXTE DES OBSERVATIONS.

La séance s'ouvre par le rapport fait au nom d'une commission sur le projet de loi relatif à la vente, qui doit former le Titre XI du Livre III du Code Civil.

La discussion amène les résultats suivans :

1. Articles 1 et 2 (1582 et 1583 *du Code*), le deuxième paragraphe de l'article 1er paraît déplacé, parce que ce dont il y est question, qui est la forme de la vente, est étranger à l'objet du paragraphe premier, qui en contient la définition.

2. D'un autre côté, la disposition du deuxième paragraphe a paru devoir être rédigée d'une manière plus positive, pour annoncer la nécessité que toute vente d'immeubles fût faite par écrit.

Il a donc paru plus conforme à la série des idées de transporter le deuxième paragraphe du premier article après l'article 2, dont il sera un paragraphe, et de le concevoir ainsi qu'il suit :

Néanmoins toute vente d'immeubles doit être faite par écrit : elle peut l'être par acte authentique ou sous seing privé.

3. Pour plus de régularité la section propose de dire, article 2, ligne 2, *à l'égard*, au lieu de *vis-à-vis*.

Article 3 (1584 *du Code*), dire, en commençant : *La vente peut être faite*, etc.

4. Article 4 (1585 *du Code*). Cet article, tel qu'il est rédigé dans le projet de loi, peut donner lieu à une grande difficulté. On peut en conclure que, dans le cas qui y est

BIU Cujas

prévu, il n'y a pas même de vente, en sorte que l'acheteur n'aurait pas le droit de forcer le vendeur à l'exécution de son engagement. Cependant cet engagement existe, et le vendeur peut toujours être obligé à délivrer la chose vendue, ou, s'il ne le peut pas, aux dommages-intérêts.

Le seul effet que doive produire la circonstance énoncée dans l'article est que, n'y ayant pas d'accomplissement de la vente, quoique la vente existe, les risques que courent les choses vendues sont, dans ce cas particulier, à la charge de l'acheteur jusqu'au pesage, au comptage ou au mesurage.

La section croit qu'il est à propos d'exprimer clairement toute la pensée du législateur, en concevant cet article ainsi qu'il suit :

« Lorsque des marchandises ne sont pas vendues en « bloc, mais au poids, au compte ou à la mesure, la vente « n'est point parfaite, en ce sens que les choses vendues « sont au risque du vendeur, jusqu'à ce qu'elles soient pe- « sées, comptées ou mesurées : mais l'acheteur peut en « demander ou la délivrance ou des dommages-intérêts, « s'il y a lieu, en cas d'inexécution de l'engagement. »

5. Article 7 (1588 *du Code*). La deuxième partie de cet article du projet a paru contradictoire avec la première partie, ou au moins l'intelligence en est difficile; car, si la vente porte qu'elle est faite à l'essai, cas dans lequel elle est suspendue, on ne conçoit pas que, dans le même acte, il puisse y avoir une stipulation contraire.

La section a cru entrer dans l'idée des auteurs du projet, en pensant qu'il ne devait être question dans cet article que des objets qu'on est dans l'usage d'essayer. Dans ce cas, la présomption est que la vente est faite sous une condition suspensive, à moins qu'on ait renoncé à la faculté de l'essai, ce qui est très licite : mais alors il est à propos de rédiger l'article dans les termes suivans :

BIU Cujas

« La vente des objets qu'on est dans l'usage d'essayer « est toujours présumée faite sous une condition suspen- « sive, si le contraire n'est prouvé par la convention. »

6. Article 9 (1590 *du Code*). Il est à propos de dire : *Néanmoins si la promesse de vendre*, etc., le reste de l'article devant subsister. Il faut annoncer que cet article n'est qu'une exception à la règle établie par le précédent en contradiction avec celle qui précède.

7. Article 10 (1591 *du Code*). Pour plus de brièveté, dire : *Le prix de la vente doit être certain et déterminé.*

8. Article 11 (1592 *du Code*). La section propose de rédiger cet article ainsi qu'il suit :

« Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers, « expressément désigné par les parties. Si le tiers ne veut « ou ne peut pas faire l'estimation, il n'y a point de vente. »

On sait combien il s'élevait de difficultés dans le cas de la désignation d'un tiers, pour fixer le prix de la vente. Quelquefois on chargeait un tiers de nommer un autre tiers pour faire cette estimation; si le tiers était chargé de l'opération directement par les parties, il y avait des doutes sur ce qu'il y avait à faire, en cas que ce tiers ne voulût pas accepter la mission, ou qu'il ne pût y vaquer par mort ou autrement. La rédaction proposée tranche toutes les difficultés qui auraient encore pu subsister en laissant l'article du projet de loi.

9. Article 14 (1595 *du Code*), deuxième paragraphe. Il est à propos, pour plus de régularité et de clarté, de dire : *telle que le remploi de ses immeubles aliénés, ou de deniers à elle appartenant, si ces immeubles ou deniers ne tombent pas en communauté.*

Le mot *propres* n'est plus employé dans le Code, et il peut rappeler à certains égards des distinctions qui n'existent plus.

Et au troisième paragraphe, dire : *qu'elle lui aurait*

BIU Cujas

promise en dot, et lorsqu'il y a exclusion de communauté; au lieu de *qu'elle lui aurait antérieurement apportée en dot.*

Dans le sens de l'article, il ne peut être question que de la promesse qui aurait été faite d'apporter en dot une somme et non d'un apport réel : ensuite le mot *antérieurement* est inutile.

10. Article 16 (1597 *du Code*). La section pense qu'on doit donner le plus d'extension possible à la prohibition établie par cet article. Elle propose en conséquence de l'étendre aux notaires, en mettant le mot *notaires*, après ceux-ci, *défenseurs officieux.* Elle propose encore une nouvelle extension, en disant *qui sont de la compétence du tribunal d'appel dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions*, etc.

Enfin, pour plus de régularité, la section propose de dire : *ne peuvent devenir cessionnaires des procès*, etc., au lieu de *ne peuvent prendre cession*, etc.

11. Article 18 (1599 *du Code*). Cet article, à raison de sa rédaction, a présenté beaucoup de difficultés. La section en approuve bien le principe qui déroge à ceux du droit romain d'après lesquels on pouvait vendre la chose d'autrui, même quoique le vendeur et l'acheteur le connussent, en sorte que l'acheteur pourrait demander, ou la chose, si elle était au pouvoir du vendeur, ou des dommages-intérêts, s'il ne pouvait la livrer; mais néanmoins elle a pensé que la disposition de l'article ne devait pas avoir lieu, si l'acquéreur ignorait que la chose vendue n'appartenait pas à son vendeur; et pour que la vente ne produise aucune sorte d'obligation, il faut qu'il soit prouvé que le vendeur et l'acheteur savaient également que la chose appartenait à autrui.

C'est dans ces vues que la section propose la rédaction suivante :

« La vente de la chose d'autrui, encore qu'elle soit « qualifiée telle dans le contrat, est nulle et n'est point

BIU Cujas

« obligatoire, sauf les dispositions relatives à la non-dé-« livrance et à l'éviction en faveur de l'acquéreur de « bonne foi. Néanmoins, dans tous les cas, le vendeur « sera tenu de la restitution du prix payé avec les in-« térêts. »

12. Article 25 (1606 *du Code*). Deuxième paragraphe. Dire, pour la régularité : *ou par leur tradition réelle*, au lieu de *ou par leur délivrance réelle*, afin de ne pas dire *la délivrance* des effets mobiliers s'opère par leur *délivrance réelle*.

Article 30 (1611 *du Code*). Dire, pour plus de régularité : *s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur du défaut de délivrance au terme convenu.*

Article 43 (1624 *du Code*). On doute que le Titre II du Livre III, auquel l'article renvoie, soit celui des contrats et obligations conventionnelles; il est plus sûr de rappeler la dénomination du Titre.

Article 49 (1630 *du Code*). Troisième paragraphe. Dire, pour plus de régularité : *les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire.*

Article 54 (1635 *du Code*). Supprimer comme inutiles ces mots : *et en connaissance de cause.*

Article 58 (1639 *du Code*). Rappeler, pour plus de sûreté, le Titre auquel on renvoie, par sa dénomination, et non par son numéro, qui est douteux.

Article 67 (1648 *du Code*). Dire : *des vices redhibitoires*, faute typographique.

Article 71 (1652 *du Code*). Quatrième paragraphe. Supprimer le mot *et*, par lequel ce paragraphe commence.

Article 77. Il est à propos d'indiquer bien précisément le Titre auquel cet article renvoie. La section observe qu'elle a peine à croire qu'il y ait un Titre seul qui soit

BIU Cujas

relatif au privilége du vendeur, et au cas de la revendication.

Article 78 (1658 *du Code*). Ligne 4, dire : *par l'exercice*, etc., au lieu de *par l'usage*.

Article 79 (1659 *du Code*). Comme on a employé dans la suite du Titre quelquefois le mot *rachat*, d'autres fois le mot *réméré*, il est à propos, pour qu'on n'y voie aucune différence quant au sens, de dire dans cet article : *La faculté de rachat ou de réméré est un pacte*, etc.

Article 90 (1670 *du Code*). Ligne 4, substituer ces mots : *Et s'ils ne se concilient pas*, à ceux-ci : *Faute de ce*.

Article 93 (1673 *du Code*). Avant-dernière ligne, dire : *Il*, et non *s'il*, etc., faute typographique.

Article 99 (1679 *du Code*). Pour éviter la dureté de ces mots : *Si aucuns il y a*, dire : *S'il y a des avis différens, le procès-verbal en contiendra les motifs, sans qu'il soit permis*, etc.

13. Article 101. La section en vote la suppression. Cet article est inexécutable, et il faut nécessairement s'en tenir aux dispositions de l'article 97.

Il ne suffit pas, en effet, que les juges puissent décider eux-mêmes, d'après des preuves littérales, s'il y a lésion ou non. Quand on se déciderait pour l'affirmative, il faudrait encore connaître la juste valeur de l'objet vendu, même au-dessus du taux de la lésion, afin que dans le cas où l'acquéreur voudrait user du droit de retenir l'objet vendu, en payant le supplément du juste prix, on sache à quelle somme s'élève ce supplément.

14. Article 105 (1684 *du Code*). La section propose de substituer à cet article la rédaction suivante : *Elle n'a pas lieu en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice*, en disant seulement comme dans l'article du projet : *Elle n'a pas lieu en vente forcée.* On se fera difficilement une idée de ce qu'on doit en-

BIU Cujas

tendre par les ventes contre lesquelles la rescision aura ou n'aura pas lieu. Des difficultés s'éleveraient sur certaines ventes qu'on pourrait regarder comme forcées, par cela seul qu'on se serait soumis de les faire à la chaleur des enchères et d'après un jugement, ainsi que cela se pratique souvent, notamment à Paris, et sur certaines autres qu'on pourrait ne pas considérer comme forcées dans le sens de la loi, quoique faites d'autorité de justice, telle qu'une vente de biens de mineur, même lorsqu'elle serait provoquée par son tuteur ou par ses parens, ou de biens dotaux lorsqu'il y a lieu.

Il pourrait aussi s'élever des difficultés relativement aux ventes faites par licitation entre majeurs, qui doivent cependant être regardées comme susceptibles de lésion, parce qu'elles ne sont forcées qu'accidentellement, et non à raison de la qualité des personnes.

La section a pensé que pour obtenir une disposition précise, il fallait partir du principe que toutes les fois qu'une vente ne peut avoir lieu, d'après la loi, qu'avec l'autorité de la justice, la rescision ne doit pas y être admise; alors c'est la justice qui vend.

Il est vrai que le mineur ne pourra, dans le cas ci-dessus, faire valoir la rescision; mais aussi, d'après les précautions prises, elle ne doit pas s'y présumer. D'ailleurs, le mineur pourrait même, jusqu'après l'expiration de deux ans après sa majorité, exercer l'action en rescision, ce qui laisserait une trop grande incertitude sur les propriétés.

15. Article 110 (1689 *du Code*). Dire : *d'un droit ou d'une action*, etc., au lieu de *droit ou action*, etc.

Article 111 (1690 *du Code*). Deuxième paragraphe. On peut dire avec autant d'exactitude et avec plus de régularité : *Néanmoins le cessionnaire peut être également saisi*

BIU Cujas

par l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique.

Cette rédaction comprend tous les cas, et évite des répétitions; l'objet important est que l'acceptation soit faite par un acte authentique.

VII.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 3 *ventose an* XII (23 *février* 1804), *tenue sous la présidence du* CONSUL CAMBACÉRÈS.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Présentation, après la conférence avec le Tribunat, de la rédaction définitive du Titre *De la Vente*.
2. Adoption sans discussion nouvelle.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. GALLI, d'après la conférence tenue avec les membres de la section de législation du Tribunat, présente la rédaction définitive du Titre XI du Livre III du projet de Code Civil.
2. Le CONSEIL l'adopte.

Nota. La rédaction adoptée dans cette séance est celle qui a passé dans le Code.

VIII.

EXPOSÉ DE MOTIFS

Fait par M. PORTALIS, *conseiller d'Etat et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du 7 ventose* (27 *février* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Division du Titre en huit chapitres.
2. Origine du contrat de vente : il est né des besoins réci-

BIU Cujas

proques qui d'abord ont produit le contrat d'échange, à la suite duquel est venu le contrat de vente, depuis l'invention d'un signe représentatif de la valeur des choses.

3. Nature du contrat de vente. — Définition de ce contrat. — Le consentement, qui le rend parfait dès que les parties sont d'accord sur la chose et sur le prix, en constitue la substance, laquelle appartient au droit naturel. — Quant à sa forme, il appartient au droit civil; et la manière de constater l'accord des parties se lie à sa forme.

4. Les Romains laissaient les parties libres de traiter verbalement ou par écrit. — Nos anciens usages allaient jusqu'à donner à la preuve par témoins la préférence sur la preuve littérale. — Les lois postérieures n'ont admis que ce dernier genre de preuves. — Le Code maintient ces principes.

5. Distinction entre les cas où l'écriture est exigée comme formalité nécessaire à la validité de l'acte, et ceux où elle n'est exigée que comme preuve. — C'est sous ce dernier rapport que le Code la prescrit pour la vente, en laissant au surplus les parties libres d'employer la forme de l'acte authentique ou celle de l'acte sous seing privé. — La preuve que donnent les actes de cette dernière espèce n'est pas affaiblie par la clause qu'ils seront convertis en actes authentiques.

6. Le Code a dû repousser le système des lois romaines, qui ne réputaient la vente parfaite que lorsqu'il y avait eu tradition, confondant ainsi l'obligation même avec son exécution, et laissant au vendeur la faculté de s'en dégager en ne l'exécutant pas. — Il est permis toutefois de faire de la tradition ou du paiement du prix, une condition de la vente.

7. L'accord qui est nécessaire pour opérer la vente, ne peut exister s'il ne porte sur la chose et sur le prix.

8. La faculté de s'en rapporter à un tiers sur la fixation du prix, dérive de la liberté des conventions. — Comment elle se concilie avec le principe que le prix doit être déterminé.

BIU Cujas

9. La nécessité de s'accorder sur la chose ne doit pas empêcher que la vente au comptage, au mesurage ou au pesage, ne donne dès le principe, à l'acheteur, le droit d'exiger la délivrance, ou, à défaut, des dommages-intérêts; mais, parce que la vente n'est réellement consommée qu'après que les choses vendues ont été comptées, pesées ou mesurées, ces choses doivent jusque-là demeurer aux risques du vendeur.

10. Il ne peut pas y avoir de consentement sur les choses qu'on est dans l'usage de n'acheter qu'après les avoir goûtées, que lorsque la dégustation a eu lieu. — Par cette raison, la condition suspensive doit s'attacher à toute vente à l'essai.

11. La promesse de vendre doit équivaloir à la vente, lorsqu'elle contient le consentement sur la chose et sur le prix, parce qu'alors on y trouve tout ce qui constitue la substance du contrat.

12. Les arrhes ne laissent aux parties la liberté de se dégager en les perdant ou en les rendant au double, que lorsque aucune convention particulière ne leur donne d'autre effet.

13. De droit commun, les frais sont à la charge de l'acheteur.

14. Étendue de la faculté d'acheter et de vendre.

15. La crainte que le mari n'abusât de son autorité, ou la femme de son influence, a dû faire limiter cette faculté dans les époux. — Le mari d'ailleurs ne pourrait autoriser la femme sans devenir juge dans sa propre cause, et son rôle serait d'autant plus difficile, qu'il se trouverait forcé de tenir la balance entre son propre intérêt et celui de la société dont il est le chef. — Toutefois, ces difficultés disparaissent quand la vente prend le caractère d'un paiement forcé ou d'un acte d'administration.

16. Des motifs de sûreté ont dû faire déclarer les tuteurs et les mandataires incapables de se rendre adjudicataires des biens qu'ils administrent. — Ces mêmes motifs devaient, à l'exemple des lois romaines et d'une foule d'arrêts de règle-

BIU Cujas

mens, faire étendre la défense aux administrateurs et aux officiers publics : il convenait d'écarter d'eux jusqu'au soupçon qu'ils ont abusé de leur autorité ou de leur ministère.

17. Le juge est constitué pour terminer les différends, non pour en trafiquer. — Le Code devait donc maintenir la défense que les ordonnances ont faite aux officiers de justice, et même à tous ceux qui exercent quelque fonction près les tribunaux, d'acheter des droits litigieux.

18. Le contrat de vente ne peut avoir pour objet les choses que leur nature ou leur destination placent hors du commerce, ni celles que, bien que dans le commerce, la loi défend d'aliéner.

19. Il serait contre tous les principes qu'un tiers pût transférer la propriété d'une chose qui ne lui appartient point, et un autre tiers l'acquérir. — Aucune obligation ne saurait résulter d'un tel contrat. — Toutefois si l'acheteur a été trompé par le vendeur sur la qualité de la chose, l'équité veut qu'il ait droit à des dommages-intérêts.

20. Les bonnes mœurs et l'humanité obligeaient de maintenir les dispositions des lois romaines et de notre propre jurisprudence qui défendaient de vendre la succession d'une personne vivante. — Ces pactes sur la vie ou sur la mort d'un homme, odieux en eux-mêmes, peuvent conduire au crime, ou, pour le moins, produire des vœux coupables.

21. L'existence de la chose vendue étant indispensable, la vente d'une chose qui n'existait plus est nécessairement nulle, du moins quant à la portion de cette chose qui a péri.

22. Analyse des dispositions du Code sur les obligations du vendeur, qui sont celles de délivrer et de garantir. — Observation que toutes ces règles constituent le droit commun, mais qu'elles peuvent être changées ou modifiées par les parties, de qui dès-lors le contrat devient la véritable loi. — Comment il doit être interprété.

BIU Cujas

23. La faculté de vendre à réméré devait être maintenue, comme une ressource pour le propriétaire que le besoin force de vendre.

24. Néanmoins, l'intérêt public devait en faire limiter la durée, afin que la propriété ne demeurât pas trop long-temps incertaine.

25. L'échéance du terme stipulé pour le rachat doit éteindre l'action de plein droit et sans mise en demeure, puisqu'elle anéantit le contrat qui produit cette action.

26. La prescription de cinq ans doit courir contre le mineur, parce que c'est une prescription qu'on a abrégée dans des vues d'intérêt public.

27. Examen de la question de savoir si la rescision pour cause de lésion doit être accordée aux majeurs.

28. Elle l'avait été par la loi 2, C. *De Rescin. Vend.*, que, dans toutes les parties de la France, on avait adoptée. — La mobilité que le papier-monnaie donnait à la valeur des choses avait forcé de la supprimer. — Après que les affaires eurent pris un cours plus réglé, on proposa de la rétablir. La question fut renvoyée au Code Civil : c'est donc le moment de la décider.

29. Les adversaires de la rescision l'attaquent, les uns dans son principe même, les autres seulement sous le rapport des dangers et des abus qu'ils croient devoir en accompagner nécessairement l'exécution.

30. Les auteurs du projet ont écarté les inutiles questions de chronologie dont les jurisconsultes ont surchargé la discussion pour établir que la loi du code de Justinien n'est pas l'ouvrage des empereurs dont elle porte le nom. Cette loi se trouve dans ce code, elle a été constamment suivie : elle est donc loi. D'ailleurs, à la différence du jurisconsulte, le législateur n'a pas à disputer sur des textes : sa tâche consiste essentiellement à choisir, parmi les maximes répandues dans le monde, celles dont il croit devoir s'emparer. Il faut donc voir la question en elle-même.

BIU Cujas

31. Les adversaires du principe de la rescision pour cause de lésion prétendent qu'il viole la foi des contrats, et la viole pour une cause qu'il est impossible de fixer, attendu que le prix des choses varie, et que la convenance est un des élémens de son évaluation. — Ramener les contrats aux règles d'équité qui doivent les dominer et qui en déterminent la nature, ce n'est assurément pas les violer. Or, nulle obligation ne peut exister sans une cause, et une cause qui lui soit proportionnée. Dans les contrats de bienfaisance, cette cause est la bienfaisance même. Mais dans les contrats intéressés, la cause est l'intérêt d'obtenir réellement l'avantage que chacune des parties s'est proposé d'en tirer; et dans les contrats commutatifs, du nombre desquels est la vente, l'intention de chaque partie a été de recevoir l'équivalent de ce qu'elle cède. Si donc le vendeur ne reçoit qu'un prix infiniment hors de proportion avec la valeur de sa chose, il n'a plus cet équivalent. Ainsi l'action en rescision n'est qu'une conséquence nécessaire de la nature du contrat de vente.

32. On ne doit pas être arrêté par l'objection qu'il est impossible de saisir exactement la différence parce que les choses n'ont pas une valeur certaine et invariable, et que celle qu'on leur donne dans un contrat de vente dépend beaucoup de l'affection, de la convenance, de la situation des parties. — Cela est vrai du prix *conventionnel*, mais non pas du *juste prix*. Le juste prix est la valeur que donne à la chose l'utilité qu'elle a en elle-même et pour tous; et il est tellement possible de le reconnaître, que le juge le discerne très bien lorsqu'il s'agit d'une donation déguisée sous la forme d'une vente, d'une vente à réméré qui cache un prêt sur gage, de l'abandon d'un immeuble, sous la condition d'une rente viagère. Comment n'en serait-il pas de même dans le cas de la lésion?

33. Le projet ne crée point un principe nouveau; il ne fait qu'appliquer aux ventes entre majeurs celui qui déjà est admis à l'égard des mineurs et des actes de partage.

BIU Cujas

34. A la vérité, il y a cette différence entre le partage et la vente, que le partage ne devant rien ôter ni rien donner de nouveau à aucune des parties, mais seulement réduire à des portions déterminées la propriété vague et indivise que chacun des partageans a sur le tout, l'égalité en est essentiellement la base, tandis que, dans la vente, il est permis à chacun de faire sa condition la meilleure possible; mais cette latitude ne va pas jusqu'à permettre de manquer à la bonne foi et à la justice.

35. On objecte en vain que les parties ne blessent ni l'une ni l'autre, quand elles règlent le prix sur la valeur que leur besoin et leur convenance donnent pour elles à la chose. — Le désir immodéré de s'enrichir aux dépens d'autrui n'est un besoin ni une convenance pour personne. Quoique le juste prix des choses ne réside pas dans un point indivisible, que même, à raison de la convenance, une chose vaille plus pour l'un que pour l'autre, et que dès-lors il soit très licite de se débattre sur le prix conventionnel, chaque chose néanmoins a un prix commun, duquel on ne peut s'écarter considérablement sans cesser de payer au vendeur l'équivalent de ce qu'il donne.

36. La différence entre le prix conventionnel et le juste prix constitue la lésion, et, quand elle est pratiquée sciemment, elle offense la morale. Néanmoins, parce que la loi a plus en vue la paix que la vertu, la crainte de trop multiplier les procès avait décidé les législateurs romains à n'accorder la restitution que pour lésion d'outre-moitié. Le projet la porte aux sept douzièmes. Tolérer une lésion si énorme serait abjurer la justice.

37. Peu importe que, dans quelques cas extraordinaires, la lésion ait été un avantage pour le vendeur, le législateur ne doit se régler que sur ce qui arrive communément. D'ailleurs, la vente n'est un contrat aléatoire que lorsqu'elle a pour objet des choses incertaines, et alors il n'y a pas de rescision. Hors de là, ce n'est pas d'après des circonstances accessoires et singulières, mais d'après la comparaison du

BIU Cujas

prix conventionnel avec le juste prix qu'il faut juger de la lésion.

38. A tort on objecte que les majeurs étant présumés savoir ce qu'ils font, il ne doit pas leur être permis de revenir sur ce qu'ils ont fait. — Ce serait leur ôter le droit de se plaindre, et cependant, pour d'autres cas que celui-ci, le Code veut qu'on les écoute. Ce serait contredire les dispositions générales qui leur assurent le secours de la loi contre l'engagement que le dol, l'erreur, la crainte leur ont surpris ou arraché, car la lésion dont il s'agit ici constitue le dol *re ipsâ*, c'est-à-dire le dol qui est prouvé par la chose même, et sans qu'il soit besoin de recourir aux conjectures. Ce serait supposer un consentement éclairé et libre, le seul qui soit capable de former le contrat, là où l'erreur, la déception, la nécessité, ont obscurci l'intelligence, ou dominé la volonté. Ce serait enfin appliquer au jeune homme de vingt-un ans, et encore sans expérience, au majeur infirme, au vieillard affaibli, la présomption indéfinie d'une aptitude que, dans la réalité des choses, ils n'ont point.

39. L'objection tirée de l'incertitude des propriétés et des contrats n'est pas plus solide. Elle n'irait pas à moins qu'à faire écarter toutes les actions en nullité, toutes celles qui naissent du dol, de l'erreur, de la crainte, de la violence. D'ailleurs, la rescision pour cause de lésion n'est point accordée contre les ventes mobilières, parce que c'eût été troubler presque toutes les transactions journalières sur des choses dont le déplacement est fréquent et la valeur extrêmement mobile, et entraver la liberté du commerce, qui, se liant à l'intérêt public, doit l'emporter sur l'intérêt individuel de quelques citoyens; l'action en rescision n'est ouverte que contre les ventes immobilières; elle ne dure que deux ans: comment pourrait-elle perpétuer les inconvéniens que l'incertitude de la propriété et des contrats entraîne?

40. Mais on se rejette sur la difficulté d'obtenir la preuve de la lésion, et sur l'inconvénient de la faire dépendre de l'estimation, plus ou moins incertaine, que feraient des experts,

BIU Cujas

ou plutôt un tiers expert, qui finit toujours par en devenir l'arbitre. — Ces considérations n'auraient pas moins de force contre la preuve testimoniale, si elles en pouvaient avoir quelqu'une; et cependant, dès qu'on exclut cette preuve, le dol personnel échappe à la justice, les crimes demeurent impunis, et cet inconvénient est bien plus grand que l'autre. Du reste, l'estimation par des experts n'entraîne pas les mêmes dangers : des experts ont l'habitude de leurs fonctions; ils motivent leur rapport; l'immeuble qu'ils estiment est sous leurs yeux; ils opèrent d'après des renseignemens certains; dans une foule de cas, la loi est forcée d'employer leur ministère : pourquoi se défierait-on plus d'eux dans l'occasion présente que dans les autres cas? Ajoutez la garantie que donnent les précautions que prend la loi : les experts ne sont employés que lorsque le juge a commencé par reconnaître que la lésion est possible, même probable, et leur nombre, la manière de les nommer, celle de former leur avis, complètent ce système de précaution. En outre, la preuve littérale n'est pas exclue.

41. L'action ne doit être accordée qu'au vendeur : on peut être forcé de vendre, jamais on n'est forcé d'acheter.

42. Il était juste de laisser l'acquéreur libre de garder la chose en complétant le prix. Il l'était également de lui accorder la déduction d'un dixième, l'estimation des experts n'étant pas susceptible d'une précision mathématique.

43. La présence de la justice étant une garantie contre la surprise et la fraude, les ventes faites sous son autorité ne doivent pas être susceptibles de rescision.

44. La faculté de renoncer à la rescision eût ouvert la porte aux fraudes, et détruit l'effet de la loi.

45. La rescision n'empêchera pas toutes les injustices, mais elle opposera une digue au torrent, et c'est tout ce qu'on peut se promettre des lois : il n'y aurait plus de honte ni de pudeur dans les engagemens publics si la loi défendait de déférer à la justice la lésion la plus révoltante. Si l'intérêt public exige qu'il ne reste pas d'incertitude sur la pro-

BIU Cujas

priété légitimement acquise, il n'exige pas moins qu'on ne tienne pour acquisitions légitimes que celles qui sont exemptes d'injustice et de perfidie. L'économie politique veut aussi qu'il y ait une juste proportion entre l'argent et les choses dont il représente la valeur.

46. Analyse des dispositions relatives à la licitation.

47. Les créances et les autres droits incorporels sont des propriétés dans le commerce. Le Code rappelle à cet égard des maximes trop connues pour qu'il soit besoin d'en exposer les motifs.

48. La faculté accordée au débiteur de forcer le cessionnaire de son créancier à lui céder la créance, ayant pour objet de déjouer les projets de l'avidité et de vexation, le Code a dû la conserver, en la modifiant par des exceptions que réclame la justice.

49. On a recueilli dans le projet toutes les règles justes que fournissait l'ancienne jurisprudence, et l'on a modifié celles qui n'étaient plus en harmonie avec l'état des choses.

TEXTE DE L'EXPOSÉ DE MOTIFS.

1. LÉGISLATEURS, nous vous apportons un projet de loi sur le contrat de vente.

Ce projet est divisé en huit chapitres.

Dans le premier on s'est occupé de la nature et de la forme de la vente.

Le deuxième déclare quelles sont les personnes qui peuvent acheter ou vendre.

Le troisième est relatif aux choses qui peuvent être vendues.

Dans les quatrième et cinquième on détermine les obligations du vendeur et celles de l'acheteur.

On s'est occupé dans le sixième de la nullité et de la résolution de la vente.

Le septième a pour objet la licitation.

BIU Cujas

Le transport des créances et autres droits incorporels est la matière du huitième et dernier chapitre.

Tel est le plan général du projet de loi.

CHAPITRE PREMIER.

De la Nature et de la Forme du Contrat de Vente.

2. Les hommes ont des besoins réciproques: de là naissent les relations commerciales entre les nations diverses, et entre les individus de la même nation.

D'abord on ne connut pas l'usage de la monnaie; on ne trafiqua que par des échanges: c'est l'unique commerce des peuples naissans.

L'expérience découvrit bientôt les embarras, et démontra l'insuffisance de ce genre de commerce; car il arrivait souvent qu'un individu qui avait besoin des marchandises d'un autre, n'avait pas celles que celui-ci désirait acquérir lui-même. Deux personnes qui traitaient ensemble ne savaient comment se rapprocher, ni comment solder leurs comptes respectifs. Les difficultés que l'on rencontrait dans les communications entre particuliers existaient également dans les communications entre les différens peuples; elles opposaient des obstacles journaliers à toutes les spéculations et à toutes les entreprises.

Les nations, éclairées par la nécessité, établirent une monnaie, c'est-à-dire un signe de toutes les valeurs; avec ce signe les opérations devinrent moins compliquées et plus rapides; ceux qui prenaient plus de marchandises qu'ils ne pouvaient en donner, se soldaient ou payaient l'excédant avec de l'argent. Dans ce nouvel ordre de choses, on procéda presque toujours par vente et par achat.

3. Quand on connaît l'origine du contrat de vente on connaît sa nature.

BIU Cujas

La vente est un contrat par lequel *l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer.*

Considérés dans leur substance, les contrats appartiennent au droit naturel, et en tout ce qui regarde leur forme ils appartiennent au droit civil; en matière de vente, comme en toute autre matière, c'est le consentement, c'est la foi qui fait le contrat; conséquemment il existe une véritable vente, dès que les parties sont d'accord sur la chose et le prix.

4. Mais comment doit-il conster de cet accord, pour qu'il puisse devenir obligatoire aux yeux de la société? Ici commence l'empire de la loi civile.

Les jurisconsultes romains, plus frappés de ce qui tient à la substance du contrat que de ce qui peut garantir sa sûreté, pensaient qu'il était libre au vendeur et à l'acheteur de traiter par parole ou par écrit.

Parmi nous, il a été un temps où l'on avait presque perdu jusqu'au souvenir de l'usage de l'écriture. Dans ce temps on avait proclamé cet adage qui nous a été conservé par quelques anciens coutumiers : *Témoins passent lettres.* On était gouverné par des usages ou des traditions plutôt que par des lois. Des paroles fugitives recueillies par quelque affidé ou quelque voisin, faisaient toute la sûreté des contrats.

Les choses changèrent quand l'instruction reparut. On vit s'établir cette autre maxime : *Lettres passent témoins.*

L'ordonnance de *Moulins* et celle de 1667 prohibaient d'admettre la preuve par témoins en matière de contrats, à moins qu'il n'y eût un commencement de preuve par écrit, ou qu'il ne fût question d'une valeur infiniment modique. La vente ne fut pas distinguée des autres conventions.

Le projet de loi consacre à cet égard les principes existans.

5. Quand on parle de l'usage de l'écriture relativement

BIU Cujas

aux différens actes, il faut distinguer les cas. Ordinairement l'écriture est exigée comme simple preuve de l'acte qu'il s'agit de constater. Quelquefois elle est exigée comme une forme nécessaire à la solennité même de l'acte. Dans ce second cas, l'écriture ne peut être suppléée. L'acte est nul s'il n'est pas rédigé par écrit, et dans la forme prescrite par la loi. Mais, dans le premier cas, l'écriture n'étant exigée que comme une simple preuve, la seule absence de l'écriture n'opère pas la nullité d'un acte dont il consterait d'ailleurs par d'autres preuves équivalentes et capables de rassurer le juge.

L'ordonnance des *Donations* voulait que toute donation entre vifs fût rédigée par contrat public, à peine de nullité. Il est évident que dans cette espèce de contrat l'écriture n'était pas simplement exigée pour la preuve de l'acte, mais pour sa solennité et sa validité, *non tantùm ad probationem, sed ad solemnitatem.*

Quelques jurisconsultes, et entre autres l'auteur du *Traité des Assurances*, enseignent que, dans le système de l'ordonnance de la Marine, l'écriture est exigée comme une forme essentielle au contrat d'assurance. (1)

Dans la vente et dans les autres contrats ordinaires, l'écriture n'est exigée que comme preuve, *tantùm ad probationem.* Ainsi une vente ne sera pas nulle, par cela seul qu'elle n'aura pas été rédigée par écrit. Elle aura tout son effet, s'il conste d'ailleurs de son existence. Il sera seulement vrai de dire, comme à l'égard des autres conventions, que la preuve par témoins n'en doit point être admise, s'il n'y a des commencemens de preuve par écrit.

L'écriture n'étant exigée dans la vente que pour la preuve de l'acte, le projet de loi laisse aux parties con-

---

(1) Émérigon, *Traité des Assurances*, page 26.

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

tractantes la liberté de faire leurs accords par acte *authentique ou sous seing privé.*

Il est de principe que l'on n'est pas moins lié par un acte que l'on rédige, et que l'on signe soi-même, que par ceux qui se font en présence d'un officier public. Les derniers sont revêtus de plus d'authenticité; mais l'engagement que l'on contracte par les premiers n'est pas moins inviolable.

Deux parties, en traitant ensemble sous seing privé, peuvent s'obliger à passer un contrat public à la première réquisition de l'une d'elles. L'acte sous seing privé n'est pas pour cela un simple projet; on promet seulement d'y ajouter une forme plus authentique; mais le fond du contrat demeure toujours indépendant de cette forme. On peut réaliser ou ne pas réaliser le vœu que l'on a exprimé de donner une grande publicité à la convention, sans que la substance des engagemens pris puisse en être altérée.

On a jugé constamment qu'une vente sous seing privé était obligatoire, quoique dans l'acte on se fût réservé de faire rédiger ses accords en acte public, et que cette réserve n'eût jamais été réalisée. Toutes les fois qu'en pareil cas une partie a voulu se soustraire à ses engagemens, elle a toujours été condamnée à les exécuter.

La rédaction d'une vente privée en contrat public ne peut être réputée essentielle qu'autant qu'il aurait été déclaré par les parties que jusqu'à cette rédaction leur premier acte demeurerait aux termes d'un simple projet.

6. On décide dans le projet de loi que la vente en général est *parfaite, quoique la chose vendue n'ait pas encore été livrée, et que le prix n'ait point été payé.*

Dans les premiers âges, il fallait *tradition et occupation corporelle* pour consommer un transport de propriété. Nous trouvons dans la jurisprudence romaine une mul-

BIU Cujas

titude de règles et de subtilités qui dérivent de ces premières idées.

Nous citerons entre autres cette maxime : *Traditionibus et non pactis dominia rerum transferuntur.*

Dans les principes de notre droit français, le contrat suffit, et ces principes sont à la fois plus conformes à la raison et plus favorables à la société.

Distinguons le contrat en lui-même d'avec son exécution. Le contrat en lui-même est formé par la volonté des contractans. L'exécution suppose le contrat; mais elle n'est pas le contrat même.

On est libre de prendre un engagement ou de ne pas le prendre; mais on n'est pas libre de l'exécuter ou de ne pas l'exécuter quand on l'a pris. Le premier devoir de toute personne qui s'engage est d'observer les pactes qu'elle a consentis, et d'être fidèle à la foi promise.

Dans la vente, la délivrance de la chose vendue et le paiement du prix sont des actes qui viennent en exécution du contrat, qui en sont une conséquence nécessaire, qui en dérivent comme l'effet dérive de sa cause, et qui ne doivent pas être confondus avec le contrat.

L'engagement est consommé dès que la foi est donnée; il serait absurde que l'on fût autorisé à éluder ses obligations en ne les exécutant pas.

Le système du droit français est donc plus raisonnable que celui du droit romain; il a sa base dans les rapports de moralité qui doivent exister entre les hommes.

Ce système est encore plus favorable au commerce. Il rend possible ce qui ne le serait souvent pas, si la tradition matérielle d'une chose vendue était nécessaire pour consommer la vente. Par la seule expression de notre volonté nous acquérons pour nous-mêmes, et nous transportons à autrui les choses qui peuvent être l'objet de nos conventions. Il s'opère par le contrat une sorte de tradi-

BIU Cujas

tion civile qui consomme le transport du droit, et qui nous donne action pour forcer la tradition réelle de la chose et le paiement du prix. Ainsi la volonté de l'homme, aidée de toute la puissance de la loi, franchit toutes les distances, surmonte tous les obstacles, et devient présente partout comme la loi même.

La règle que la vente est parfaite, bien que la chose vendue ne soit point encore livrée, et que le prix n'ait point encore été payé, ne s'applique qu'aux ventes pures et simples, et non aux ventes conditionnelles ou subordonnées à quelque événement particulier. Il faut alors se diriger d'après la nature des conditions stipulées, et d'après les principes qui ont été établis à cet égard sur les conventions en général.

7. Nous avons dit qu'il est de l'essence du contrat de vente que les parties soient d'accord sur la chose et sur le prix ; mais comment cet accord pourrait-il exister, s'il n'était intervenu sur une chose déterminée et sur un prix certain ?

8. La nécessité de stipuler un prix certain n'empêche pourtant pas qu'on ne puisse s'en rapporter à un tiers pour la fixation de ce prix. Mais la vente est nulle si ce tiers refuse la mission qu'on lui donne, ou s'il meurt avant de l'avoir remplie. Une des parties ne pourrait exiger qu'il fût remplacé par un autre.

On dira peut-être que le prix n'est pas certain quand on s'en rapporte à un tiers pour le fixer. Mais les parties contractantes peuvent convenir de tels pactes que bon leur semble, pourvu que ces pactes ne soient contraires ni à l'ordre public, ni aux bonnes mœurs. Sans doute un prix dont la fixation est soumise à l'arbitrage d'un tiers n'est point encore certain ; mais il le deviendra après cette fixation, et la vente ne sera parfaite qu'autant que cette fixation aura eu lieu.

BIU Cujas

9. De la nécessité de s'accorder sur une chose déterminée il suit que lorsque des marchandises ne sont pas vendues en bloc, mais au poids, au compte, ou à la mesure, la vente n'en est point parfaite en ce sens que les choses vendues sont aux risques du vendeur jusqu'à ce qu'elles soient pesées, comptées, ou mesurées. Mais l'acheteur peut en demander ou la délivrance, ou des dommages-intérêts en cas d'inexécution de l'engagement; car il y a au moins une obligation précise de vendre.

10. A l'égard du *vin*, de l'*huile*, et des autres choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, il n'y a pas de vente tant que l'acheteur ne les a pas goûtées et agréées, parce que, jusqu'à cette époque, il n'y a pas même un véritable consentement de sa part.

La vente faite à l'essai est toujours présumée faite *sous une condition suspensive.*

11. *La promesse de vendre vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix.*

On trouve effectivement en pareil cas tout ce qui est de la substance du *contrat de vente.* (1)

12. Dans l'usage on traite quelquefois en donnant et en recevant les arrhes. Si les arrhes tiennent à une convention qui en détermine l'effet, il faut suivre exactement cette convention. S'il n'y a point de convention expresse, alors, faute d'exécution du contrat de la part de l'acheteur, les arrhes sont perdues pour lui : et, faute d'exécution de la part du vendeur, celui-ci est tenu de rendre à l'acheteur le double des arrhes qu'il a reçues.

13. Il est de droit commun et général que les *frais d'acte et autres frais accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.*

---

(1) *Cochin*, tome VI, page 160.

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

CHAPITRE II.

Qui peut acheter ou vendre.

Après avoir déterminé la nature et la forme du contrat de vente, on s'est occupé de ceux qui peuvent vendre et acheter.

14. En thèse, la faculté de vendre et d'acheter appartient à tous ceux auxquels la loi ne l'interdit pas.

15. Le projet soumis à votre examen restreint cette faculté entre époux. On a craint avec raison l'abus que le mari peut faire de son autorité, et celui qui aurait sa source dans l'influence que la femme peut se ménager par les douces affections qu'elle inspire.

Ces motifs avaient déterminé la loi romaine et la plupart des coutumes à prohiber les donations entre vifs entre la femme et le mari hors du contrat de mariage. Entre personnes si intimement unies, il serait bien à craindre que la vente ne masquât presque toujours une donation.

De plus, le mari est le chef de la société conjugale; il est l'administrateur des intérêts communs; la femme ne peut faire aucun acte sans son autorisation : pourrait-on se promettre que la même personne sût concilier l'intérêt exclusif et personnel d'un contractant avec la sage vigilance d'un protecteur?

Il répugne que l'on puisse être à la fois juge et partie : *Nemo potest esse auctor in re suâ.* Or, quand on autorise, on est juge; et on est partie, quand on traite. On peut, comme partie, chercher son bien propre et particulier; comme autorisant, on ne doit travailler qu'au bien d'autrui.

Le projet de loi reconnaît pourtant qu'il est des circonstances dans lesquelles il est permis entre époux de vendre et d'acheter. Ces circonstances sont celles où le

BIU Cujas

contrat est fondé sur une juste cause, et où il a moins le caractère d'une vente proprement dite que celui d'un paiement forcé ou d'un acte d'administration.

16. Nous avons renouvelé la défense faite aux *tuteurs, mandataires, administrateurs et officiers publics, de se rendre adjudicataires par eux-mêmes, ou par personnes interposées*, des biens qui sont sous leur protection ou leur surveillance.

Les raisons de sûreté et d'honnêteté publique qui motivent ces défenses, sont trop évidentes pour qu'il soit nécessaire de les développer.

Dans l'ancienne Rome, les gouverneurs ne pouvaient rien acquérir dans l'étendue de leur gouvernement, et les magistrats ne pouvaient rien acquérir dans le ressort de leur juridiction. On voulait écarter d'eux jusqu'au soupçon de mêler des vues d'intérêt privé avec les grands intérêts publics confiés à leur sollicitude.

Une novelle de *Valentinien* vient adoucir la rigueur de cette législation ; et cette novelle, d'après le témoignage de *Cujas*, a formé le droit de la France.

Mais une foule d'arrêts intervenus en forme de réglemens ont constamment prononcé la nullité des adjudications faites à des juges et à des administrateurs chargés par état de la surveillance des biens adjugés. Si l'on a cru que la condition des officiers publics ne doit pas être pire que celle des citoyens ordinaires dans les choses étrangères au fait de leur magistrature ou de leur administration, on a pensé aussi que le *titre public* de leur charge les soumet à de plus grandes précautions que les *personnes privées*, pour les mettre à couvert du soupçon d'abuser de leur autorité dans les occasions où ils ne peuvent et ne doivent se montrer que comme administrateurs ou comme magistrats.

17. Les ordonnances ont toujours prohibé aux juges, à

BIU Cujas

tous ceux qui exercent quelques fonctions de justice, ou quelque ministère près les tribunaux, de *se rendre cessionnaires d'actions et de droits litigieux qui sont ou peuvent être portés devant le tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité, dépens, dommages et intérêts.*

Cette disposition est rappelée par le projet de loi; elle est la sauvegarde des justiciables.

Un juge est établi pour terminer les contestations des parties, et non pour en trafiquer. Il ne peut et il ne doit intervenir entre les citoyens que comme ministre des lois, et non comme l'agent des intérêts, de la haine et des passions des hommes. S'il descend honteusement de son tribunal, s'il abandonne le sacerdoce auguste qu'il exerce pour échanger sa qualité d'officier de justice contre celle d'acheteur d'actions, il avilit le caractère honorable dont il est revêtu; il menace, par le scandale de ses procédés hostiles et intéressés, les familles qu'il ne doit que rassurer par ses lumières et ses vertus; il cesse d'être magistrat : il n'est plus qu'oppresseur.

La prohibition faite aux juges d'acheter des actions litigieuses n'est donc qu'une conséquence nécessaire des principes religieux qui veillent sur la sainteté de leur ministère. Il importe à la société que ceux par qui la justice doit être rendue puissent être respectés comme s'ils étaient la justice même.

CHAPITRE III.

Des choses qui peuvent être vendues.

18. Toutes les choses qui s'offrent à nous, sont ou commerçables, ou hors de commerce.

Parmi les choses qui sont hors du commerce, il faut d'abord ranger celles qui ont été destinées par la Pro-

BIU Cujas

vidence à demeurer communes, et qui ne pourraient cesser de l'être sans cesser d'être ce qu'elles sont. Ces choses ne sont point susceptibles de devenir l'objet d'une propriété particulière, et ne peuvent appartenir, à titre de domaine proprement dit, à qui que ce soit, pas même à l'État, qui, selon le langage des jurisconsultes, n'en a que la simple *tuition*, et qui ne doit que garantir et protéger leur destination naturelle.

La seconde classe des choses qui sont hors du commerce, embrasse toutes celles qui sont actuellement consacrées à des usages publics, et qui par cela seul n'appartiennent à personne.

Toutes ces choses ne peuvent devenir l'objet d'une vente.

Il est encore des biens qui, quoique possédés à titre de domaine proprement dit, ne sont point dans le commerce, parce que la loi défend de les aliéner.

De là vient que le projet de loi, en déclarant que *tout ce qui est dans le commerce peut être vendu*, ajoute : *lorsque les lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation.*

19. On ne peut sciemment acheter ni vendre la chose d'autrui : nous avons écarté à cet égard toutes les subtilités du droit romain. L'acte par lequel nous disposons de ce qui ne nous appartient pas ne saurait être obligatoire si l'acquéreur n'ignore pas le vice de la chose vendue; car dès-lors cet acquéreur n'ignore pas qu'on ne peut céder ni transporter à autrui un droit qu'on n'a pas soi-même; et il est contre toute raison et contre tous principes que deux parties puissent, avec connaissance de cause, disposer d'une propriété qui appartient à un tiers, à l'insu duquel elles traitent.

20. Les lois romaines proscrivaient la vente de la succession d'une personne vivante; la jurisprudence française

BIU Cujas

s'était conformée à la disposition des lois romaines : nous avons cru qu'il importait de conserver une maxime essentielle aux bonnes mœurs et dictée par l'humanité même.

Il est sans doute permis de traiter sur des choses incertaines, de vendre et d'acheter de simples espérances; mais il faut que les incertitudes et les espérances qui sont la matière du contrat, ne soient contraires ni aux sentimens de la nature, ni aux principes de l'honnêteté.

Nous savons qu'il est des contrées où les idées de la saine morale ont été tellement obscurcies et étouffées par un vil esprit de commerce, qu'on y autorise les assurances sur la vie des hommes. (1)

Mais en France de pareilles conventions ont toujours été prohibées. Nous en avons la preuve dans l'ordonnance de la Marine de 1681, qui n'a fait que renouveler des défenses antérieures.

L'homme est hors de prix : sa vie ne saurait être un objet de commerce; sa mort ne peut devenir la matière d'une spéculation mercantile.

Ces espèces de pactes sur la vie ou sur la mort d'un homme sont odieux, et ils peuvent n'être pas sans danger. La cupidité qui spécule sur les jours d'un citoyen est souvent bien voisine du crime qui peut les abréger.

La vente de la succession d'une personne vivante est un contrat éventuel sur la vie de cette personne. Elle a donc tous les vices, tous les dangers qui ont fait proscrire le contrat d'assurance sur la vie des hommes; elle en a de plus grands encore : elle nous offre le spectacle affligeant d'un parent, d'un proche assez dénaturé pour consulter, avec une sombre et avide curiosité, le livre

---

(1) En Angleterre, par exemple. *Voyez* ÉMÉRIGON, *Traité des Assurances.* (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

obscur des destinées; pour fonder de honteuses combinaisons sur les tristes calculs d'une prescience criminelle; et, je ne crains pas de le dire, pour oser entr'ouvrir la tombe sous les pas d'un parent, d'un bienfaiteur peut-être.

21. Une chose ne pouvant être vendue qu'autant qu'elle existe, la vente est nulle si au moment du contrat la chose vendue n'existe plus. S'il en reste quelque partie, l'acquéreur a le choix de renoncer à la vente, ou de réclamer la partie conservée, et d'en faire déterminer le prix.

CHAPITRES IV ET V.

Des Obligations du Vendeur et de l'Acheteur.

22. Nous arrivons aux obligations qui naissent du contrat de vente.

Les deux principales obligations du vendeur sont de délivrer la chose vendue et de la garantir.

Le projet de loi détermine le mode de délivrance selon la nature des choses mobilières ou immobilières, corporelles ou incorporelles, qu'il s'agit de délivrer. Il fixe les droits de l'acquéreur dans les cas où le vendeur est en demeure de faire la délivrance. Il déclare que dans ces cas l'acquéreur a le choix de demander la résolution de la vente ou la mise en possession de la chose vendue, avec dommages et intérêts pour le préjudice qu'il a souffert.

Le vendeur n'est point réputé en demeure de faire la délivrance, si l'acquéreur est en demeure de payer le prix, ou si depuis la vente il est tombé en faillite, ou dans un état de décadence qui puisse sérieusement menacer la sûreté du vendeur.

La chose vendue doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente et avec tous ses acces-

BIU Cujas

soires. On range dans la classe des accessoires tout ce qui était destiné d'une manière permanente à l'usage de la chose.

On distingue, dans les ventes d'immeubles faites avec déclaration de contenance, l'hypothèse où l'on a fixé le résultat de cette contenance à un nombre déterminé de mesures, en distribuant proportionnellement le prix sur chaque mesure, d'avec celle où la déclaration de contenance se trouve liée à la vente d'un ou de plusieurs corps certains, séparés ou unis, avec stipulation d'un prix général pour le tout.

Dans la première hypothèse, il peut arriver de deux choses l'une, ou qu'il y ait un déficit dans la contenance déclarée, ou qu'il y ait un excédant. Y a-t-il un déficit, l'acquéreur peut exiger que le vendeur complète la contenance portée par le contrat, ou se contenter d'une diminution proportionnelle dans le prix. Ce dernier parti est même forcé, si le vendeur est dans l'impossibilité de remplir la contenance annoncée. Y a-t-il un excédant, cet excédant est-il d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister de son achat.

Dans l'hypothèse, au contraire, où la déclaration de contenance se trouve liée à la vente d'un ou de plusieurs corps certains, séparés ou unis, avec stipulation d'un prix général pour le tout, cette déclaration ne donne lieu à aucun supplément de prix en faveur du vendeur, pour l'excédant de contenance, ni, en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution de prix sous prétexte d'un déficit, à moins que le déficit ou l'excédant ne soit d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur totale des objets vendus.

Il était essentiel de fixer d'une manière uniforme le degré d'importance que doit avoir l'*excédant* ou le *déficit*

BIU Cujas

de contenance, pour fonder les droits respectifs du vendeur et de l'acquéreur. Les coutumes variaient sur ce point : nous avons opté pour l'usage le plus universel.

Nous avons déclaré que, dans les occurrences dont nous venons de parler, l'action en résiliation ou en supplément de prix ne doit durer qu'une année. Ce temps est suffisant pour reconnaître une erreur dont la vérification est possible à chaque instant. Un terme plus long jetterait trop d'inexactitude dans les affaires de la vie.

Indépendamment de l'obligation de délivrer fidèlement la chose vendue, le vendeur doit la garantir.

Cette garantie a deux objets : le premier, d'assurer à l'acquéreur la paisible possession de la chose vendue; le deuxième, de lui répondre des défauts cachés ou des vices qui donnent lieu à l'action redhibitoire.

La garantie est de droit; elle dérive de la nature même du contrat de vente; mais on peut convenir que le vendeur n'y sera point soumis : car il ne s'agit ici que d'un intérêt privé; et en matière d'intérêt privé chacun peut renoncer à son droit.

Nous avons pourtant prévu le cas où l'événement qui ouvrirait l'action en *garantie* aurait sa source dans le propre fait du vendeur. Nous avons pensé avec tous les jurisconsultes que, dans un pareil cas, le pacte portant dispense de toute garantie ne pourrait être appliqué, et que même si l'on stipulait que le vendeur ne serait pas tenu de répondre de son propre fait, une telle stipulation serait évidemment nulle, comme contraire à la justice naturelle et aux bonnes mœurs.

Le projet de loi détermine l'étendue de la garantie, soit en cas d'éviction, soit en cas de défaut ou de vices cachés dans la chose vendue. Nous n'entrerons point à cet égard dans des détails inutiles; on se convaincra, par la seule lecture du projet, qu'il ne fait que rappeler des

BIU Cujas

maximes consacrées par la jurisprudence de tous les temps, et liées aux principes de l'éternelle équité.

Si les principales obligations du vendeur sont de délivrer la chose vendue et de la garantir, la principale obligation de l'acquéreur est de payer le prix.

L'acquéreur ne peut suspendre ce paiement qu'autant qu'il serait en péril d'être évincé. Un tel danger l'autorise à garder le prix ou à exiger une caution suffisante et solvable.

Si l'acquéreur est en demeure de satisfaire à ses engagemens, le vendeur est fondé à demander la résolution de la vente.

Cette résolution doit être prononcée sans hésitation dans le cas où le vendeur court le risque de perdre la chose et le prix; un tel risque n'existant pas, le juge peut accorder à l'acquéreur un délai raisonnable pour se libérer. Une excessive rigueur dans l'administration de la justice aurait tous les caractères d'une tyrannique oppression : *Summum jus, summa injuria*. Le bien se trouve entre deux limites; il finit toujours où l'excès commence.

Quelquefois on convient que la vente sera résolue de plein droit, si l'acquéreur ne paie le prix dans un délai déterminé. On demande si, dans une telle situation, l'acquéreur peut utilement, après le délai, satisfaire à ses obligations? L'affirmative est incontestable tant que cet acquéreur n'a pas été mis en demeure par une sommation. Dira-t-on qu'il était suffisamment averti par le contrat? Mais la rigueur du contrat pouvait être adoucie par la volonté de l'homme; le silence du vendeur fait présumer son indulgence : une sommation positive peut seule empêcher ou détruire cette présomption.

Quand cette sommation a été faite, si l'acquéreur ne paie pas, le juge ne peut plus accorder de délai. Un délai accordé par le juge en pareille circonstance serait une

BIU Cujas

infraction manifeste du contrat. L'équité du juge ne peut intervenir que quand la circonstance de non paiement dans le temps convenu n'a pas été formellement présentée dans le contrat comme résolutoire de la vente; car alors il reste quelque latitude à cette équité.

Ce que nous venons de dire n'est relatif qu'à des ventes d'immeubles. S'il s'agit de denrées et d'effets mobiliers, la vente sera résolue de plein droit et sans sommation préalable au profit du vendeur, après le délai dans lequel il était convenu que l'acheteur retirerait la chose vendue et en paierait le prix.

Les raisons de différence entre les ventes d'immeubles et les ventes de denrées et d'effets mobiliers sont sensibles. Les denrées et les effets mobiliers ne circulent pas toujours dans le commerce avec le même avantage; il y a une si grande variation dans le prix de ces objets, que le moindre retard peut souvent occasionner un préjudice irréparable : les immeubles n'offrent pas les mêmes inconvéniens.

En développant les règles générales sur les obligations respectives du vendeur et de l'acheteur, nous n'avons rappelé que les principes qui appartiennent au droit commun, et qui ont été adoptés par les lois civiles de toutes les nations policées. Mais nous n'avons pas laissé oublier que les règles générales du droit qui ont été posées peuvent être modifiées de mille manières par les conventions des parties : le contrat est la véritable loi qu'il faut suivre, à moins que les pactes qu'il renferme ne soient vicieux en eux-mêmes, ou dans leurs rapports avec la police de l'État. Quand le contrat est clair, il faut en respecter la lettre; s'il y a de l'obscurité et du doute, il faut opter pour ce qui paraît le plus conforme à l'intention des contractans : les pactes dans lesquels cette intention n'est pas facile à découvrir, doivent être interprétés

BIU Cujas

contre le vendeur, parce qu'il dépendait de lui d'exprimer plus clairement sa volonté.

CHAPITRE VI.

De la Nullité et de la Résolution de la Vente.

L'ordre naturel des idées nous a conduits à l'examen des moyens et des causes qui peuvent opérer la nullité ou la dissolution du contrat de vente, nous n'avons pas dû rappeler les règles communes à tous les contrats, et qui ont été exposées dans des projets de loi que vous avez sanctionnés: nous nous sommes attachés à celles qui sont particulières au contrat de vente.

23. Il a toujours été permis de stipuler dans une vente la faculté de rachat: cette faculté consiste dans la réserve que se fait le vendeur de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix, et le remboursement de tout ce qui est de droit.

Par l'exercice de cette faculté, la vente est résolue ou annulée.

Nous avons cru, d'après l'ancienne jurisprudence, devoir autoriser la stipulation de la faculté de rachat. Ce pacte offre au citoyen ou au père de famille malheureux des ressources dont il ne serait pas juste de le dépouiller: avec la liberté de se réserver le rachat, on peut vendre pour se ménager un secours, sans perdre l'espérance de rentrer dans sa propriété.

24. Mais autrefois la faculté de rachat pouvait être stipulée pour un temps très long, et même pour un temps illimité; quand on la stipulait pour un temps illimité, elle n'était prescriptible que par le laps de trente ans.

Dans le projet de loi on limite à cinq ans l'action en rachat; on ne permet pas de stipuler la durée de cette action pendant un plus long terme.

Le bien public ne comporte pas que l'on prolonge trop

BIU Cujas

une incertitude qui ne peut que nuire à la culture et au commerce.

25. Dans l'ancien régime on distinguait, en matière de rachat, la prescription légale d'avec la prescription conventionnelle. La prescription légale se vérifiait lorsque la faculté de rachat, stipulée pour un temps illimité, n'était prescrite que par le laps de trente ans. La prescription conventionnelle se vérifiait lorsque la faculté de rachat ayant été stipulée pendant un temps convenu entre les parties, le vendeur avait laissé passer ce temps sans exercer son droit. On pensait que dans l'hypothèse de la prescription légale l'action en rachat était éteinte par la seule force de cette prescription; mais que dans le cas de la prescription conventionnelle, il était nécessaire que l'acquéreur obtînt contre le vendeur ou ses ayans-cause un jugement de déchéance.

Cette distinction ne nous a offert qu'une vaine subtilité. Est-il nécessaire de faire déchoir un vendeur d'une action qui n'existe plus? Cette action, dont la durée avait été déterminée par un contrat, peut-elle se survivre à elle-même? Pourquoi vouloir qu'une partie soit obligée de rapporter un jugement quand la sûreté est pleinement garantie par la convention?

Le projet de loi décide que l'action en rachat est éteinte de plein droit après le délai convenu, qui ne peut excéder cinq années.

26. Le temps de cinq années court contre toute personne, même contre le mineur, sauf à ce dernier à exercer son recours contre qui de droit. Nous devons encore faire remarquer ici une différence entre l'ancienne jurisprudence, et le projet de loi. L'ancienne jurisprudence, en distinguant la prescription légale d'avec la prescription conventionnelle, établissait que quand le rachat ne s'éteignait que par la prescription légale, cette prescrip-

BIU Cujas

tion ne courait pas contre les mineurs, et que le mineur ne pouvait être frappé que par la prescription conventionnelle.

Il nous a paru que, dans tous les cas, la prescription, soit légale, soit conventionnelle, doit courir contre toute personne sans exception.

D'abord cette règle ne peut être douteuse dans aucun système, quand il s'agit de la prescription conventionnelle; car, dans ce cas, il s'agit de l'exécution d'un pacte: or les pactes ne peuvent être que le résultat et l'ouvrage de la volonté. Il serait donc absurde qu'un acquéreur se trouvât soumis, par un événement étranger au contrat, à une prorogation qu'il n'aurait ni voulue ni consentie. Quant à la prescription légale, elle serait acquise, dans le système du projet de loi, par le laps de cinq ans, puisque, par ce projet, l'action en rachat ne peut avoir une plus longue durée. Or une prescription de cinq ans est une prescription abrégée, qui ne saurait être régie comme les prescriptions ordinaires.

Dans les prescriptions ordinaires, les lois ont plus en vue l'intérêt du propriétaire dépouillé que celui d'un simple possesseur ou d'un usurpateur ambitieux. De là vient qu'elles admettent, avec une grande faveur, dans ces sortes de prescriptions tout ce qui peut en interrompre le cours.

Dans les prescriptions abrégées, les lois, par quelques considérations majeures d'utilité publique, ont plus en vue l'intérêt de celui qui peut s'aider de la prescription que l'intérêt de la personne à laquelle la prescription peut être opposée. De là les mineurs mêmes sont frappés par les prescriptions abrégées, parce que les motifs de bien public qui ont fait réduire ces prescriptions à un moindre temps, luttent toujours avec avantage pour les personnes que les lois se proposent de secourir et de protéger.

BIU Cujas

Le projet de loi, après avoir déterminé la durée de l'action en rachat, rappelle quelques règles connues sur la manière d'exercer cette action, et sur les obligations respectives du vendeur qui rentre dans sa propriété et de l'acquéreur qui s'en dessaisit.

27. Une question vraiment importante s'est élevée. Doit-on admettre la rescision du contrat de vente pour cause de lésion ?

28. La loi 2, au Code *De Rescindendâ Venditione*, admet cette rescision lorsque la lésion est *d'outre moitié du juste prix*.

Cette loi avait été adoptée en France, tant dans les pays de coutume que dans les pays de droit écrit.

L'introduction du papier-monnaie pendant la révolution eut une telle influence sur les opérations commerciales, et produisit une si grande mobilité dans la valeur relative de toutes choses, que l'action rescisoire pour cause de lésion parut incompatible avec les circonstances dans lesquelles on vivait.

Les affaires prenant ensuite un cours plus réglé, on proposa de rétablir l'action rescisoire. Il y eut quelque diversité d'avis. On renvoya à statuer sur cet objet lorsqu'on s'occuperait de la rédaction d'un Code Civil.

Le moment est arrivé, et il s'agit aujourd'hui de savoir si l'action rescisoire pour cause de lésion sera ou ne sera pas consacrée par notre législation civile.

29. En France, nos jurisconsultes ont été uniformes jusqu'ici sur la justice de cette action. Quelques auteurs étrangers, et entre autres les docteurs allemands, ont publié une doctrine contraire à celle de nos jurisconsultes. Parmi ces auteurs, il en est qui attaquent le principe même de l'action rescisoire et qui soutiennent que la lésion, quelque énorme qu'elle soit, ne peut donner lieu à la rescision du contrat de vente. D'autres reconnaissent

BIU Cujas

que le principe sur lequel on fonde l'action rescisoire est bon en soi, mais qu'il ne peut être réalisé dans la pratique sans entraîner des dangers et des abus de toute espèce.

Quelques uns, avec plus de succès que de lumières, ont cherché à établir que la loi 2, au Code *De Rescindendâ Venditione*, sur laquelle repose tout le système de l'action rescisoire pour cause de lésion, n'est pas l'ouvrage des empereurs auxquels on l'attribue; que ce texte se trouve en contradiction avec toutes les lois romaines publiées dans le temps de la république, et avec d'autres lois faites par les empereurs mêmes que l'on suppose auteurs de la loi dont il s'agit.

Nous avons examiné la question sous les différens points de vue qu'elle présente.

D'abord nous avons écarté toutes les discussions de date et de chronologie. Quelle est la véritable époque de la promulgation de la loi 2, au Code *De Rescindendâ Venditione*? Par quel principe a-t-elle été promulguée? Existe-t-il des lois contraires dans la vaste compilation du droit romain? Dans ce moment, toutes ces recherches sont plus curieuses qu'utiles. Nous savons que la loi 2, au Code *De Rescindendâ Venditione*, est dans le recueil de *Justinien*, et qu'elle a été constamment suivie et respectée parmi nous et dans presque tous les États de l'Europe. Quel poids peuvent donc avoir des dissertations obscures et uniquement relatives à la date de cette loi, lorsque tant de siècles et tant de peuples ont rendu si solennellement hommage à la sagesse de ses dispositions?

3o. Dire que, dans les temps florissans de la république, on ne connaissait point à Rome l'action rescisoire pour cause de lésion, c'est proposer une observation inconcluante. Les lois n'ont été faites que successivement, selon les besoins et les circonstances. L'orateur romain remarque

BIU Cujas

qu'il fut un temps où il n'existait aucune loi contre le parricide. Une loi naît ordinairement d'un abus qui se manifeste, et qu'il importe à la société de réprimer. Tant que les mœurs gouvernent, on a peu de lois. Les codes des nations se développent et s'étendent à mesure qu'on sent davantage le besoin de faire des lois pour corriger les mœurs. On a établi des lois contre le péculat, quand la fréquence de ce crime les a provoquées. On a vraisemblablement établi l'action rescisoire quand des surprises ou des fraudes jusque-là inouïes ont averti le législateur qu'il était temps de ramener la bonne foi dans les ventes et les achats. Ainsi il serait absurde de chercher un préjugé contre la loi 2, au Code *De Rescindendâ Venditione*, dans l'époque plus ou moins ancienne à laquelle cette loi peut avoir été publiée. Ceux qui croient avoir fait une découverte chronologique veulent tout rapporter à cette découverte, parce qu'on s'attache toujours fortement à ce que l'on sait le mieux. Mais le législateur et le jurisconsulte ont une tâche plus importante à remplir. Ils ne doivent pas se borner à recueillir et à concilier des textes épars; mais ils doivent choisir au milieu de toutes les idées et de toutes les maximes de législation qui ont été jetées dans le monde, celles qui se combinent le mieux avec les besoins de la société et le bonheur des hommes.

En conséquence, laissant à l'écart tout ce qui est étranger au fond des choses, nous avons uniquement pesé les principes qui pouvaient éclairer notre détermination.

31. Les auteurs qui attaquent l'action rescisoire pour cause de lésion jusque dans sa source, prétendent que le contrat fait tout; que les hommes ne doivent pas être admis à revenir contre leur propre fait; que la valeur des choses varie journellement; qu'elle n'est souvent relative qu'à la situation et à la convenance des personnes qui vendent et qui achètent; qu'il est impossible d'avoir une mesure

BIU Cujas

fixe et commune; qu'il serait conséquemment déraisonnable de supposer et de chercher un *juste prix* autre que celui qui a été convenu entre contractans.

A Dieu ne plaise que nous veuillons affaiblir le respect qui est dû à la foi des contrats! Mais il est des règles de justice qui sont antérieures aux contrats mêmes, et desquelles les contrats tirent leur principale force. Les idées du juste et de l'injuste ne sont pas l'unique résultat des conventions humaines; elles ont précédé ces conventions, et elles en doivent diriger les pactes. De là les jurisconsultes romains, et après eux toutes les nations policées, ont fondé la législation civile des contrats sur les règles immuables de l'équité naturelle.

Or, quelles sont ces règles?

Déjà, Législateurs, vous les avez consacrées par vos suffrages.

Vous avez proclamé la maxime qu'aucune obligation ne peut exister sans cause, qu'aucune obligation ne peut même exister sans une cause raisonnable et proportionnée. Quel est donc le sens, quelle est l'application de cette maxime?

Distinguons les contrats de bienfaisance d'avec les contrats intéressés. Pour la validité des uns et des autres il faut sans doute une cause; car la nécessité de la cause s'applique indéfiniment à toutes les obligations, à tous les contrats.

Pour ce qui concerne les contrats de bienfaisance, la cause se trouve suffisamment dans le sentiment qui les produit. On n'a pas voulu priver les hommes du doux commerce des bienfaits.

On peut examiner, relativement à ces sortes de contrats, si la cause est contraire aux bonnes mœurs, si elle est licite ou si elle ne l'est pas; mais on ne peut jamais exciper du défaut de cause, parce que la cause d'un

BIU Cujas

acte de bienfaisance est toujours dans la bienfaisance même.

Il en est autrement des contrats intéressés. La cause de ces sortes de contrats est, selon les jurisconsultes, l'intérêt ou l'avantage, qui est le motif et comme la raison d'un engagement.

Il y a donc à examiner si cet intérêt ou cet avantage est réel ou imaginaire, s'il est proportionné, c'est-à-dire s'il y a un équilibre raisonnable entre ce que l'on donne et ce que l'on reçoit.

Dans un contrat de vente, la cause de l'engagement est pour le vendeur d'échanger une chose quelconque contre de l'argent, et pour l'acquéreur d'échanger son argent contre la chose qu'on lui transporte. Ce contrat a été rangé dans la classe des contrats commutatifs. On définit le contrat commutatif, celui par lequel on donne une chose pour recevoir l'équivalent.

De là vient le principe qu'il ne peut exister de vente proprement dite sans la stipulation d'un prix; et, puisque le prix doit être l'équivalent de la chose vendue, il faut que ce prix réponde à la valeur de cette chose; s'il y a lésion, c'est-à-dire s'il n'y a point d'équilibre entre la chose et le prix, le contrat se trouve sans cause, ou du moins sans une cause raisonnable et suffisante à l'égard de la partie.

Ainsi, l'action rescisoire pour cause de lésion a son fondement dans les maximes communes à tous les contrats, et elle est une conséquence immédiate, une conséquence nécessaire de la nature particulière du contrat de vente.

32. Tout cela est bon en théorie, dit-on, mais comment connaître dans la pratique que le prix stipulé dans un acte de vente est équivalent à la chose vendue? Peut-on avoir une mesure connue et fixe? La situation respective

BIU Cujas

des parties, leur convenance, n'exigeraient-elles pas une mesure particulière pour chaque hypothèse, pour chaque contrat?

Pourquoi donc la convention ne serait-elle pas l'unique loi des parties, puisqu'elle est le plus sûr et même l'unique garant de leur désir et de leurs besoins réciproques?

La réponse à ces objections exige un certain développement.

En général, la valeur de chaque chose n'est que l'estimation de son utilité.

On appelle *prix* la portion ou la somme d'argent qui, comparée à cette valeur, est réputée lui être équivalente.

On a toujours distingué le *juste prix* d'avec le prix conventionnel : on a eu raison ; car le prix conventionnel et le juste prix diffèrent souvent l'un de l'autre.

Le prix conventionnel n'existe que par le fait même de la convention ; il ne peut être que le résultat des rapports singuliers qui rapprochent les contractans. Le *juste prix* est déterminé par des rapports plus étendus, qui ne tiennent pas uniquement à la situation particulière dans laquelle deux contractans peuvent accidentellement se trouver.

Le prix conventionnel n'est que l'ouvrage des volontés privées qui ont concouru à le fixer. Le *juste prix* est le résultat de l'opinion commune.

Nous vivons en société. Tout ce qui forme la propriété parmi les hommes réunis dans la même patrie, dans la même cité, n'est pas tout à la fois dans le commerce. Les métaux ou les monnaies, qui sont les signes de la valeur des choses, ne circulent pas toujours en même quantité; la concurrence des vendeurs et des acheteurs n'est pas constamment la même : tout cela dépend de la situation et des besoins variables de ceux qui se présentent pour vendre et pour acheter. Il est vrai néan-

BIU Cujas

moins que la situation et les besoins de tous les vendeurs et de tous les acheteurs, ou du plus grand nombre, diffèrent peu si on considère les choses et les hommes dans le même temps, dans le même lieu et dans les mêmes circonstances : or, c'est de cette espèce de conformité de situation et de besoins que se forme par l'opinion publique une sorte de prix commun ou courant qui donne aux objets mobiliers ou immobiliers une valeur à peu près certaine, tant que les mêmes circonstances subsistent. De là on voit journellement le prix des marchandises et des immeubles annoncé dans les feuilles périodiques de nos cités principales.

Il y a donc pour chaque chose un juste prix qui est distinct et indépendant du prix conventionnel. Le prix conventionnel peut s'écarter et s'écarte réellement du juste prix quand la cupidité d'une part, et la nécessité de l'autre, deviennent la seule balance des pactes ou des accords arrêtés entre les parties qui traitent ensemble.

On reconnaît si bien un juste prix indépendant du prix conventionnel, que l'on confronte tous les jours le prix conventionnel avec le juste prix pour savoir si un contrat auquel on donne le nom de contrat de vente en a véritablement les caractères et la nature. Ainsi on juge par la vileté du prix stipulé dans un acte, que cet acte présenté comme une vente n'est qu'une donation déguisée. On juge encore par la vileté du prix que, sous la forme d'une vente faite avec faculté de rachat, on a voulu cacher un prêt sur gage. Enfin c'est par la vileté du prix que l'on découvre si l'abandon d'un immeuble sous la condition d'une rente viagère présente un contrat onéreux ou une pure libéralité.

Or si les lois présupposent l'existence d'un juste prix, indépendant du prix conventionnel, lorsqu'il s'agit de prononcer sur les questions que nous venons d'énoncer,

BIU Cujas

comment pourrait-on méconnaître ce juste prix quand il s'agit de lésion? La lésion n'est-elle pas une injustice inconciliable avec les principes d'équité et de réciprocité qui doivent être l'âme de tous les contrats? N'avons-nous pas démontré qu'elle choque l'essence même du contrat de vente? Pourquoi donc voudrait-on renoncer à l'espoir de la découvrir et de la faire réparer?

33. La lésion en soi est odieuse et illicite. Déjà l'action rescisoire pour cause de lésion est admise, dans notre Code Civil, comme un moyen légal de restitution; car la lésion simple fait restituer les mineurs, et la loi déclare qu'ils ne sont point restitués comme mineurs, mais comme lésés : *Non tanquam minor, sed tanquam læsus.*

Lorsque vous avez adopté la partie du Code qui concerne les successions, vous avez décrété, Législateurs, que la lésion du tiers au quart suffit pour faire rescinder un acte de partage passé entre majeurs.

En admettant dans le projet de loi qui vous est aujourd'hui soumis, la lésion comme moyen de rescision contre le contrat de vente, nous n'avons donc fait qu'appliquer à ce contrat un principe récemment et solennellement consacré par vos suffrages.

34. Les partisans du système contraire à celui du projet de loi remarquent qu'il y a une très grande différence entre un acte de partage et un contrat de vente; qu'un acte de partage exige une égalité plus parfaite entre les parties; que, dans cette espèce d'acte, chacun doit exactement retirer ce qui lui appartient, tandis que dans un contrat de vente les contractans se livrent en quelque sorte à des spéculations purement volontaires, déterminées par le besoin ou par la convenance du moment : d'où l'on conclut que des majeurs qui sont arbitres de leur fortune, et qui doivent savoir ce qu'ils font, sont peu recevables à se plaindre d'avoir été lésés. On ajoute

BIU Cujas

que si l'action rescisoire pour cause de lésion pouvait être admise en matière de vente, il arriverait souvent que l'on viendrait au secours d'un vendeur qui, après s'être ménagé par son contrat un secours d'argent auquel il serait redevable du rétablissement de ses affaires, ne craindrait pas de revenir ensuite contre son propre fait, et de se jouer de la foi de ses engagemens. De plus, les propriétés, dit-on, seraient trop incertaines; il n'y aurait plus rien de fixe dans le commerce de la vie. L'intérêt public, la sûreté des contrats et des patrimoines exigent donc qu'une vente ne puisse être rescindée pour cause de lésion.

Ces objections sont visiblement dictées par l'esprit de système, qui ne considère jamais les choses avec une certaine étendue, et qui, dans ses observations, se jette ordinairement d'un seul côté, en perdant de vue tous les autres.

Nous convenons qu'il y a de la différence entre un acte de partage et un contrat de vente; il faut une égalité plus parfaite entre des copartageans qu'entre des individus qui vendent et qui achètent : mais cette différence n'a jamais été méconnue. Les lois qui ont admis l'action rescisoire dans les actes de partage et dans les contrats de vente n'ont exigé qu'une lésion du tiers au quart pour faire rescinder les actes de partage; tandis qu'elles ont requis une lésion plus forte, telle, par exemple, qu'une lésion d'outre moitié du juste prix, pour faire rescinder un contrat de vente. Sans doute, il faut observer l'égalité dans les actes de partage; mais est-il un seul contrat dans dans lequel il soit permis de ne point garder la bonne foi ou de ne point observer la justice?

35. On ne cesse de répéter que les contrats de vente ne sont que des spéculations déterminées par le besoin ou par la convenance. Expliquons-nous, une fois pour toutes,

BIU Cujas

sur ce point. Nous l'avons déjà dit, en matière de vente on appelle en général besoin ou convenance du vendeur le besoin ordinaire que tout vendeur a de vendre pour avoir un argent qui lui convient mieux que sa marchandise ou son immeuble. On appelle besoin de convenance de l'acheteur le besoin que tout acheteur a d'acheter, pour avoir un immeuble ou une marchandise qui lui convient mieux que son argent.

Mais le désir immodéré de s'enrichir aux dépens d'autrui ne saurait être un besoin ni une convenance légitime pour personne.

Il est sans doute naturel que l'on veuille vendre cher et acheter à bon marché : c'est ce que les lois civiles de toutes les nations reconnaissent, lorsqu'elles déclarent qu'il est permis, jusqu'à un certain point, à un vendeur et à un acheteur de se circonvenir mutuellement : *sese invicem circumvenire*, pour tirer le meilleur parti possible de leur position respective. Mais il ne faut pas étendre trop loin cette sorte de permission ou de tolérance.

Le juste prix des choses ne réside pas dans un point indivisible, il doit se présenter à nous avec une certaine latitude morale : deux choses, quoique de la même espèce, ne sont jamais absolument ni mathématiquement semblables. L'avantage que l'on peut retirer des mêmes choses n'est jamais exactement le même pour tout vendeur et pour tout acheteur; il serait donc impossible de partir, pour la fixation du juste prix, d'une règle absolue et inflexible dans tous les cas : mais si l'on veut asseoir le règne de la justice, il ne faut pas que l'on puisse s'écarter trop considérablement de ce prix commun, qui est réglé par l'opinion, et qu'on appelle le juste prix, puisqu'il est le résultat équitable et indélibéré de toutes les volontés et de tous les intérêts.

BIU Cujas

36. La lésion résulte de la différence qui existe entre le prix commun ou le juste prix, et le prix conventionnel.

Toute lésion pratiquée sciemment est un acte d'injustice aux yeux de la morale, mais ne saurait être un moyen de restitution aux yeux de la loi. La vertu est l'objet de la morale : la loi a plus pour objet la paix que la vertu. Si la moindre lésion suffisait pour résoudre la vente, il y aurait parmi les hommes presque autant de procès qu'il se fait d'acquisitions. C'est pour éviter cet inconvénient général, que les lois romaines avaient cru devoir fermer les yeux sur quelques inconvéniens particuliers, et prendre une sorte de milieu entre les règles d'une justice trop exacte et les spéculations odieuses de la cupidité humaine. Ces lois avaient en conséquence abandonné à la liberté du commerce tout l'espace qui est entre le juste prix et la lésion d'outre moitié de ce juste prix, espace dans lequel le vendeur et l'acheteur ont la faculté de se jouer. Dans le nouveau projet de loi, nous allons plus loin que les législateurs romains, nous exigeons que la lésion excède les sept douzièmes du juste prix; mais il faut convenir que quand une lésion aussi énorme est constatée, on ne pourrait la tolérer sans renoncer à toute justice naturelle et civile.

37. Il importe peu d'observer que l'on peut rencontrer des hypothèses dans lesquelles un vendeur qui n'aurait aucune ressource s'il ne vendait pas, trouve dans le modique prix qu'on lui donne un secours suffisant pour commencer sa fortune ou la rétablir. Ce sont là des circonstances extraordinaires sur lesquelles on ne saurait fonder un plan de législation. Le plus souvent un acquéreur avide abuse de la misère et de la triste situation de son vendeur pour obtenir à vil prix une propriété arrachée, pour ainsi dire, au malheur et au désespoir.

Nous ajouterons que pour juger si un contrat est lésif

BIU Cujas

ou s'il ne l'est pas, il faut confronter le prix avec la chose, et non avec des circonstances accidentelles et fortuites, qui ne font pas partie du prix. La vente n'est point ordinairement un contrat aléatoire; elle ne le devient que quand elle porte sur des choses incertaines, et alors l'action rescisoire pour cause de lésion n'a pas lieu; mais toutes les fois qu'une vente porte sur une chose déterminée, il serait absurde qu'au lieu de juger du prix stipulé pour la valeur de la chose vendue, on fût admis à exciper de circonstances singulières et extraordinaires, dont les suites sont incertaines et qui sont absolument étrangères au contrat.

38. On prétend que des majeurs doivent savoir ce qu'ils font, qu'on ne doit point présumer qu'ils ont été lésés, et qu'ils ne doivent conséquemment pas pouvoir revenir contre la foi de leurs engagemens sous prétexte de lésion.

A entendre cette objection, on dirait que des majeurs ne doivent jamais être écoutés quand ils se plaignent. Nous avons pourtant vu que dans le Code Civil ils sont écoutés, même pour cause de lésion, quand ils se plaignent de l'inégalité qui s'est glissée dans un acte de partage.

Dans tous les contrats, le dol, l'erreur, une crainte grave, sont, par la disposition précise de nos lois, des moyens légitimes et suffisans pour faire restituer les majeurs. Or la lésion, telle que le projet de loi la fixe, pour qu'elle puisse devenir un moyen de restitution, n'équivaut-elle pas au dol? Les jurisconsultes romains appelaient la lésion ultradimidiaire un dol réel, *dolum re ipsâ*, c'est-à-dire un dol prouvé, non par de simples présomptions, mais par la chose même.

Nos jurisconsultes français n'ont pas tenu un autre langage (1). *Dumoulin*, en parlant de celui qui est lésé

(1) *Dumoulin*, dans son Traité *De Usuris*. (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

d'outre moitié du juste prix, dit qu'on peut le regarder et qu'on doit même le regarder, par le fait seul d'une telle lésion, comme trompé, *deceptus ultrà dimidiam partem.*

Dans plusieurs textes du droit la lésion ultradimidiaire est présentée plutôt comme une fraude que comme une simple lésion : *Non læsio, sed potiùs deceptio.* C'est sous ce même point de vue qu'elle a été présentée par six ou sept de nos anciennes coutumes, qui, au lieu de se servir du simple mot de lésion, ont employé celui de *déception d'outre moitié.*

Ce serait donc évidemment autoriser le dol et la fraude, que de refuser l'action rescisoire dans les cas d'une lésion aussi considérable que celle qui est énoncée dans le projet de loi, et qui est plus qu'ultradimidiaire.

Au surplus, pourquoi le dol, l'erreur et la crainte sont-ils des moyens de restitution pour les majeurs eux-mêmes? C'est, entre autres raisons, parce que l'on présume qu'il n'intervient point un véritable consentement de la part de celui qui se trompe ou qui est trompé, *errantis aut decepti nullus est consensus.* Or peut-on dire que celui qui est énormément lésé aurait adhéré au contrat, s'il avait connu cette lésion, ou s'il avait été dans une situation assez libre pour ne pas la souffrir?

Quels sont les effets ordinaires du dol, de l'erreur et de la crainte? En dernière analyse, ces effets aboutissent à une lésion que les lois veulent prévenir ou réparer, en protégeant les citoyens contre les diverses espèces de surprises qui peuvent être pratiquées à leur égard. Comment donc, dans quelque hypothèse que ce soit, les lois pourraient-elles voir avec indifférence un citoyen lésé au-delà de toutes les bornes, et d'une manière qui constate évidemment quelque fraude ou quelque erreur?

La majorité du contractant qui a été lésé empêche-

BIU Cujas

t-elle qu'on n'assure à ce contractant l'action redhibitoire pour les vices cachés de la chose vendue, une indemnité raisonnable pour les servitudes non apparentes qui lui auront été dissimulées, ou pour défaut de contenance, qui sera d'un vingtième au-dessus ou au-dessous de la contenance annoncée dans l'acte de vente? Ne vient-on pas au secours d'un majeur dans toutes ces occurrences? Comment donc pourrait-on penser qu'un majeur qui souffre une lésion plus qu'ultradimidiaire n'a aucun droit à la vigilance et à la sollicitude des lois? Est-ce qu'on se montrerait plus jaloux de réparer un moindre mal, qu'un mal plus grand?

Nous savons qu'en général les majeurs sont présumés avoir toute la maturité convenable pour veiller sur leurs propres intérêts. Mais la raison dans chaque homme suit-elle toujours les progrès de l'âge? On est aujourd'hui majeur à vingt-un ans. Nous avons devancé à cet égard le terme qui avait été fixé par notre ancienne législation. Or, croit-on qu'un jeune homme de vingt-un ans soit, dans l'instant métaphysique où la loi déclare sa majorité, tout ce qu'il doit devenir un jour par l'habitude des affaires et par l'expérience du monde? Des majeurs peuvent être absens; ils sont alors obligés de s'en rapporter à un procureur fondé. D'autres sont vieux ou infirmes; on peut abuser de leur faiblesse pour surprendre leur bonne foi.

Il en est qui peuvent être travaillés par quelque passion, et à qui l'on peut alors arracher des actes qui, selon le langage des jurisconsultes, ressemblent à la démence, *quasi non sanæ mentis*. Ne faut-il pas protéger les hommes non seulement contre les autres, mais encore contre eux-mêmes?

Tout majeur, quel qu'il soit, qui éprouve un dommage grave, n'est-il pas autorisé à en demander la réparation?

BIU Cujas

Cela n'est-il pas dans le vœu de la nature, dans celui de toutes les lois?

39. Mais, dit-on, si l'on donne aux majeurs l'action rescisoire pour cause de lésion, toutes les propriétés seront incertaines; il n'y aura plus de sûreté dans le commerce de la vie.

Nous répondrons d'abord que cette objection ne prouve rien, ne fût-ce que parce qu'elle prouverait trop; car, en lui donnant toute l'étendue dont elle serait susceptible, il faudrait proscrire toutes les actions en nullité, toutes celles qui pourraient être fondées sur le dol, l'erreur, la crainte, la violence; il faudrait proscrire généralement tous les moyens par lesquels on peut ébranler un contrat de vente, parce que tous ces moyens tendent à rendre la propriété plus ou moins incertaine dans les mains des acquéreurs.

En second lieu, le projet de loi, en admettant l'action rescisoire pour cause de lésion, ne l'a admise que dans les ventes d'immeubles. Il déclare que la vente des effets mobiliers ne comporte point cette action. On conçoit que les fréquens déplacemens des effets mobiliers, et l'extrême variation dans le prix de ces effets, rendraient impossible un système rescisoire pour cause de lésion dans la vente et l'achat de pareils objets, à moins qu'on ne voulût jeter un trouble universel dans toutes les relations commerciales, et qu'on ne voulût arrêter le cours des opérations journalières de la vie. Dans ces matières, il faut faire plus de cas de la liberté publique du commerce que de l'intérêt particulier de quelques citoyens. Il en est autrement des immeubles. Leur prix est plus constant, et leur circulation est certainement moins rapide. Des immeubles appartiennent long-temps au même propriétaire. Ils ne sortent guère des mains de celui qui les possède que par l'ordre des successions. Combien de

BIU Cujas

familles dans lesquelles les diverses générations se partagent pendant long-temps le même patrimoine! On peut donc et on doit, quand il s'agit d'immeubles, se montrer plus occupé de réparer la lésion ou l'injustice que peut éprouver un citoyen, que de protéger la cupidité d'un autre.

Dans l'ancien régime, on recevait l'action rescisoire, même pour les objets mobiliers, quand ces objets étaient précieux. Nous avons cru devoir écarter cette exception, qui pouvait apporter des gênes trop multipliées dans la circulation des effets mobiliers, et entraîner des discussions trop arbitraires pour savoir si un objet est plus ou moins précieux. Nous avons absolument borné l'action rescisoire à la vente des choses immobilières. Objecterat-on que si l'action rescisoire, limitée à la vente d'immeubles, n'est point préjudiciable au commerce proprement dit, elle peut l'être à l'agriculture par l'espèce d'inaction dans laquelle se tient un nouveau propriétaire qui n'ose rien entreprendre quand il peut craindre d'être évincé?

Nous répondrons qu'il était possible d'avoir ces craintes lorsque l'action rescisoire durait dix ans; mais le projet de loi ne lui donne plus que deux ans de durée, à compter du jour de la vente. Ce terme est assez long pour que l'action rescisoire puisse être utile à celui qui est en droit de l'exercer, et il est assez court pour que l'agriculture n'ait point à souffrir d'un délai qui, loin d'empêcher les entreprises du nouveau propriétaire, ne lui laisse que le temps convenable pour les préparer.

40. Les écrivains qui pensent que l'action rescisoire pour cause de lésion ne doit point être admise, se replient ensuite sur les prétendus dangers de la preuve à laquelle on est forcé de recourir pour constater la lésion.

Mais quelle est donc cette preuve qui inspire tant d'in-

BIU Cujas

quiétude? L'estimation par experts. Rien n'est moins sûr, dit-on, que cette estimation. On sait comment des experts opèrent; chaque partie a le sien. Un tiers est appelé, et l'opinion de ce tiers fait la loi. Ainsi les propriétés se trouvent à la disposition d'un seul homme.

Avec des objections semblables, il n'y aurait de sûreté que pour les hommes injustes et nuisans. S'agirait-il du dol personnel qui annulle tous les contrats, on dirait que la plainte ne doit point être reçue, parce que le dol personnel ne pouvait être constaté que par la preuve testimoniale, qui est la plus incertaine et la plus dangereuse de toutes les preuves. On renverserait bientôt tous les moyens de recours contre l'injustice; on assurerait l'impunité de tous les crimes, faute de trouver une preuve qui pût rassurer suffisamment l'innocence.

Heureusement il faut que les affaires marchent, et nous nous résignons par nécessité à chercher non un mieux idéal, mais le bien qui est possible, qui nous paraît présenter le moins d'imperfections et le moins d'inconvéniens.

La preuve par témoins a des dangers; mais l'impunité des délits en aurait davantage. On a donc fait plus d'attention aux dangers de l'impunité qu'à ceux de la preuve testimoniale.

Il serait sans doute à désirer que tout ce que l'on a intérêt de prouver pût être constaté par écrit; mais la force des choses y résiste. L'écriture n'accompagne que les conventions ou les choses qui sont susceptibles d'une certaine publicité. Les coupables se cachent et n'écrivent pas. La preuve testimoniale est la preuve naturelle des faits. La déclaration d'experts est la preuve naturelle de tout ce qui requiert dans certaines matières le jugement ou l'opinion des gens de l'art.

Dans les procès en lésion, les preuves littérales ne sont

BIU Cujas

point exclues. On peut administrer des baux, des documens domestiques, des actes et d'autres titres qu'il serait inutile d'énumérer; mais nous convenons que l'estimation par experts est la véritable preuve en pareille occurrence.

Que peut-on craindre de cette preuve? Elle est bien moins incertaine que celle par témoins. On n'a pour garant de la sincérité d'une déposition que la bonne foi et la mémoire de la personne qui dépose. Un témoin peut être corrompu ou suborné; sa mémoire peut être infidèle. Les faits sur lesquels on rend ordinairement témoignage sont, pour la plupart, fugitifs; ils ne laissent aucune trace après eux. Ainsi, en matière de preuve testimoniale, la nature des choses qui sont à prouver augmente les dangers de la preuve.

Les mêmes inconvéniens ne sauraient accompagner l'estimation par experts. Des experts sont des espèces de magistrats qui ont l'habitude de leurs fonctions, et qui ont besoin de conserver la confiance. Ils sont obligés de motiver leur décision: s'ils se trompent ou s'ils veulent tromper, leur erreur ou leur fraude est à découvert. Ils ne peuvent s'égarer dans leurs opérations. Ayant à estimer s'il y a ou s'il n'y a pas lésion dans un contrat de vente, ils ont sous les yeux l'immeuble qui est l'objet de l'estimation, et ils peuvent le confronter facilement avec le prix qui a été stipulé dans le contrat, et avec les circonstances qui établissent le juste prix et qui sont garanties par l'opinion commune, étayée de tout ce que les localités peuvent offrir d'instruction et de lumières: rien de plus rassurant.

La loi sur la propriété, que vous avez récemment décrétée, porte que quand on prendra le fonds d'un particulier pour cause d'utilité publique, on donnera à ce particulier une juste et préalable indemnité. Or ce sont

BIU Cujas

des experts qui fixent cette juste indemnité par un rapport d'estimation.

Tous les jours, pour un partage à faire dans une succession, ou pour la rescision d'un partage déjà fait, on a recours à l'estimation par experts, qui seule peut faire connaître la véritable valeur des immeubles qui seront ou qui ont été l'objet du partage.

L'estimation par experts est encore d'un usage journalier dans les cas où l'on est évincé d'un immeuble, et où l'on demande le remboursement des améliorations qu'on y a faites.

Nous ne finirions plus, si nous voulions énoncer toutes les hypothèses dans lesquelles l'intervention des experts est utile et nécessaire.

Pourquoi donc concevrait-on des alarmes sur les prétendus dangers de l'estimation par experts, lorsqu'il s'agit d'un procès de lésion, tandis qu'on n'aurait pas les mêmes inquiétudes pour ce genre de preuves dans les occasions multipliées où elle est d'un si grand usage?

Le projet de loi indique d'ailleurs toutes les précautions qui peuvent empêcher qu'on n'abuse de l'action rescisoire. Il exige une sorte de jugement préparatoire sur l'état du procès, c'est-à-dire sur le point de savoir si les circonstances apparentes présentent quelques doutes assez raisonnables pour faire désirer aux juges de recevoir de plus grands éclaircissemens, et d'admettre le demandeur en rescision à tous les genres de preuves dont la matière peut être susceptible, tant on montre de respect pour la sainteté des contrats et pour la sûreté du commerce, qu'une question rescisoire est traitée avec la même circonspection que pourrait l'être une question d'état.

On entoure ensuite la preuve de l'estimation par experts de toutes les formes qui peuvent nous rassurer sur

BIU Cujas

l'intérêt de la justice et de la vérité. Les trois experts doivent être nommés à la fois; ils doivent tous être choisis d'office par le juge, ou du commun accord des parties; ils doivent opérer ensemble; ils *sont tenus de dresser un seul procès-verbal, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix.*

S'il y a des avis différens, le procès-verbal en contiendra les motifs, sans qu'il soit permis de faire connaître de quel avis chaque expert a été.

Ainsi les experts se trouvent soumis, dans leurs opérations, aux mêmes règles et au même secret que les juges. Est-il donc possible d'offrir aux parties une plus forte garantie contre les abus réels ou imaginaires qu'elles pourraient redouter?

41. Dans l'ancienne jurisprudence on doutait si l'action rescisoire pour cause de lésion devait compéter à l'acquéreur comme au vendeur, ou si elle ne devait compéter qu'au vendeur seul. Les cours souveraines s'étaient partagées sur cette question: il y avait diversité d'arrêts. Le projet de loi déclare que le vendeur seul pourra exercer l'action rescisoire pour cause de lésion. On a cru avec raison que la situation de celui qui vend peut inspirer des inquiétudes toujours étrangères à la situation de celui qui acquiert. On peut vendre par besoin, par nécessité. Il serait affreux qu'un acquéreur avide pût profiter de la misère d'un homme ou de son état de détresse pour l'aider à consommer sa ruine, en cherchant à profiter de ses dépouilles. On ne peut avoir les mêmes craintes pour l'acquéreur lui-même; on n'est jamais forcé d'acquérir, on est toujours présumé dans l'aisance quand on fait une acquisition.

42. Quand un vendeur aura exercé l'action rescisoire pour cause de lésion, et quand cette action aura été accueillie, l'acquéreur aura le choix d'abandonner la chose, ou de la

BIU Cujas

garder en fournissant un supplément de prix. Ce supplément consiste dans ce qui manquait pour arriver au juste prix; il doit être payé sous la déduction du dixième du total. On voit aisément les motifs qui ont dicté ces deux dispositions. La première, qui donne à l'acquéreur le choix d'abandonner la chose ou de payer un supplément de prix, a existé dans tous les temps; c'est un hommage rendu à la foi des contrats. Il a toujours été de maxime, quand un contrat n'est pas nul de plein droit, quand il n'est entaché que d'un vice réparable, qu'il faut laisser aux parties tous les moyens de remplir leurs engagemens en réparant tout ce qui est vicieux ou injuste, et en respectant tout ce qui ne l'est pas.

La seconde des dispositions que nous discutons et qui veut que l'acquéreur, s'il garde la chose, paie le supplément du juste prix sous la déduction du dixième du prix total, présente une décision nouvelle : car autrefois il n'y avait point lieu à cette déduction; mais nous avons cru qu'elle est équitable parce que l'estimation des experts n'étant pas susceptible d'une précision mathématique, on ne peut l'adopter avec une rigueur qui supposerait cette exactitude et cette précision.

43. L'action rescisoire n'a pas lieu dans les ventes qui, d'après la loi, sont faites d'autorité de justice. Quand la justice intervient entre les hommes, elle écarte tout soupçon de surprise et de fraude. Elle leur garantit la plus grande sécurité.

44. Au reste, un vendeur ne peut d'avance renoncer par le contrat au droit de se plaindre de la lésion, même sous prétexte de faire don à l'acquéreur de la plus-value. Un tel pacte serait contraire aux bonnes mœurs. Il ne serait souvent que le fruit du dol et des pratiques d'un acquéreur injuste qui arracherait cette sorte de désistement prématuré à l'infortune et à la misère.

BIU Cujas

De plus, autoriser dans les contrats de vente la renonciation à l'action rescisoire, c'eût été détruire cette action. Tout acquéreur eût exigé cette clause, et la loi n'eût prêté qu'un secours impuissant et illusoire au malheureux et à l'opprimé.

45. Il résulte de tout ce que nous venons de dire que l'équité, que la saine morale, ne permettaient pas de retrancher de notre Code Civil l'action rescisoire pour cause de lésion.

Vainement alléguerait-on que les lois à cet égard n'auront d'autre effet que de produire des procès sans proscrire les injustices. Nous convenons qu'il y aura toujours des injustices malgré les lois ; mais, sans les lois, les injustices n'auraient point de bornes. C'est mal juger des bons effets d'une loi que de ne s'occuper que du mal qu'elle réprime, sans s'occuper de celui qu'elle prévient ; il y aura toujours des crimes à punir, donc les lois n'empêchent pas toujours le crime. Mais n'opposez aucune digue au torrent des vices, des délits et des passions, et vous jugerez alors quelle est la force insensible que les lois auront sur les actions des hommes.

S'il était une fois permis de tromper impunément quand on contracte ou que l'on traite avec ses semblables; si la lésion la plus énorme ne pouvait être utilement dénoncée, il n'y aurait plus de honte ni de pudeur dans les engagemens publics : le plus fort ferait la loi au plus faible; la morale, bannie de la législation, le serait bientôt de la société; car, désabusons-nous, si quelquefois les mœurs suppléent les lois, plus souvent encore les lois suppléent les mœurs. La législation et la jurisprudence sont comme les canaux par lesquels les idées du juste et de l'injuste coulent dans toutes les classes des citoyens.

Répétera-t-on que l'intérêt public exige qu'il n'y ait point d'incertitude dans les possessions et les propriétés

BIU Cujas

légitimement acquises? Mais l'intérêt public ne veut-il pas aussi qu'on ne soit point perfide et injuste dans la manière de les acquérir?

A ne parler même que d'après les principes non de morale, mais d'économie politique, quel est le véritable intérêt public et général? Ne consiste-t-il pas à conserver un sage équilibre, à maintenir une juste proportion entre les choses et les signes qui les représentent? Un État est dans la prospérité quand l'argent y représente bien toutes choses, et que toutes choses y représentent bien l'argent; ce qui ne se vérifie, que lorsqu'avec une telle valeur en immeubles ou en marchandises on peut avoir, sitôt qu'on le désire, une valeur proportionnée ou équivalente en argent. Si les lois favorisent un acquéreur avide et injuste, les choses qui appartiennent au vendeur ne représentent pas bien l'argent, puisque celui-ci peut être dépouillé de tout en ne recevant, pour les choses qu'il abandonne, qu'un prix misérable et infiniment au-dessous de leur valeur.

Nous avons donc cru qu'une loi qui a rétabli l'action rescisoire pour cause de lésion est aussi favorable à la saine politique que conforme à la bonne morale. Les circonstances les plus impérieuses ne nous invitent-elles pas à faire rentrer le commerce dans le sein de la probité?

CHAPITRE VII.

De la Licitation.

46. Après nous être occupés du contrat de vente en général, nous avons fixé notre attention sur un mode particulier de vente qu'on appelle *licitation*.

La licitation a lieu lorsqu'il s'agit d'une chose commune à plusieurs, qu'il est ou impossible ou bien difficile de diviser, et que l'on est forcé de vendre parce qu'aucun des copartageans ou des copropriétaires ne veut s'en

BIU Cujas

accommoder en payant aux autres ce qui leur revient à chacun.

Cette manière de vente se fait aux enchères. La chose est adjugée au copartageant, au copropriétaire ou à l'étranger qui a été reçu à enchérir. Le prix est partagé entre ceux qui ont droit à la chose.

Chacun des copartageans ou des copropriétaires est autorisé à demander que des étrangers soient appelés à la licitation, pour qu'il y ait un plus grand concours d'offrans, et que l'on puisse tirer un meilleur parti de la chose qui est à vendre.

Le concours des étrangers est indispensable s'il y a des mineurs intéressés.

Les formalités à observer pour la licitation sont expliquées ailleurs.

CHAPITRE VIII.

Du Transport des Créances et autres Droits incorporels.

47. Indépendamment des choses mobilières et immobilières, il est une troisième espèce de biens, celle *des créances et autres droits incorporels.*

Cette espèce de biens est de la création de l'homme; elle est l'ouvrage de nos mains; elle est dans le commerce comme tous les autres biens.

Elle est conséquemment susceptible d'être vendue, cédée et transportée. Le projet de loi détermine le mode de délivrance et les cas de garantie. Il rappelle à cet égard des maximes trop connues pour que nous ayons besoin d'indiquer les motifs de sagesse et de justice sur lesquels elles sont appuyées.

48. Par les lois romaines, le débiteur des droits, des actions ou des créances légitimes cédées à un tiers, avait le droit de racheter la cession et de se subroger au cessionnaire,

BIU Cujas

en remboursant uniquement les sommes payées par ce dernier, avec les intérêts, à dater du jour du paiement.

Cette disposition légale était dirigée contre ces hommes avides du bien d'autrui, qui achètent des actions ou des procès pour vexer le tiers ou pour s'enrichir à ses dépens.

La jurisprudence française avait adopté en ce point le droit romain. Nous avons cru devoir conserver par le projet de loi une jurisprudence que la raison et l'humanité nous invitaient à conserver.

Nous avons en même temps indiqué tous les cas auxquels la règle qui vient d'être énoncée sera applicable. Ces cas sont tous ceux où l'on ne rapporte la cession de quelque droit litigieux que pour se maintenir soi-même dans quelque droit acquis.

Ainsi la règle ne peut être appliquée lorsque la cession est rapportée par un cohéritier ou copropriétaire du droit cédé, par un créancier qui la prend en paiement de ce qui lui est dû, ou par le possesseur de la chose ou de l'héritage sujet au droit litigieux.

49. Vous vous apercevrez sans doute, Législateurs, de l'attention que nous avons apportée à conserver de notre ancienne jurisprudence sur les contrats de vente tout ce qui est juste et utile, et à modifier tout ce qui pouvait ne plus convenir aux circonstances présentes.

Il ne suffit pas de faire de bonnes lois, il faut en faire de convenables. En sanctionnant le projet qui vous est soumis, vous aurez fixé les règles qui veillent sur les pactes, la forme et l'exécution du plus important de tous les contrats, de celui qui est l'âme de toutes nos relations commerciales. Il est dans toute législation civile des choses qui sont particulières ou pour qui cette législation est promulguée. Mais quand on proclame des maximes sur des objets qui appartiennent au Code de tous les

BIU Cujas

peuples, on travaille au bonheur de la société générale des hommes; on devient, pour ainsi dire, les législateurs du monde.

IX.

RAPPORT

Fait au Tribunat par M. FAURE, *dans la séance du* 12 *ventose an* XII (3 *mars* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Les principes de l'importante loi sur la vente ne sont que ceux de l'équité naturelle, modifiés par le droit positif d'après la nécessité de prévenir les abus que l'application illimitée de certaines règles pourrait produire.
2. Origine du contrat de vente : il est né du contrat d'échange par suite de l'invention des monnaies.
3. Le droit civil règle la forme du contrat de vente et les droits qui en dérivent.
4. La définition du contrat de vente indique qu'il est parfait dès que les contractans sont convenus de la chose et du prix, en sorte que de ce moment, et même avant l'exécution, le vendeur cesse d'être propriétaire et l'acheteur le devient, sans néanmoins que les droits des tiers en souffrent.
5. Les principes généraux des conventions règlent, en matière de vente, tout ce qui ne l'a pas été par la loi spéciale.
6. Lorsque des marchandises ont été vendues en bloc, la chose vendue se trouve déterminée, et en conséquence il n'y a point de vérification à faire.
7. Dans la vente au comptage, à la pesée, à la mesure, la chose n'est déterminée que par le comptage, le pesage ou le mesurage. Si donc les marchandises périssent auparavant, la perte est pour le vendeur. Mais les engagemens respectifs des parties n'en doivent pas être ébranlés.
8. Les mêmes principes s'appliquent aux ventes à l'essai.

BIU Cujas

9. Exposé de la disposition relative à la promesse de vendre.

10. La dation d'arrhes serait sans objet si elle ne supposait dans les parties la réserve de se désister de la promesse de vendre, en perdant les arrhes qu'elles ont données, ou en les rendant au double.

11. En s'expliquant sur la manière de prouver la vente par écrit, le Code n'interdit point la vente verbale; il la laisse, quant à la preuve, soumise aux règles générales.

12. En matière de vente, les incapacités générales ne sont que des exceptions à la capacité de vendre et d'acheter, qui appartient à tous. — Elles ne sont pas différentes de celles qui s'attachent à tous les autres contrats, et ont les mêmes principes pour base.

13. Sans l'incapacité particulière et relative imprimée aux deux époux, les limites que la loi donne aux libéralités qu'ils peuvent se faire seraient perpétuellement franchies.

14. La nécessité de prévenir les fraudes devait produire l'incapacité d'acquérir les biens qu'on est chargé de vendre pour le compte d'autrui. Il ne fallait pas mettre l'intérêt personnel aux prises avec le devoir.

15. La défense faite aux juges et aux officiers de justice d'acheter les droits litigieux met les citoyens à l'abri des tracasseries que ces personnes pourraient exercer pour fatiguer les plaideurs, les amener à céder leurs droits. Et afin que cette défense ne soit pas éludée, la loi prend soin de définir les droits litigieux. — Elle va même jusqu'à permettre à tout débiteur d'écarter tout cessionnaire quelconque, en lui remboursant ce qu'il a payé.

16. Conditions de la vente.

17. La vente ne pouvant exister qu'autant qu'il y a une chose vendue, le contrat doit être nul lorsque la chose n'existait plus, ou ne valoir que pour ce qui reste de cette chose, si l'acheteur veut le maintenir.

18. Puisque l'effet de la vente est d'opérer la transmission de

BIU Cujas

propriété, la vente de la chose dont le vendeur n'est point propriétaire est contre l'essence du contrat.

19. D'après le principe établi par l'article 1128 du Code, la vente des choses qui sont hors du commerce doit être interdite.

20. La vente de la succession d'une personne vivante renferme une spéculation honteuse, que la morale réprouve, et que déjà les art. 791 et 1181 du Code ont défendue.

21. La nécessité qu'il y ait un prix convenu est la seconde condition de la vente.

22. Le prix ne peut être constitué qu'en argent ou en valeurs qui représentent l'argent.

23. Le prix est déterminé par les parties elles-mêmes, lorsqu'il l'est par le tiers auquel elles s'en sont rapportées, en sorte qu'il n'y a plus de prix convenu quand ce tiers ne le règle pas.

24. Conformément à l'art. 1109 du Code, la vente n'est valide, à l'égard de celui dont le consentement a été surpris par le dol, déterminé par l'erreur, ou extorqué par la violence, que lorsqu'il réclame l'exécution du contrat. Il n'appartient pas à l'autre partie d'opposer la nullité. — D'après les articles 1135 et 1137 du Code, il en est de même de la vente où un incapable se trouve partie.

25. Droits et obligations respectifs du vendeur et de l'acheteur.

26. Analyse des dispositions relatives à la délivrance et au paiement du prix que contiennent les articles 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657 du Code. — Observation, sur l'art. 1652, que les intérêts du prix sont le dédommagement du préjudice que le retard peut causer au vendeur, et qu'ils sont dus de plein droit parce qu'ils tiennent lieu au vendeur des fruits qu'il aurait tirés de la chose s'il l'eût conservée jusqu'au paiement.

27. Analyse des dispositions relatives à la *garantie*, que con-

BIU Cujas

tiennent les art. 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648 et 1649.

28. Analyse des dispositions relatives à la *faculté de rachat* ou *retrait conventionnel*, contenues dans les art. 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672 et 1673.

29. La rescision pour cause de lésion pose sur le principe, qu'il est impossible qu'un propriétaire *sanæ mentis* ait pu consentir à donner son héritage à un prix qui n'ait aucune proportion avec sa valeur, à moins d'y avoir été contraint par la détresse. La loi doit empêcher que l'acheteur n'en profite, et le forcer à être juste. — Analyse des dispositions qui règlent cette matière et que contiennent les art. 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683 et 1684.

30. Analyse des dispositions relatives à la *licitation*, que contiennent les art. 1686, 1687 et 1688.

31. Analyse des dispositions relatives à la *cession des droits incorporels*, contenues dans les articles 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699 et 1701.

32. Le projet ne contient que les dispositions particulières à la vente, et il se réfère au-delà à celles qui sont communes à tous les contrats.

33. Sagesse du projet, et proposition d'en voter l'adoption.

TEXTE DU RAPPORT.

1. Tribuns, le projet de loi dont je suis chargé de vous présenter l'analyse est destiné à former le Titre XI du Livre III du Code Civil : il a pour objet le contrat de vente. Cette espèce de contrat est d'un usage si fréquent et si nécessaire, qu'il n'est personne à qui les dispositions d'une telle loi puissent être indifférentes. Elles offrent d'autant plus d'intérêt, que les principes qui les ont dic-

BIU Cujas

tées doivent être gravés dans le cœur de tous les hommes: ce sont ceux de l'équité. Les modifications même, qui semblent être l'unique apanage du droit positif, ne sont que des moyens de prévenir l'abus de certaines règles, qui, pour être trop générales, seraient dans leur application illimitée beaucoup plus dangereuses qu'utiles.

2. Le contrat de vente dérive du contrat d'échange. Cette incontestable vérité, démontrée par la raison comme par l'histoire, est rappelée dans le recueil des lois romaines, au premier article du Titre du *Digeste* relatif au contrat de vente.

Avant que les signes monétaires fussent connus, on ne pouvait rien obtenir sans donner en échange quelque objet particulier; mais souvent cet objet était inutile au possesseur de la chose demandée, souvent on ne pouvait pas lui offrir celui qui lui était nécessaire. Quand on le pouvait, rarement les choses étaient d'égale valeur; il fallait recourir à des estimations, donner d'autres objets en supplément : nouvelle source d'embarras et de difficultés.

Lorsque la population s'accrut, que le commerce s'étendit, que l'on ne se contenta plus des objets indispensables pour la vie, que ceux de luxe et d'agrément devinrent aussi des besoins, il fut impossible de se passer de signes monétaires. Dès que ces signes eurent une valeur fixe, on put se procurer avec toute espèce de biens mobiliers ou immobiliers, et cet avantage extrême produisit les plus heureux effets dans les rapports habituels des hommes entre eux. Avec ces signes naquit le contrat de vente, qui fut bientôt aussi commun et aisé que celui d'échange avait été rare et difficile.

3. La forme du contrat de vente, les droits qui en dérivent, les obligations qui en résultent, sont réglés par la loi civile.

BIU Cujas

Telle est la matière du projet de loi soumis à votre examen.

4. Le projet de loi commence par la définition du contrat de vente; je dois en rapporter le texte littéral : dans une définition, tout est précieux. Celle du projet a le double mérite de la précision et de l'exactitude.

« La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige « à livrer une chose, et l'autre à la payer. »

De cette définition il résulte que trois points essentiels constituent la vente : ce sont la chose, le prix, et le consentement. Dès qu'on est convenu de la chose et du prix, la vente est parfaite. L'acquéreur devient propriétaire de l'objet vendu : le vendeur cesse de l'être; elle est parfaite, quoique le vendeur n'ait encore rien livré, quoique l'acquéreur n'ait encore rien payé.

L'on doit observer cependant que la propriété n'est acquise de droit à l'acheteur qu'à l'égard du vendeur. Les conventions n'obligent que ceux avec lesquels elles sont passées : c'est une règle commune à toute espèce de contrat. Aucune des obligations qui résultent de la vente ne peut donc préjudicier aux tiers qui n'y ont pas été parties, et qui étaient fondés à réclamer quelque chose.

5. Suivant le projet on peut vendre avec faculté de rachat comme sans faculté : on peut vendre avec condition qu'on ne sera tenu de livrer la chose que dans un temps déterminé. La même stipulation est permise pour le paiement du prix. Enfin le projet rappelle à divers endroits que tout ce qui concerne la vente, et qui n'est pas réglé par la loi même relative à ce contrat, est réglé par la loi générale sur les conventions.

6. Comme c'est l'intention des parties qui détermine l'époque où leurs obligations respectives commencent, de même que l'étendue de ces obligations, il faut, par exemple, lorsqu'il s'agit de vente de marchandises, exa-

BIU Cujas

miner si elles ont été vendues en bloc, ou si elles l'ont été au poids, au compte ou à la mesure.

7. Dans le premier cas, la vente est parfaite aussitôt que les parties ont traité. L'acheteur a reconnu implicitement qu'il consentait à les prendre, sans autre vérification : c'est un risque qu'il veut bien courir. S'il y a plus qu'il n'espérait, il en profitera : s'il y a moins, il en supportera la perte. Il devient donc propriétaire à l'instant de la vente.

Dans le second cas, au contraire, l'acheteur ne peut devenir propriétaire des marchandises que lorsqu'elles auront été pesées, comptées ou mesurées; car jusque-là rien n'est déterminé; et tant qu'il n'y a rien de déterminé, les marchandises restent aux risques du vendeur : c'est sous ce point de vue que la vente n'est point parfaite. Au surplus, il existe un engagement réel contre les parties dès le moment du contrat. De cet engagement réciproque résulte pour l'acheteur le droit de demander la livraison des marchandises en faisant la vérification convenue, et pour le vendeur le droit de demander le prix de la vente en offrant d'en faire la livraison.

8. Toutes ces réflexions s'appliquent aux objets qu'on est dans l'usage de goûter ou d'essayer.

Plusieurs savans jurisconsultes, en approfondissant cette matière, ont passé en revue les différentes stipulations qui peuvent avoir lieu à cet égard, les termes dans lesquels elles sont conçues, et les interprétations dont elles sont susceptibles. Comme il ne s'agit ici que d'un rapport analytique de la loi, je m'abstiendrai de plus longs développemens.

9. Si le contrat, au lieu de renfermer une vente, contient une promesse de vente, la promesse a la même force que la vente même dès que les trois conditions se trouvent réunies, la chose, le prix et le consentement.

10. La loi n'admet d'exception que lorsque la promesse de

BIU Cujas

vendre a été faite avec des arrhes. Cette stipulation emporte le consentement de la part de chacune des parties de regarder la promesse comme nulle; si l'une d'elles juge à propos de se désister du contrat, elle en sera quitte pour perdre les arrhes, si c'est celle qui les a données, ou pour payer le double, si c'est celle qui les a reçues. En effet, si l'intention des parties n'eût pas été de se ménager cette alternative, la stipulation d'arrhes n'avait point d'objet.

Il importe ici d'observer que si les deux parties se désistaient du contrat d'un commun accord, la partie qui a reçu les arrhes serait simplement obligée de les rendre; l'une ne pourrait prétendre que l'autre est passible de quelque peine, sans en être passible également de son côté. Il faut que les contractans se remettent au même état où ils étaient lors de la convention.

11. Quelle est la forme du contrat de vente? Le projet de loi répond ainsi: « La vente peut être faite par acte « authentique ou sous seing privé. » Il ne résulte pas de cette disposition que la vente doive être regardée comme nulle, si elle n'est point rédigée par écrit; car le projet ne dit point: *ne peut être faite que par acte authentique ou sous seing privé:* il dit *peut être faite*, etc.

Dans le cas où la vente serait verbale, il en résultera seulement que si l'objet est d'une valeur qui excède cent cinquante francs, la preuve testimoniale de la convention ne sera point admise, à moins qu'il n'existe un commencement de preuves écrites.

L'écriture, en un mot, ne sert point à la validité du contrat: elle sert à la preuve de son existence.

La disposition précédente est applicable à la promesse de vendre. On a vu que la promesse de vendre était mise sur la même ligne que la vente elle-même, lorsqu'elle réunit elle-même les trois conditions.

BIU Cujas

12. Ici se présente naturellement la question de savoir quelles sont les personnes capables de contracter.

Voici la réponse :

La règle générale est pour la capacité.

Les divers cas d'incapacité sont autant d'exceptions.

Ainsi, lorsqu'on ne se trouve dans aucun de ces cas, la conséquence nécessaire est qu'on a la capacité de contracter.

Parcourons les exceptions.

Dans la classe des incapables il faut d'abord placer :

Les mineurs,

Les interdits,

Les femmes mariées, pour les actes seulement où la loi consacre leur incapacité.

Les motifs sont :

A l'égard des mineurs, le défaut de maturité de leur raison;

A l'égard des interdits, l'absence même de la raison;

A l'égard des femmes mariées, l'autorité maritale.

Cette disposition appartient à toutes les espèces de contrats.

13. Le projet de loi défend les contrats de vente entre époux, à moins qu'il ne s'agisse de cessions de biens faites l'un à l'autre en paiement de sommes légitimement dues, ou pour tenir lieu de remploi, en un mot, de cessions qui, fondées sur des droits incontestables, soient à l'abri de tout soupçon d'avantage indirect.

Sans cette précaution, en vain la loi des donations aurait fixé ce que les époux peuvent se donner; elle serait trop facilement éludée.

14. Le projet de loi ne borne point les cas d'incapacité à ceux qui viennent d'être rappelés.

Sans cesse attentif à prévenir les fraudes, il défend à tous ceux qui ont des biens à vendre pour tout autre

BIU Cujas

compte que le leur, de s'en rendre adjudicataires, ni par eux-mêmes, ni sous le nom d'autres personnes interposées. Il nomme les tuteurs, les mandataires, les administrateurs des communes et de tous établissemens publics. Rien n'est plus louable que le motif de cette disposition. On n'a pas voulu mettre l'intérêt personnel aux prises avec le devoir. Le tuteur qui vend les biens de son pupille, le mandataire qui vend ceux de ses commettans, en un mot les divers agens qui vendent pour le compte d'autrui, doivent par devoir faire en sorte d'obtenir le plus haut prix possible, puisque c'est le plus grand avantage de ceux qu'ils représentent. S'il leur était permis de se rendre adjudicataires, leur propre intérêt les inviterait à vendre au plus bas prix. Cet inconvénient disparaît au moyen de la prohibition : elle ne peut être désagréable aux hommes délicats. Quant à ceux à qui elle déplairait, leurs regrets serviraient d'autant plus à la justifier.

15. Enfin le projet de loi défend aux juges, à leurs suppléans, aux commissaires du gouvernement, à leurs substituts, aux greffiers, huissiers, avoués, défenseurs et notaires d'acquérir des droits et actions litigieux qui sont de la compétence du tribunal où ils exercent leurs fonctions. Non seulement de pareilles cessions seront déclarées nulles, mais encore les cessionnaires seront passibles de tous dépens, dommages et intérêts.

Si cette incapacité n'existait pas, il serait à craindre que ces différentes personnes, armées de leurs titres d'acquisition, n'inquiétassent les plaideurs par leur influence ou tout autre moyen, et ne les forçassent à faire en leur faveur des sacrifices considérables pour se débarrasser d'adversaires si dangereux. Pour qu'il ne puisse y avoir de doute sur ce que la loi entend par droit litigieux, le projet déclare que la chose est censée litigieuse dès qu'il y a procès et contestation sur le fond du droit.

BIU Cujas

On verra dans la suite que les individus même qui ne sont pas frappés de cette interdiction peuvent, hormis un très petit nombre de cas, être obligés de tenir quittes ceux contre qui la cession est faite, pourvu que ces derniers leur remboursent ce que la cession leur a réellement coûté.

16. Je passe aux conditions essentielles à la nature du contrat de vente.

Puisque la vente ne peut exister s'il n'y a pas une chose, un prix, et le consentement, d'une part de livrer la chose, de l'autre de payer le prix, examinons chacune de ces conditions en particulier.

17. Et d'abord *la chose*. Il est clair que si elle était périe en totalité au moment de la vente, le contrat serait nul; car on ne peut dire qu'il y ait eu une chose vendue, puisqu'il est impossible de vendre ce qui n'existe point.

Si elle n'était périe qu'en partie, l'acquéreur ne pourrait être obligé de prendre la chose en cet état. Si cependant il aimait mieux avoir la partie conservée que d'abandonner la vente, il en a le choix. Le prix subira une réduction proportionnée. Ce sera l'effet d'une ventilation.

18. Quoique la chose vendue existe, il faut de plus en avoir la propriété; la vente d'un objet quelconque est déclarée nulle par la nouvelle loi, dans le cas où il appartiendrait à tout autre qu'au vendeur. Point de distinction si le contrat porte ou non que c'est la chose d'autrui. La loi romaine permettait de vendre ce dont on n'était pas le propriétaire, sauf à l'acheteur de restituer la chose quand le propriétaire la réclamait (1). Le motif de la nouvelle loi est que l'on ne doit pas avoir le droit de vendre une chose quand on n'a pas celui d'en transmettre la pro-

---

(1) L. XXVIII. ff. *De Contrahend. Empt.*
(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

priété. La transmission de propriété est l'objet de la vente. C'est au propriétaire même à vendre la chose, si bon lui semble ; mais pour celui qui ne l'est pas, la seule obligation dont l'exécution dépende de lui, consistant dans les dommages et intérêts, c'est par une pure subtilité qu'on l'appelle vendeur. Car si le même jour où celui-ci vend, le véritable propriétaire vendait, il faudrait donc dire qu'il y a deux ventes : ce qui serait absurde. Si l'acheteur de la chose d'autrui a payé le prix, le vendeur lui en doit la restitution avec les intérêts : les frais se compensent avec eux, lorsque l'acquéreur a joui de la chose.

19. Quoique la chose vendue existe et qu'on en soit propriétaire, il n'est pas permis de la vendre si elle est hors du commerce. L'utilité publique doit toujours l'emporter sur l'intérêt particulier, et l'on ne peut déroger par des conventions particulières à ce qui est d'ordre public. La défense de faire aucune convention sur ce qui n'est pas dans le commerce se trouve exprimée formellement dans la loi des contrats.

20. Il répugne à l'honnêteté publique de vendre la succession d'une personne vivante : vainement cette personne y consentirait. La loi réprouve une convention où l'on spécule sur les dépouilles d'un individu qui n'est pas mort, et sur une succession qui ne peut pas encore porter ce titre.

La disposition qui défend de vendre la succession d'une personne vivante a déjà été consacrée par la loi sur les successions, et par celle des contrats en général.

21. Après avoir examiné quelles sont les choses qui peuvent être vendues, examinons la seconde condition : c'est *le prix de la vente.*

Il faut qu'il y ait un prix; autrement ce serait une donation.

BIU Cujas

22. Le prix de la vente ne peut être qu'une somme d'argent, ou ce qui en tient lieu dans l'usage ordinaire des paiemens.

Si le prix est un autre objet, ce n'est point une vente, c'est un échange.

23. Le prix de la vente doit être certain; il est déterminé par les contractans. Les parties, au lieu d'en convenir elles-mêmes, peuvent, à la vérité, convenir qu'un tiers l'arbitrera; mais il est nécessaire que ce tiers soit bien indiqué, et qu'il fasse l'arbitrage. S'il refuse de le faire, ou s'il meurt avant de l'avoir fait, la vente est nulle, à moins que les parties ne s'accordent sur une autre personne. Si l'arbitrage a eu lieu, le résultat lie les parties contractantes comme s'il était leur propre ouvrage. Le tiers qu'elles ont nommé a représenté le vendeur et l'acheteur. C'est en leur nom qu'il a réglé le prix; l'acheteur ne peut demander qu'on le diminue, ni le vendeur qu'on l'augmente.

24. Je dois parler maintenant du consentement.

Il faut que le consentement soit libre: quand il a été extorqué par dol, ou surpris par violence, il n'est point valable.

Il faut qu'il ne soit pas le fruit de l'erreur, autrement il ne pourrait non plus valoir.

Mais les vendeurs et acheteurs qui auraient employé des moyens de dol pour tromper les personnes avec lesquelles ils ont contracté, ou qui se seraient permis des actes de violence pour forcer leur consentement, ne seraient pas reçus à se prévaloir, pour faire annuler le contrat, des vices résultant de l'erreur ou du défaut de liberté dans le consentement.

Il en est de même de ceux qui auraient vendu quelque chose à des incapables, ou qui auraient fait d'eux quelque acquisition.

BIU Cujas

Dans tous ces cas, le contrat de vente n'est annulé qu'autant que la nullité serait invoquée par les individus en faveur desquels elle a été établie. Tant qu'ils ne l'invoquent point, ou si, lorsqu'ils sont devenus capables, ils couvrent la nullité de la manière autorisée par la loi, le contrat devient inattaquable pour eux comme il l'a toujours été pour les parties qui ont stipulé avec eux.

25. Après avoir examiné les conditions nécessaires pour la validité du contrat de vente, l'ordre naturel appelle l'examen des droits et devoirs respectifs du vendeur, de l'acheteur. En les rapprochant et les comparant les uns aux autres, on sentira mieux les points de contact et les différences.

C'est ici le lieu d'observer que le vendeur devant, d'après la nature du contrat, présider aux conditions, la loi l'avertit de bien s'expliquer. S'il y a quelque doute sur le sens d'une clause, le doute s'interprétera en faveur de l'acheteur.

26. Le vendeur a deux principales obligations : il doit livrer la chose; il doit la garantir.

L'acheteur n'a qu'une seule obligation principale, celle de payer le prix de la vente.

La tradition des droits incorporels ne peut se faire que par la remise des titres ou par l'usage que l'acquéreur fait de ces droits du consentement du vendeur.

A l'égard des objets corporels, on distingue entre les immeubles et les effets mobiliers.

La délivrance des immeubles se fait en remettant les titres de propriété, ou en donnant les clefs s'il s'agit d'un bâtiment.

Celle des effets mobiliers a lieu, ou par la tradition réelle, ou par la remise des clefs des bâtimens qui les contiennent, ou par le seul consentement des parties,

BIU Cujas

si le transport ne peut pas s'en faire au moment de la vente.

Le seul consentement des parties suffit aussi pour la délivrance des immeubles comme pour celle des meubles, si l'acheteur en était déjà en possession.

Dans tous ces cas, l'effet de la délivrance est de transporter la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur.

Le vendeur, en livrant la chose, doit en même temps livrer tous ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel; autrement la délivrance ne serait pas complète.

L'acheteur doit de son côté payer, outre le prix de la vente, les frais d'actes et autres accessoires au contrat; car si ces frais et accessoires étaient à la charge du vendeur, ils diminueraient d'autant le prix de la vente, et il n'y aurait de véritable prix que ce qui resterait.

Lorsque l'acheteur ne paie pas le capital sur-le-champ, il en doit l'intérêt s'il s'y est obligé, et cet intérêt court du moment de la vente, à moins qu'on ne soit convenu d'un autre temps.

Quand même l'acheteur n'aurait pas contracté l'obligation de payer l'intérêt de son prix, il en est tenu dès qu'il est mis en demeure de payer le capital. Ce retard empêche le vendeur de jouir d'une somme dont il peut avoir le besoin le plus urgent, et dont la privation, quoique momentanée, ne sera peut-être pas compensée par les intérêts que l'acheteur doit au moins lui payer. La demeure est constatée par une sommation, et le jour où la sommation a été faite est celui depuis lequel les intérêts commencent à courir.

Les intérêts sont même dus de plein droit, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de convention spéciale ni de mise en demeure, lorsque la chose vendue produit quelques

BIU Cujas

fruits ou revenus. Rien de plus juste. Si le vendeur eût conservé la chose, les fruits ou revenus eussent été pour lui. Les intérêts du prix doivent donc lui tenir lieu de cette jouissance jusqu'à ce qu'il ait reçu le prix qui est représentatif de la chose.

L'objet vendu doit être livré en l'état où il se trouve au moment de la vente; le prix doit être payé dans les espèces ayant cours lors du paiement.

A moins de convention contraire, l'objet vendu doit être livré au lieu où il était lors de la vente.

De même, à moins de stipulation spéciale, le prix doit être payé au lieu où la délivrance doit se faire.

La délivrance se fait aux frais du vendeur. Dans la règle générale, ces frais se bornent là. Comme l'objet vendu se trouve en la possession de l'acheteur aussitôt qu'il lui est livré, c'est à l'acheteur de le faire transporter où bon lui semble, et les frais de l'enlèvement ne peuvent regarder que lui seul.

Le vendeur doit livrer dans le temps convenu entre les parties.

S'il y manque, et que le retard vienne de son fait, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession. Lorsque la mise en possession est ordonnée, la justice fait ce que le vendeur aurait dû faire; la volonté de la loi, dont les juges font l'application, remplace la volonté de l'homme : enfin, le jugement opère la délivrance.

S'il résulte pour l'acheteur un préjudice du défaut de délivrance au terme convenu, le vendeur est passible envers lui des dommages et intérêts.

Par réciprocité, si l'acheteur est en retard de payer le prix de la vente, ou la vente est résolue de plein droit, ou il faut que la justice prononce la résolution, d'après la demande que le vendeur a le droit d'en faire.

BIU Cujas

La vente est résolue de plein droit lorsque telle a été la stipulation du contrat. Le projet exige cependant que, s'il s'agit d'un immeuble, il ait été fait une sommation à l'acquéreur pour constater le retard. La sommation faite, l'exécution de la clause ne peut souffrir ni difficultés ni délais.

S'agit-il de vente de denrées et effets mobiliers, la sommation n'est point nécessaire. Aussitôt que le terme convenu pour retirer les objets et les payer est passé sans que l'acheteur ait satisfait à ses obligations, la résolution est opérée. Les conventions relatives à cette espèce de biens, exigent souvent la plus grande célérité dans l'exécution.

S'il n'a pas été stipulé dans l'acte qu'à défaut de paiement la vente serait résolue de plein droit, le vendeur non payé peut cependant s'adresser à la justice pour faire prononcer cette résolution. Elle sera prononcée sur-le-champ, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix, elle ne le sera qu'après un délai, si le danger n'existe point. La durée de ce délai dépendra des circonstances.

Le vendeur ne peut être obligé de faire la délivrance tant que l'acheteur ne paie pas son prix : il le serait cependant, s'il lui avait accordé un délai pour payer, sans s'être réservé à lui-même un délai pour livrer. Les délais de paiement ne produisent plus cet effet, si, depuis la vente, l'acheteur est tombé en faillite ou dans une situation telle, qu'il y ait pour le vendeur danger imminent de perdre le prix : alors l'acheteur n'a droit d'exiger la délivrance qu'en payant sur-le-champ, ou donnant caution de payer au terme.

D'un autre côté, l'acheteur à qui la délivrance est faite, et qui n'a pas encore payé son prix, peut en suspendre le paiement lorsqu'il est troublé, ou qu'il a un juste sujet de

BIU Cujas

l'être. La loi dit *un juste sujet;* elle ne veut pas autoriser les prétextes; elle exige un motif raisonnable. Dès que le trouble a cessé, la suspension n'a plus d'objet, et le paiement doit se faire; l'acheteur ne peut même s'en dispenser pendant la durée du trouble, lorsque le vendeur donne caution.

Enfin, quoiqu'il y ait trouble, et que le vendeur ne donne pas caution, le contrat portant que, nonobstant le trouble, l'acquéreur paiera, cette clause est un obstacle formel à toute suspension de prix.

Depuis le jour de la délivrance ou tradition, les fruits appartiennent à l'acheteur.

Par une conséquence naturelle, depuis le même jour les intérêts du prix sont dus au vendeur.

Le projet prévoit le cas où la vente est faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure. D'après l'intention manifeste qui résulte d'un tel acte, il est hors de doute que la plus stricte exactitude doit être observée dans la délivrance de la quantité. S'il y a déficit, quelque modique qu'il soit, l'acquéreur a le droit d'exiger que la quantité promise soit complétée. S'il ne l'exige point, ou qu'il soit impossible au vendeur de la compléter, l'acquéreur doit obtenir une diminution proportionnelle de prix.

Si, au contraire, la quantité délivrée excède celle exprimée au contrat, il faut, pour que le vendeur ait droit de demander un supplément de prix, que l'excédant soit d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée. Le projet ne dit pas de même par rapport à l'acheteur qu'il sera nécessaire que le déficit soit d'un vingtième au-dessous, pour qu'une diminution de prix lui soit accordée. En effet, il ne devait pas le dire, parce que, suivant les termes de la convention, l'acquéreur devait compter sur la mesure la plus juste.

BIU Cujas

Il est à remarquer que le vendeur, lors même qu'il peut demander à l'acquéreur un supplément de prix, n'a pas le droit de l'y contraindre. L'acquéreur a la faculté de se désister du contrat, s'il ne peut ou ne veut payer le supplément.

Le projet porte ensuite que, dans tout autre cas où le contrat ne porte point indication de la contenance à raison de tant de la mesure, il faut, pour autoriser une augmentation ou diminution de prix, que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat soit d'un vingtième en plus ou en moins, relativement à la valeur de la totalité des objets vendus. Si la différence est d'un vingtième en plus, et que l'acquéreur aime mieux se désister du contrat que de payer le supplément de prix qu'on exige de lui, la loi lui laisse encore le choix à cet égard.

Toutes les fois que l'acquéreur exerce le droit qu'il a de se désister, le vendeur est tenu de lui restituer, outre le prix, les frais auxquels le contrat a donné lieu.

Il peut arriver que deux fonds aient été vendus ensemble avec expression de la mesure de chacun : si la mesure réelle de l'un excède celle énoncée au contrat, et que la mesure réelle de l'autre soit au contraire plus faible, on calcule l'excédant et le déficit; on en fait une compensation exacte jusqu'à concurrence de leur évaluation respective : la compensation faite, ce qui excède ou ce qui manque sert à régler de quelle manière et jusqu'à quel point doit être appliquée la disposition que je viens d'analyser. Il est essentiel d'observer qu'il ne suffit pas, pour donner lieu à la compensation, que les deux fonds aient été vendus par le même contrat; il faut encore qu'ils l'aient été pour un seul et même prix. Cette circonstance fait supposer que, dans la fixation du prix, on n'a point considéré les fonds séparément l'un de

BIU Cujas

l'autre; qu'on les a considérés comme s'ils étaient tellement unis, qu'ils ne dussent en former qu'un seul. L'équité veut, d'après l'intention présumée des contractans, que la même règle soit suivie toutes les fois que le vendeur et l'acheteur prétendent que la contenance réelle de l'un des fonds est différente de celle exprimée au contrat.

C'est dans l'année à compter du jour du contrat que doit être intentée l'action relative à l'excédant ou au déficit de mesure. Après ce délai, la déchéance est encourue; la loi le porte expressément. Le but de cette limitation est de ne pas trop prolonger les inquiétudes sur des points dont la vérification est si facile; son but surtout est de ne pas rendre les propriétés trop long-temps incertaines.

27. J'arrive à la garantie.

Le vendeur n'est pas libéré de toutes ses obligations lorsqu'il a livré la chose, et que la contenance répond parfaitement aux termes de l'acte et à l'intention des parties; il répond de l'éviction que l'acquéreur éprouve.

Je vais parcourir les conséquences de cette garantie. Une première règle incontestable est que le vendeur doit toujours répondre de son propre fait. Quand même le contrat porterait qu'il ne s'est soumis à aucune garantie, la clause ne pourrait s'étendre à ce cas particulier; la règle prend sa source dans la bonne foi qui doit présider à tous les contrats. Il serait contre toute justice de souffrir que le vendeur profitât de sa fraude, et contre toute raison de présumer que l'acquéreur a bien voulu lui permettre de le tromper impunément.

Ce cas excepté, la loi ne défend point aux contractans de restreindre ou d'étendre à leur gré les effets de la garantie.

Lorsque l'acte ne parle point de garantie, le vendeur et l'acheteur sont censés s'en être rapportés à la loi. Le

BIU Cujas

résultat doit donc être le même que s'il y avait une stipulation générale.

Les dispositions de la loi sont communes aux deux hypothèses.

La loi, d'accord avec l'équité, oblige le vendeur d'indemniser l'acquéreur lorsqu'il est dépossédé juridiquement.

C'est cette dépossession juridique qui s'appelle *éviction*.

L'obligation du vendeur ne se borne point à restituer le prix et les frais du contrat.

Elle comprend les fruits que l'acquéreur a restitués en exécution du jugement.

Elle embrasse tous les frais de justice occasionnés par les différentes demandes relatives à l'éviction.

Enfin l'acquéreur a le droit de réclamer des dommages-intérêts proportionnés au préjudice qu'il a souffert.

Le vendeur doit rendre le prix tout entier, quoique la chose soit détériorée, et quand même elle le serait par la négligence de l'acheteur. Celui-ci n'a pas dû compter sur l'éviction. Il ne doit pas être puni pour avoir usé, comme il a voulu, d'une chose dont il se croyait propriétaire incommutable.

Les dégradations, telles que des arbres abattus dont l'acquéreur a profité, doivent entrer en déduction du prix qu'on doit lui rendre; car ce profit étant représentatif d'une partie de l'objet vendu, l'acquéreur recevrait deux fois la même somme, si le vendeur, qui doit rendre ce qu'on lui a donné comme représentatif de la chose entière, ne pouvait pas retenir une somme égale à ce profit.

L'acquéreur doit être remboursé des réparations et améliorations utiles qu'il a faites.

Il a droit de réclamer l'augmentation de valeur, quelle

BIU Cujas

qu'en soit la cause, et quoiqu'elle ne soit le produit ni de ses dépenses ni de ses soins.

S'il fût resté propriétaire, ainsi qu'il devait le croire, il aurait profité de ces améliorations et de cet excédant de valeur. L'éviction qui lui fait perdre tous ces avantages est un préjudice que le vendeur ne peut se dispenser de réparer.

Quant aux dépenses d'agrément qui ne contribuent en rien à donner au fonds une valeur plus considérable, la loi n'assujettit point le vendeur de bonne foi à les rembourser. Dans la stipulation générale de garantie, ou dans la convention tacite à défaut de stipulation générale, on ne peut supposer que l'intention du vendeur ait été de rembourser à l'acquéreur, en cas d'éviction, les dépenses que le goût ou le caprice l'auraient porté à faire, et qui, sans augmenter le prix du fonds, auraient coûté quelquefois plus que le fonds lui-même.

Cette exception, comme je viens de l'observer, ne s'applique qu'au vendeur de bonne foi. Celui qui savait que son titre n'était pas à l'abri de tout reproche, ne mérite ni indulgence ni égards. Si la bonne foi est du côté de l'acquéreur, et la mauvaise du côté du vendeur, celui-ci doit être condamné à indemniser l'acquéreur de toutes ses dépenses indistinctement, en punition de sa mauvaise foi; car si l'acquéreur eût été averti, ou il n'aurait point acheté, ou sans doute il se serait bien gardé de faire de pareilles dépenses.

L'acquéreur peut n'être évincé que d'une partie de la chose, et il est possible que, sans cette partie, la vente n'eût pas eu lieu. La justice examinera si l'importance de cette partie est telle qu'en effet on doive présumer que l'acquéreur n'eût pu raisonnablement consentir à prendre le surplus; en ce cas, et dans ce cas seulement, l'acquéreur aura le droit de demander la résiliation.

BIU Cujas

S'il ne la demande point, ou qu'il n'ait pas le droit de la demander, on estimera ce que vaut à l'époque de l'éviction la partie évincée, et c'est dans le produit de cette estimation que consistera le remboursement dû à l'acquéreur.

Je me contenterai d'ajouter ici que les règles qui viennent d'être exposées doivent servir également à décider si des servitudes non déclarées lors de la vente, et qu'il était impossible d'apercevoir, peuvent donner lieu à la résiliation de la vente, ou ne comportent qu'une indemnité.

Il est deux exceptions qui dispensent le vendeur de toute garantie autre que celle de son fait.

La première a lieu quand le vendeur a déclaré dans le contrat qu'il achetait à ses périls et risques, ou même lorsque, sans l'avoir déclaré expressément, il est censé avoir donné à cet égard un consentement implicite par la connaissance qu'il avait, lors de la vente, des dangers de l'éviction.

La seconde exception résulte de l'impossibilité où l'acquéreur aura mis le vendeur de se défendre sur la demande en éviction, lorsqu'au lieu de l'appeler dans un temps utile, il se sera laissé condamner par un jugement qui ne peut plus être attaqué; l'acquéreur doit s'imputer sa négligence.

La loi cependant n'admet le vendeur à se prévaloir de l'exception qu'en prouvant qu'il existait des moyens suffisans pour faire rejeter la demande.

Je viens de parler de la garantie relative aux immeubles.

Il s'agit maintenant de celle relative aux autres objets : elle résulte des vices de la chose vendue.

La question de savoir si tel ou tel vice est redhibitoire par sa nature, dépend singulièrement de l'usage des lieux.

BIU Cujas

La loi n'a pu donner sur cette garantie qu'une définition générale, à laquelle l'usage seul peut appliquer les espèces.

Quant aux dispositions d'après lesquelles la garantie a des effets plus ou moins étendus, ou même n'a pas lieu malgré l'existence incontestable du vice, elles sont puisées dans l'équité, comme presque toutes celles qui appartiennent aux contrats.

Ainsi le vendeur n'est pas tenu de la garantie, si lors de la vente l'acheteur a connu les vices, ou s'il a pu s'en assurer soit par lui-même, soit par des personnes en état d'en juger. Autrement il y aurait la plus grande instabilité dans les transactions humaines. On reviendrait contre la plupart des conventions, sous prétexte qu'on n'avait pas assez de connaissance pour juger de la chose qu'on avait achetée.

Le vendeur n'est pas non plus tenu de la garantie, lorsqu'il a été stipulé que l'acheteur ne pourrait en exercer aucune. Que les vices fussent cachés ou apparens, l'acquéreur a bien voulu courir ce risque; il doit s'imputer d'avoir consenti à cette clause.

Quand il n'y a point de stipulation pareille, et qu'au moment de la vente il existait quelque vice caché, l'acheteur a le choix de garder la chose ou de la rendre. S'il la garde, le vendeur doit lui restituer une partie du prix à dire d'experts. Cette restitution est proportionnée à ce que la chose vaut de moins par l'effet du vice nouvellement découvert. Si l'acheteur la rend, le vendeur doit lui restituer le prix entier et les frais de la vente.

On suppose que le vendeur ignorait lui-même les vices.

S'il les connaissait, sa mauvaise foi doit le forcer à réparer tout le préjudice que l'acheteur peut avoir souffert.

BIU Cujas

Le vendeur ne peut se dispenser de restituer le prix, sous prétexte que la chose n'existe plus, et qu'elle a péri lorsqu'elle était encore en la possession de l'acheteur : il suffit que l'acheteur prouve qu'elle a péri par suite de sa mauvaise qualité. En effet, dès que cette preuve est acquise, il est évident que l'acheteur ne peut être traité moins favorablement que s'il eût rendu la chose avant que cette perte arrivât. Il ne l'aurait rendue auparavant que parce que le vice qu'elle avait en empêchait l'usage, et rien ne justifie mieux l'empêchement de l'usage que la perte qui est arrivée.

La loi proposée veut que l'action soit intentée dans le plus court délai : elle ne pouvait établir à cet égard un délai commun. L'usage des lieux et la prudence des juges y suppléeront.

Cette action, au surplus, n'a lieu qu'à l'égard des ventes qui n'ont pas été faites par autorité de justice. La vente par autorité de justice est accompagnée de formalités et de vérifications qui ne permettent point de craindre la fraude des vendeurs et l'ignorance des acheteurs.

Je passe à une autre cause de résolution du contrat de vente.

Lorsque le vendeur ne veut pas être dépouillé pour toujours de l'objet qu'il vend ; lorsqu'il espère qu'une situation plus heureuse lui permettra d'en redevenir propriétaire, il se réserve la faculté de reprendre sous un certain temps ce qu'il a vendu, en remboursant à l'acquéreur tout ce que lui a coûté son acquisition. Voilà ce que la loi appelle faculté de rachat ou de réméré. On la connaît en certains lieux sous le nom de *retrait conventionnel*.

Jusqu'alors, dans le droit général, la faculté de réméré pouvait être stipulée pour le terme qu'on jugeait à propos

BIU Cujas

de fixer. Si le contrat ne portait aucune fixation de temps, elle durait trente ans.

Le projet, toujours par le motif dont j'ai déjà eu occasion de parler, celui de ne pas rendre les propriétés trop long-temps incertaines, fixe à cinq ans le plus long terme de la durée de la faculté de rachat.

Le contrat peut accorder moins de temps, jamais plus.

Défense aux juges de le prolonger.

Prescription que rien ne peut interrompre.

Propriété irrévocablement acquise à l'acquéreur, si le vendeur laisse passer le terme sans user de la faculté.

Telles sont les dispositions formelles du projet.

Il est inutile sans doute d'ajouter qu'aussitôt après le terme expiré sans que le vendeur ait agi, la déchéance est encourue de plein droit : car s'il fallait une mise en demeure, cé serait un moyen de prolonger les cinq années, et l'intention du législateur est trop évidente pour qu'un tel moyen puisse être regardé comme admissible.

Pendant la durée du temps, l'acquéreur exerce les mêmes droits qu'aurait exercés son vendeur, pour tout ce qui tend à l'utilité et à la conservation de l'objet vendu, et le vendeur en profite, s'il fait usage de la faculté qu'il s'est réservée.

Mais l'acquéreur ne peut grever l'objet vendu d'aucune charge ni d'aucune hypothèque au préjudice de son vendeur.

Les charges et hypothèques sont conditionnelles comme la propriété.

La propriété reste-t-elle définitivement à l'acquéreur; il est dans la même situation que s'il eût été dès l'origine propriétaire incommutable.

Le vendeur use-t-il de la faculté; il reprend son bien entièrement libre et dans quelques mains qu'il se trouve; l'acquéreur est censé ne l'avoir jamais eu.

BIU Cujas

Supposons maintenant que plusieurs personnes aient vendu, par un seul contrat, l'héritage qui leur appartenait, et qu'elles veuillent user de la faculté qu'elles se sont réservée.

Ou la vente a été faite conjointement et de tout l'héritage ensemble, ou chacun n'a vendu que la part qu'il avait.

Lorsque chacun a vendu seulement sa part, il en résulte, à l'égard de l'acquéreur, comme autant de ventes partielles, de sorte que l'un des vendeurs peut user de la faculté, et l'autre n'en pas user; et l'acquéreur est tenu de conserver les portions qui lui sont laissées.

Mais si les propriétaires ont vendu tout l'héritage ensemble et sans distinction de part, cette hypothèse nécessite plusieurs observations.

D'un côté, chaque propriétaire ne peut exercer l'action que pour la part qui lui reviendrait dans la division, vu que, s'il manifestait son intention au-delà, il pourrait se trouver en opposition avec les autres vendeurs, qui ont le droit de manifester une intention contraire, jusqu'à la portion qu'ils ont dans cette même propriété.

D'un autre côté, l'acquéreur à qui l'on a vendu tout l'héritage ensemble avec faculté de réméré, peut soutenir avec raison qu'il ne peut être tenu de garder une partie de l'héritage en abandonnant l'autre. Il n'a point acheté des portions distinctes, il a acheté un corps indivisible, quant aux termes du contrat et quant à son intention. La reprise ne peut être divisée. L'acquéreur est donc fondé à dire à ses vendeurs : Accordez-vous les uns avec les autres pour reprendre le tout, sans quoi je ne rendrai rien.

Telle est la disposition du projet de loi : elle finit par dire que si les vendeurs ne se concilient point pour la reprise de l'héritage entier, l'acquéreur sera renvoyé de la demande.

BIU Cujas

Cette disposition s'applique aux héritiers de celui qui a vendu seul, s'ils voulaient en son nom user de la faculté. Il y a même raison.

Quant aux héritiers de l'acquéreur, on ne peut, à titre d'achat, réclamer contre chacun que la part à laquelle il a droit dans l'objet vendu, ou qui lui est échue par l'effet du partage. L'un d'eux a-t-il reçu dans son lot l'héritage entier; alors nul doute que le vendeur ne puisse lui redemander le tout.

Il est un cas où l'on ne peut se dispenser de reprendre le tout, quoiqu'on n'ait vendu qu'une partie: c'est lorsque cette partie est indivise, et que l'acquéreur est devenu, par l'effet d'une licitation provoquée contre lui, propriétaire du tout. L'acquéreur, en se rendant adjudicataire, n'a pu agir que comme copropriétaire lui-même. Les deux portions se trouvant réunies dans la même main, ne forment plus qu'un tout indivisible. Si le vendeur ne reprenait que la portion qu'il a vendue, il faudrait diviser encore ce qui était réuni et laisser à l'acquéreur une portion qu'il n'a acquise que comme propriétaire, et qu'il ne doit plus conserver s'il cesse de l'être.

Comme personne ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, il ne suffit pas que le vendeur qui rentre dans sa propriété rembourse à l'acquéreur le prix et les frais de la vente, il faut de plus qu'il lui tienne compte des réparations qui sont à la charge des propriétaires, et de l'excédant de valeur que les dépenses bien constatées ont donné à l'héritage.

Nous avons dit, en parlant du vendeur, qu'il n'était pas tenu de délivrer la chose, si on ne lui en payait pas le prix : de même l'acquéreur à réméré ne peut être obligé de rendre l'héritage au vendeur, tant que celui-ci ne lui a pas remboursé tout ce qu'il lui doit.

Quoique le vendeur reprenne l'héritage entièrement

BIU Cujas

libre, il doit exécuter les baux faits par l'acquéreur, pourvu qu'ils l'aient été sans fraude. Cette disposition est à l'avantage du vendeur comme à celui de l'acquéreur: il serait impossible de louer avantageusement, si, pendant les cinq années de réméré, le locataire ou le fermier avaient sans cesse à craindre d'être expulsés par l'exercice de la faculté de rachat.

29. Un autre mode de résolution des contrats de vente est la rescision pour cause de lésion. L'usage de cette rescision est extrêmement ancien.

Les motifs puissans qui doivent déterminer à le maintenir ont été développés avec tant d'érudition et de talent par l'orateur qui a présenté le projet au Corps Législatif, que j'abuserais de vos momens, Tribuns, si je m'étendais beaucoup sur ce que vous connaissez déjà si bien.

Lorsqu'un objet a été vendu à vil prix, il est impossible de croire que le consentement du vendeur n'ait pas été nécessité par un état de détresse qui ne lui permettait ni de chercher ni d'attendre. Quel homme, à moins qu'il ne soit privé de l'usage de la raison, voudra se dépouiller de sa propriété en recevant pour elle une valeur presque nulle en comparaison de ce que cette propriété vaut réellement? Il faut qu'un besoin pressant le force à prendre pour acheter le premier qui se présente; et celui-ci ne peut douter de la situation du vendeur, quand il le voit prêt à vendre à quelque prix que ce soit. Ainsi l'humanité réclame pour l'un, et la défaveur qui s'élève contre l'autre donne encore plus de force à la voix de l'humanité: *Humanum est*, dit la loi romaine, au Code *De Rescindendâ Venditione.* (1)

C'est cette considération majeure qui, pendant si long-

(1) Loi II. (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

temps, a maintenu parmi nous l'usage de la rescision; c'est elle qui l'a fait adopter par tant d'autres nations.

Les rédacteurs de la nouvelle loi ont pensé, d'un autre côté, que, pour détruire plus complétement les objections fondées sur la nécessité de favoriser la libre circulation des biens, il convenait de rendre encore plus difficiles les conditions de la rescision des ventes pour cause de lésion.

Suivant la loi romaine, adoptée à cet égard dans toutes les parties de la France, il y avait lieu à rescision lorsque l'immeuble avait été vendu moins de la moitié du juste prix.

Suivant le projet, il faudra que la lésion soit de plus des sept douzièmes.

Ainsi, par exemple, pour un bien valant 120,000 fr., la rescision pouvait autrefois être prononcée lorsqu'il avait été vendu moins de 60,000 fr.

Désormais elle ne pourra l'être que si le bien est vendu moins de 50. Dans cette hypothèse, la lésion sera donc de plus de 70,000 fr. A la vue d'une lésion si énorme, qui ne serait pas satisfait que la loi vînt au secours du vendeur?

Suivant l'ancien droit français consacré par plusieurs ordonnances, les lettres de rescision, pour la lésion comme pour les autres cas, devaient être obtenues dans les dix ans à compter du jour de l'acte; et même, à l'égard des mineurs, les dix ans ne commençaient à courir que du jour de la majorité.

Suivant le projet, le vendeur n'aura que deux ans, à compter du jour de la vente, pour demander cette rescision. Après l'expiration des deux années, il ne sera plus recevable. Point de distinction entre ceux qui sont incapables de contracter et ceux qui sont capables. Les incapables de contracter conserveront au surplus leurs autres

BIU Cujas

moyens. Le délai courra également contre tous. Quand la vente aurait été faite à réméré, le terme relatif à la faculté de rachat, terme qui lui-même est fatal, ne suspendra point le délai de la rescision.

C'est ainsi que le projet, par une sage combinaison, concilie l'intérêt particulier avec l'intérêt social.

Il n'est point permis de renoncer par le contrat à demander la rescision; autrement la loi serait éludée par une clause que les acheteurs ne manqueraient jamais de faire insérer dans les contrats, et bientôt ce ne serait plus qu'une clause de style.

Ce sera toujours par un jugement rendu d'après une instruction contradictoire que le vendeur obtiendra la permission de prouver la lésion; les juges ne l'admettront à cette preuve que d'après les présomptions les plus fortes.

Pour constater la lésion, le ministère de trois experts sera nécessaire. Les parties intéressées ne les nommeront qu'autant qu'elles feront cette nomination conjointement. Sans cet accord entre tous, la nomination sera faite d'office.

Autrefois on ne nommait d'abord que deux experts; chaque partie choisissait le sien : ce n'était qu'en cas de partage qu'un troisième expert était nommé. Dans cet état de choses, chaque partie regardait l'expert qu'elle avait choisi plutôt comme un défenseur complaisant que comme un appréciateur impartial. Quand l'expert se laissait entraîner par cette illusion, quelle justice était-il possible d'attendre? De là résultait la nécessité de recourir à des tiers experts, qui, plus impartiaux, étaient à leur tour plus embarrassés. On agitait la question de savoir si le tiers expert devait prononcer sans avoir égard à l'avis des deux autres, ou s'il devait nécessairement suivre l'avis de l'un ou celui de l'autre, ou s'il devait au moins, pour sa

BIU Cujas

tierce expertise, se renfermer dans le cercle de la plus forte et de la plus faible estimation.

Rien de fixe à cet égard; aucune règle que des jurisprudences versatiles. Le projet fait disparaître tous ces embarras.

D'abord, de la manière dont ils seront nommés, les experts ne pourront jamais se considérer comme appartenant à l'une des parties plutôt qu'à l'autre.

En second lieu,

Il n'y aura jamais qu'un seul avis;

Jamais qu'un seul procès-verbal commun.

Si les experts ne sont pas unanimes, les différens motifs seront exprimés dans le procès-verbal, sans qu'il soit permis de laisser entrevoir quelle était l'opinion de chacun.

Comme les experts seront en nombre impair, la pluralité des voix formera cet avis unique.

Cette précaution assurera l'indépendance, et par conséquent l'impartialité des experts.

L'immeuble doit être estimé suivant son état et sa valeur au moment de la vente.

La rescision une fois admise, le vendeur recevra sa chose, ou recevra le supplément du juste prix.

Il n'a point l'option.

C'est à l'acheteur que la loi donne le choix de payer le supplément ou de restituer la chose.

S'il préfère payer le supplément, il a droit de retenir un dixième sur le prix total.

Ainsi dans le cas où l'immeuble valant 120,000 fr., d'après l'estimation des experts, n'aurait été vendu que 30,000 fr., l'acheteur voulant le garder pourra retenir 12,000 fr., et dès-lors ne sera tenu de payer que 70,000 fr., outre les 38,000 fr. qu'il a déjà payés.

Cet allégement pour l'acheteur diminue encore pour lui la rigueur de la loi, et l'on voit que la circulation des

BIU Cujas

propriétés est peu gênée par le nouveau mode, puisque la rescision n'aura jamais lieu que pour une lésion énorme, et que l'acquéreur sera toujours assuré de n'avoir à payer qu'un supplément réduit sur l'estimation des experts.

Si l'immeuble est restitué, l'acquéreur et le vendeur se feront raison respectivement des fruits et des intérêts, à compter du jour de la demande en rescision.

Si l'acquéreur n'a encore touché aucuns fruits, le vendeur, en lui rendant le prix, doit lui tenir compte des intérêts depuis le jour qu'il a reçu la somme principale.

Quand l'acquéreur garde la chose, il est censé devoir le supplément du prix, à compter du jour de la demande en rescision : c'est donc de ce même jour qu'il en doit les intérêts.

Le projet défend la rescision des ventes faites par autorité de justice : il n'applique avec raison cette défense qu'aux ventes pour lesquelles l'intervention de la justice est absolument nécessaire. Celles-ci demandent des procès-verbaux, des affiches, et plusieurs autres formalités telles, qu'il est impossible de craindre que la vente n'ait pas été assez publique, qu'il ne se soit pas présenté assez d'enchérisseurs, et qu'enfin la chose n'ait pas été vendue à peu près la somme qu'il était possible d'en retirer.

Enfin l'acheteur n'est point recevable à demander la rescision pour cause de lésion. Sa position est bien différente de celle du vendeur. La nécessité force de vendre à vil prix; mais rien n'oblige d'acheter trop cher, que l'envie d'avoir la chose. Cette raison est donnée en peu de mots par un de nos plus savans jurisconsultes, *quia penès emptorem invidia, et penès venditorem inopia.* (1)

30. Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un objet commun qu'elles ne peuvent ou ne veulent point partager, la vente s'en fait aux enchères.

---

(1) Cujas, C. *De Rescind. Vend.* (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

Cette vente s'appelle *licitation*.

Si parmi les copropriétaires, il s'en trouve un qui soit mineur, les étrangers sont nécessairement admis aux enchères. La loi, qui veille plus particulièrement aux intérêts de ceux qui par la faiblesse de leur âge appellent sa sollicitude, ne permet pas qu'on se prive du moyen le plus efficace pour multiplier les concurrens, et conséquemment pour vendre de la manière la plus avantageuse possible.

Quand tous les propriétaires sont majeurs et font liciter sans qu'il soit dit qu'on admettra les étrangers, ils sont censés avoir consenti tacitement à ce qu'il n'y eût d'enchérisseurs que les parties intéressées.

Mais si l'un d'eux réclame l'admission de toute espèce d'enchérisseurs, n'eût-il qu'un intérêt très modique, les autres ne peuvent s'y refuser.

La licitation faite, le prix se partage entre les vendeurs proportionnellement à la part que chacun avait dans la propriété.

Quant aux formalités de la licitation, c'est au Code judiciaire qu'il appartient de les régler. En attendant, les anciennes lois seront suivies.

31. Il me reste à dire un mot sur la cession des droits incorporels.

En parlant de la délivrance des objets vendus, on a remarqué de quelle manière s'opérait la tradition des droits incorporels.

Lorsqu'une créance ou autre droit incorporel est vendue ou cédée, les accessoires de la créance s'y trouvent compris. Ainsi la caution, le privilége et l'hypothèque suivent le principal, sauf les distinctions qu'établit la loi générale des contrats.

Quoique la cession soit faite sans garantie, le cédant

BIU Cujas

doit garantir l'existence du droit au terme du transport. Cette règle est fondée sur la bonne foi.

Le cédant ne répond de la solvabilité du débiteur que lorsqu'il s'y est expressément engagé. S'il n'a pas promis de garantir la solvabilité future, sa garantie de solvabilité se borne à la solvabilité actuelle.

Ce n'est qu'après la signification du transport au débiteur, ou l'acceptation qu'il en a faite dans un acte authentique, que le cessionnaire est saisi à l'égard des tiers. Avant la signification ou l'acceptation, le débiteur a pu payer le cédant au préjudice du cessionnaire, et par là se libérer valablement; car le transport ne lui était pas légalement connu.

La vente d'une hérédité, sans expression d'aucun des objets dont elle est composée, est la vente d'un droit incorporel. Quand le vendeur ne se serait soumis à aucune garantie, la bonne foi exige qu'il garantisse sa qualité d'héritier, et le projet porte qu'il sera toujours tenu de cette garantie. Si le vendeur a touché quelque chose de la succession, il en doit tenir compte à l'acquéreur. L'acquéreur doit, de son côté, lui faire raison de ce qu'il a payé pour les dettes et charges de la succession. Ces reprises respectives sont toutefois subordonnées aux conventions particulières.

Deux lois romaines, fort connues dans la pratique, et très estimées par leur profonde sagesse, la loi *per diversas*, et celle *ab Anastasio*, sont consacrées par le projet. Elles sont relatives à la cession des droits litigieux.

Conformément à ces lois, le projet oblige le cessionnaire d'un droit litigieux d'en faire l'abandon à celui contre lequel la cession est faite, si ce dernier le requiert, et pourvu qu'il lui rembourse le prix réel de la cession avec les frais et loyaux coûts, et avec les intérêts à compter du jour où le prix de la cession a été payé.

BIU Cujas

Le projet n'exige avec raison que le remboursement du prix réel de la cession, et la loi romaine le porte aussi en termes exprès, puisqu'elle borne le remboursement *usque ad ipsam tantùmmodo solutarum pecuniarum quantitatem.* Si donc celui qui veut rembourser prouve que le prix énoncé dans l'acte portant cession n'est pas le prix véritable, et que ce qui a été payé est inférieur au prix apparent, il en sera quitte pour rembourser la somme réellement payée, quelque modique qu'elle soit.

C'est un frein salutaire que la loi a établi contre ceux qui, profitant de ce qu'ils ne se trouvent par leur état dans aucun des cas particuliers d'exclusion, achètent des droits litigieux afin d'arracher par la chicane ce qu'ils ne pourraient obtenir par le bon droit.

Il y a cependant quelques exceptions. Le cessionnaire ne peut être remboursé, 1°. s'il est cohéritier ou copropriétaire du droit cédé; 2°. si c'est un créancier à qui la cession n'a été faite qu'en paiement de ce qui lui est dû; 3°. s'il est possesseur de l'héritage sujet au droit litigieux. Ces trois exemptions sont fondées sur ce qu'alors la cession, loin d'être suspecte, est favorable.

32. Il importe de ne jamais perdre de vue que le contrat de vente, comme chaque contrat en particulier, ne contient que les dispositions qui le concernent spécialement. A l'égard des dispositions communes à tous les contrats, c'est dans la loi relative aux contrats en général qu'elles se trouvent, et c'est elle qu'il faut consulter.

33. Telle est, Tribuns, l'analyse du projet de loi relatif au contrat de vente.

La section de législation, dont je suis l'organe, a pensé qu'il offrait le résultat le plus satisfaisant des méditations et de l'expérience. Aussi clairement conçu que sagement combiné, son ensemble et ses détails sont à la portée des citoyens les moins exercés dans l'étude des lois. Guidés

BIU Cujas

par ce flambeau, jamais ils n'auront à craindre de s'égarer. Les décisions précises que porte la loi proposée tariront la source de ces éternels procès qui, par les dépenses qu'ils nécessitent, les lenteurs qu'ils entraînent, les soucis qu'ils sèment à chaque pas, font payer si cher au vainqueur même l'objet désiré que la justice lui accorde ou lui laisse. Enfin cette loi contribuera beaucoup au perfectionnement de ce Code, si précieux au bonheur du peuple et à la gloire de l'État.

X.

DISCOURS

Prononcé au Tribunat par M. GRENIER, *orateur du Tribunat, dans la séance du Corps Législatif du* 15 *ventose an* XII (6 *mars* 1804), *en présentant le vœu d'adoption.*

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Le contrat de vente est le plus nécessaire et le plus fréquent de tous ; mais c'est aussi celui dont la cupidité abuse le plus, et duquel, par conséquent, les règles méritent d'être combinées avec la plus scrupuleuse attention. Le législateur, en laissant, au surplus, à la police le soin de prévenir, par de sages réglemens, le trafic des choses d'une consommation journalière, doit aller jusqu'à poser les principes fondamentaux de la transmission des immeubles, qui constituent le patrimoine des familles, et celle des choses qui sont les élémens du commerce, source première de la prospérité publique.
2. C'est le but du projet, où l'on remarque, dès l'abord, le mérite d'une division bien ordonnée, qui met chaque disposition à sa place, et les lie de manière que, se prêtant mutuellement du jour, elles dispensent des répétitions.
3. La définition que le chapitre Ier donne de la vente, présente l'idée la plus exacte de ce contrat.

BIU Cujas

4. Toutefois, quoique le consentement constitue la vente et opère ordinairement la transmission, il est des cas où, par la nature des choses, il ne peut pas avoir cet effet, et où il se borne à former entre les parties un engagement qui se résout en dommages-intérêts. Ces cas sont ceux où l'accomplissement dépend du concours de quelques circonstances particulières : c'est ce qui arrive dans la vente de marchandises. Quand elles sont vendues en bloc, le principe général, que le consentement sur la chose et sur le prix opère la transmission de propriété, reçoit sa complète application, et par conséquent les choses vendues sont aussitôt aux risques de l'acheteur; mais quand les marchandises sont vendues au compte, à la mesure, à la pesée, à l'essai, la chose n'étant déterminée que par l'essai, par le comptage, par le pesage, par le mesurage, il s'ensuit que jusque-là les marchandises ne cessent point d'appartenir au vendeur, et que dès-lors si elles périssent, c'est sur lui que tombe la perte; ce qui n'empêche pas que, par la raison qu'il y a réellement vente, l'acheteur n'ait action pour demander la délivrance, ou pour obtenir, conformément aux règles générales que le Code établit au Titre *Des Contrats et Obligations*, des dommages-intérêts lorsque la délivrance est devenue impossible.

5. Le consentement sur le prix serait incertain si le prix n'était pas déterminé.

6. Il était juste de maintenir le principe qui autorisait les parties à s'en rapporter à un tiers sur la fixation du prix; mais parce qu'il importe de prévenir les incertitudes et l'arbitraire, il fallait une règle qui mît un terme aux difficultés que faisaient naître la désignation de ce tiers par un autre tiers, la nomination de deux arbitres lorsqu'ils différaient d'opinion, le cas où l'estimateur venait à mourir avant d'avoir estimé, ou se trouvait empêché de le faire.

7. Les ventes mobilières se consomment presque aussitôt par la tradition; il suffisait, à l'égard de ces ventes, de renvoyer aux règles communes sur la manière de constater le consen-

BIU Cujas

tement. La transmission des immeubles ne peut pas, sans doute, être attestée de même par un fait simple, extérieur, patent; néanmoins on n'a pas cru que ce fût un motif d'assimiler ce contrat à ceux pour lesquels la loi exige un acte écrit, comme une formalité nécessaire à leur perfection. Les ventes immobilières demeurent donc aussi, quant à la preuve, sous l'empire des règles générales. Ainsi, lorsque le Code parle d'actes authentiques ou sous seing privé, ce n'est qu'afin d'en laisser le choix aux parties qui jugent convenable d'arrêter leurs conventions par écrit, et nullement pour exclure les autres preuves que le droit commun admet.

8. Le principe que la vente est parfaite par le seul consentement ne doit avoir d'effet qu'entre les parties, et ne pouvoir nuire aux droits que des tiers ont acquis depuis la la vente, mais avant que les formalités qui doivent la faire connaître au public aient été remplies.

9. La promesse de vendre doit avoir les mêmes effets que la vente, pourvu qu'elle remplisse les mêmes conditions.

10. Il était nécessaire de mettre un terme à la diversité des usages relativement à la promesse de vendre accompagnée d'arrhes.

11. Le contrat de vente produisant des obligations respectives entre les parties, l'usage en devait être interdit à ceux qui sont incapables de s'obliger. Le droit commun indiquant ces personnes, le projet n'a dû parler que de celles qu'il soumet à des incapacités d'un autre genre.

12. C'est ainsi qu'il en imprime aux administrateurs, afin de ne pas mettre aux prises l'intérêt personnel avec le devoir.

13. C'est encore ainsi qu'il pourvoit à ce que ceux qui participent à l'administration de la justice ne profitent point de la détresse des plaideurs pour les dépouiller.

14. Quoique les liens qui unissent les époux doivent empêcher qu'ils ne puissent vendre l'un à l'autre, il est pourtant juste de ne pas les contraindre à vendre leurs biens à des

BIU Cujas

étrangers pour se libérer envers leur conjoint, de dettes dont la légitimité n'est pas douteuse, en les empêchant néanmoins de cacher des avantages indirects sous les apparences d'une libération.

15. La transmission de propriété étant l'objet de la vente, c'était aller contre le but que de permettre la vente de la chose d'autrui, puisqu'il n'est pas au pouvoir du vendeur de la délivrer. Le système contraire blessait les principes et pouvait même conduire à l'immoralité.

16. La transmission des hérédités est une affaire d'affections morales, ou d'ordre public. La succession d'une personne vivante ne doit donc pas devenir un objet de trafic. Le plus grand nombre des tribunaux français n'ont pas même admis d'exception dans le cas où de telles pactions se faisaient du consentement de la personne.

17. La justice veut que toute clause obscure ou ambiguë relativement à la chose et au prix, à la délivrance, à la garantie, s'interprète contre le vendeur : il connaissait sa propriété, il en connaissait la valeur, il était le maître des conditions, toute réticence de sa part devient donc suspecte. Mais la règle s'arrête là : les autres clauses, qui sont également du fait du vendeur et de l'acheteur, s'interprètent par les règles d'interprétation communes à tous les contrats.

18. Analyse des dispositions relatives aux obligations du vendeur.

19. Le Titre *De la Distinction des Biens* ayant expliqué ce qu'il faut entendre par les accessoires des choses et par ce qui est destiné à leur usage perpétuel, on pouvait, dans le présent Titre, s'épargner d'inutiles détails à cet égard.

20. Règles sur l'excès et sur le défaut de contenance, suivant qu'elle a été ou n'a pas été exprimée.

21. Lorsqu'un immeuble a été vendu avec indication de contenance, le prix étant réglé, non sur un corps certain, mais sur le plus ou moins de parties qui composent la chose ven-

BIU Cujas

duë, et dès-lors le vendeur ne devant point être payé de plus qu'il ne livre, ni l'acheteur payer plus qu'il ne reçoit, une réduction ou une compensation du prix devient nécessaire. Cependant, dans le premier cas, la vente doit tenir, attendu que l'acquéreur a certainement voulu acheter ce qu'il reçoit, et a les moyens de le payer, au lieu que si, dans le second, on l'obligeait de garder la chose et de parfaire le prix, il y aurait vente forcée de l'excédant, et peut-être impossibilité de payer.

22. Dans le cas de vente d'un corps certain, où cependant on a exprimé la mesure, la différence qui ne dépasse pas le vingtième ne doit être réputée ni excédant, ni déficit, car l'intention de transmettre et d'acquérir ce corps certain a bien plus que la contenance déterminé le consentement des parties. Néanmoins, parce que la contenance a nécessairement influé sur le prix, la loi doit autoriser les parties à exiger que la trop grande disproportion soit corrigée.

23. Dans le cas où plusieurs héritages ont été vendus pour un seul et même prix, avec indication de la contenance de chacun d'eux, c'est d'après la valeur cumulative du tout qu'il faut évaluer l'excédant ou le déficit, car il s'agit du prix total, et il est possible que la valeur de l'un des héritages diminue ou couvre la différence que donne la valeur de l'autre.

24. Sagesse de la disposition qui renferme l'action dans le délai d'une année.

25. Objet de la garantie que doit le vendeur.

26. La garantie de l'éviction est de l'essence de la vente, parce que ce contrat est commutatif. Elle doit donc exister de plein droit. Son premier effet est d'obliger à la restitution du prix, car le vendeur n'a droit au prix qu'autant qu'il assure à l'acheteur la chose que le prix représente. — Les parties peuvent néanmoins, en vertu de la liberté des conventions, modifier la garantie et aller jusqu'à en stipuler l'exemption. — Elle cesse même lorsque l'acquéreur, connaissant la possibilité de l'éviction, a consenti à en courir les

BIU Cujas

risques. Alors le contrat change de nature; au lieu d'être commutatif, il devient aléatoire. — Par cette raison, le vendeur ne doit pas la restitution du prix.

27. Le législateur n'a pas dû entrer dans le détail des vices redhibitoires, parce qu'ils varient suivant les usages que la différence des localités a forcé de diversifier, et qu'eût contrariés une règle générale.

28. En déterminant les cas où l'intérêt du prix est dû sans stipulation, le projet met fin à de longues controverses.

29. En déclarant que, à défaut de paiement, le vendeur a le droit de rentrer dans sa propriété, le projet tranche la question, souvent agitée, de savoir s'il ne doit être considéré que comme un créancier privilégié sur le prix.

30. Analyse des articles 1655 et 1656.

31. Analyse de l'article 1657.

32. Comment le projet, en maintenant la vente à réméré, la dégage des inconvéniens qu'entraînaient autrefois sa durée, la suspension pendant la minorité, la nécessité de mettre l'acheteur en demeure.

33. Exposé des considérations par lesquelles le rétablissement de la rescision pour cause de lésion entre majeurs a été combattu, et des motifs qui l'ont fait admettre.

34. Comment, par l'augmentation du taux de la lésion, par l'abréviation de la durée de l'action, par la disposition qui fait courir le terme contre toutes personnes, et par la combinaison des formes, le projet écarte les inconvéniens que la rescision entraînait.

35. Pour reconnaître quelles sont les ventes publiques que la loi soustrait à la rescision, il suffit d'examiner si elles se font par la seule volonté du propriétaire, ou si la justice devait nécessairement intervenir

36. Les créances et en général les droits incorporels étant de vraies propriétés, ils doivent, aussi bien que les meubles et les immeubles corporels, pouvoir devenir l'objet du contrat

BIU Cujas

de vente; mais leur transmission exige des règles particulières.

37. La disposition qui permet à la partie intéressée de racheter les droits litigieux cédés à un tiers, est morale et équitable.

38. Les exceptions qu'elle comporte sont fixées avec précision. Elles écartent les prohibitions que fait l'article 1597.

39. Présentation du vœu d'adoption.

TEXTE DU DISCOURS.

1. LÉGISLATEURS, le contrat de vente est celui dont l'usage est le plus fréquent dans la société : son objet est de procurer non seulement les choses nécessaires à la subsistance, mais encore les commodités et les jouissances que les peuples ont toujours recherchées lorsqu'ils ont eu de quoi satisfaire aux principaux besoins de la vie. Sans l'existence de ce contrat, dont la nécessité a fait naître l'usage des monnaies, on aurait peine à concevoir la moindre idée de civilisation.

Mais c'est aussi parce que ce contrat est la source d'aussi grands avantages qu'il est devenu plus particulièrement qu'aucun autre le sujet sur lequel s'exercent avec le plus d'énergie la cupidité et l'ambition des hommes.

En effet, selon la nature des choses qui sont vendues ou achetées, le vendeur et l'acheteur peuvent respectivement abuser de leur situation. C'est la convention qui donne le plus de prise aux moyens de se tromper, qu'un intérêt sordide ne suggère que trop souvent. Son organisation est donc un des objets les plus importans qui puissent être offerts à l'attention du législateur.

On sait que, relativement aux choses destinées à la consommation journalière, cette convention intéresse

BIU Cujas

tellement la société, qu'elle est un des objets de la surveillance habituelle de l'administration publique.

Mais on sait aussi que des réglemens de police ont un but bien différent de celui d'une législation fixe sur les contrats, et qu'ils tiennent à d'autres idées.

Il s'agit ici d'établir ces principes fondamentaux et permanens qui doivent régulariser la transmission de la propriété ou des immeubles qui font le patrimoine des familles, ou d'autres biens qui, quoique d'une nature différente, ne forment pas moins les fortunes des citoyens, sur lesquels leur industrie s'exerce, et dont la circulation alimente le commerce devenu la principale source de la prospérité publique.

2. Vous allez juger si le projet de loi soumis à votre sanction atteint le but que le législateur doit se proposer.

Le plan d'une loi influe puissamment sur sa clarté, et par conséquent sur la facilité de l'entendre; c'est donc une des premières choses à considérer.

Or le projet de loi dont il s'agit est conçu dans une division propre à procurer tous les avantages qu'on doit obtenir de l'ordre et de la méthode. L'esprit le plus attentif remarquera aisément que chaque disposition est à la place que lui assignait la série naturelle des idées, et que toutes se correspondent, et s'entendent, sans qu'il soit besoin de répétitions qui déparent au moins une loi, si elles ne lui nuisent pas.

Indépendamment des méditations particulières que vous avez déjà faites sur ce projet de loi, vous serez convaincus de la vérité de ce que je viens de dire, en prêtant votre attention à l'analyse que je vais faire le plus succinctement possible de ses principales dispositions, dans laquelle je suivrai le plan qui y est tracé.

BIU Cujas

CHAPITRE PREMIER.

De la Nature et de la Forme de la Vente.

3. L'objet de ce chapitre est de définir la vente, d'expliquer les cas dans lesquels elle est parfaite, et de déterminer ce qui la constitue.

La vente est définie « une convention par laquelle l'un « s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. »

Il n'est besoin d'aucune réflexion pour prouver qu'il y a là tout le mérite que doit avoir une définition.

4. On est ensuite parti de ce principe, que le consentement fait la vente. Cependant, quoique l'engagement qui donne l'essence à la vente existe, elle peut n'être pas toujours parfaite. Sa perfection dépend, dans certains cas, de quelques circonstances qui l'accomplissent; et c'est seulement lors de cet accomplissement qu'elle peut être considérée comme ayant réellement opéré la transmission de la propriété.

Il est important de distinguer les cas où il y a transmission de propriété, de ceux où il n'y en a pas, quoiqu'il y ait toujours l'engagement qui fait le principe de la vente, engagement dont l'exécution peut être réclamée par l'acheteur afin d'obtenir la délivrance de la chose vendue, ou des dommages-intérêts, si le vendeur est dans l'impossibilité de la délivrer.

La raison de cette distinction est que dans le cas où la vente est parfaite et accomplie par le seul consentement, la chose vendue est dès le moment même de ce consentement au pouvoir de l'acheteur. Elle est sa propriété, et dès-lors elle est à ses risques, d'après la règle si connue: *Res perit domino*.

Au lieu que lorsque la vente existe à la vérité, mais qu'on ne peut pas la considérer comme accomplie sans le

BIU Cujas

concours de quelques circonstances, la chose vendue est aux risques du vendeur jusqu'à ce que ces circonstances arrivent : en sorte que si auparavant elle périt, c'est pour le vendeur qui n'est pas encore dessaisi de sa propriété.

C'est d'après ces idées qu'il a été dit, que « la vente est « parfaite entre les parties; et la propriété est acquise de « droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est « convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait « pas encore été livrée, ni même le prix payé. »

Voilà le principe général. Le consentement seul donne l'essence à la vente, et emporte transmission de la propriété.

Une exception à ce principe est consignée dans l'art. 4 (1585 *du Code*), qui est ainsi conçu : « Lorsque des « marchandises ne sont pas vendues en bloc, mais au « poids, au compte ou à la mesure, la vente n'est point « parfaite, en ce sens que les choses vendues sont aux ris- « ques du vendeur, jusqu'à ce qu'elles soient pesées, « comptées ou mesurées. Mais l'acheteur peut en deman- « der ou la délivrance ou des dommages-intérêts, s'il y a « lieu, en cas d'inexécution de l'engagement. »

Ce dernier article est une suite évidente de la distinction que j'ai déjà faite.

Ces marchandises sont-elles vendues en bloc, la vente est dès-lors parfaite. Ce cas rentre dans les principes généraux du contrat de vente. La perte ou les accidens que ces marchandises pourraient éprouver concernent l'acheteur, qui en est devenu propriétaire.

Mais dans le cas différent prévu dans l'article 4, il n'y aurait de vente accomplie et consommée qu'après la pesée, le compte ou le mesurage de la totalité de ce qui aurait été vendu ou de la partie qui aurait été pesée, comptée

BIU Cujas

ou mesurée. Jusque-là la perte ou les accidens seraient à la charge du vendeur.

Par la même raison, si, avant l'une ou l'autre de ces opérations, selon que les objets vendus en seraient susceptibles, le vendeur les revendait et les délivrait à un tiers, celui-ci en aurait la propriété exclusivement au premier acheteur, en faveur duquel il n'y aurait point eu de transmission de propriété.

Mais il est toujours juste que, dans ce dernier cas, ou si le vendeur se trouvait par toute autre raison dans l'impossibilité de faire la délivrance des objets vendus, l'acheteur ait une action en dommages-intérêts contre le vendeur. L'engagement qui a formé la vente ne subsiste pas moins, et le vendeur ne laisse pas de demeurer responsable de son inexécution.

La disposition de cet article 4 s'induisait seulement des dispositions des lois romaines, quelques auteurs en avaient ainsi développé le sens. L'explication claire et précise contenue dans l'article est une amélioration sensible.

Cette disposition est en harmonie avec les règles établies dans la section première du chapitre II du Titre du Code concernant *les Contrats ou les Obligations conventionnelles*, qui explique en général dans quels cas les accidens arrivés à la chose vendue sont aux périls du vendeur, ou à ceux de l'acheteur, lorsque la délivrance ne se fait pas dans le même temps que la vente.

C'est aussi par cette raison que dans le projet de loi actuel, on a dû se renfermer dans les hypothèses qui y sont particulièrement énoncées et qu'on a renvoyé pour tous les autres cas, ainsi qu'on le voit dans l'article 43 (1624 *du Code*), aux règles prescrites au Titre que je viens de rappeler.

BIU Cujas

Il est encore des cas où il n'y a pas à distinguer dans la vente son accomplissement, du consentement qui l'a fait naître, et dans lesquels elle existe ou non selon un événement ou une condition auxquels son effet est subordonné.

Ainsi, suivant l'article 3 (1584 *du Code*), la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive soit résolutoire.

Il était inutile que le projet de loi expliquât en détail les règles qui devaient être expliquées à ces différens cas. Ces règles se trouvent dans les principes généraux des conventions qui sont déjà expliqués dans le Code. Il a donc suffi d'y renvoyer, comme le fait le même article 3.

Ainsi, lorsqu'il s'agit des choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, « il n'y a point de « vente tant que l'acheteur ne les a pas goûtées et agréées. »

De même : « La vente faite à l'essai est toujours pré- « sumée être faite sous une condition suspensive. »

Il est encore aisé de sentir que dans ces derniers cas, comme dans ceux dont j'ai déjà parlé, et même à bien plus forte raison, les choses vendues sont aux risques du vendeur jusqu'à l'événement ou l'accomplissement de la condition qui assure l'existence de la vente.

5. Quand on a dit que le consentement faisait seul la vente, il est bien sensible que ce consentement doit nécessairement porter sur une chose qui fasse la matière de la vente et sur un prix déterminé. Ce sont là les élémens de la convention, sans lesquels il serait impossible de la concevoir.

C'est pourquoi après avoir dit dans l'article 2 (1583 *du Code*), que la vente est parfaite *dès qu'on est convenu de la chose et du prix*, il est ajouté dans l'article 10 (1591) que « le prix de la vente doit être déterminé et désigné « par les parties. » L'incertitude sur le prix ferait naître

BIU Cujas

une incertitude sur le consentement même, et dès-lors comment pourrait-on voir une vente ?

6. Comme il est de l'intérêt public de faciliter les conventions commerciales autant qu'il est possible, l'article 11 (1592 *du Code*) porte que « le prix peut cependant être « laissé à l'arbitrage d'un tiers. Si le tiers ne veut ou ne « peut faire l'estimation, il n'y a point de vente. »

De tout temps le prix a pu être soumis par les parties à l'arbitrage d'un tiers; mais, à défaut de loi positive à ce sujet, il s'élevait, dans certains cas, des difficultés qui embarrassaient les tribunaux. Cela arrivait si les parties, au lieu de nommer directement le tiers qui devait faire l'estimation, avaient laissé cette nomination au choix d'un autre individu. Le tiers qui avait été nommé directement par les parties venait-il à mourir avant d'avoir fait la fixation du prix, ou en était-il empêché par toute autre circonstance; nouvel embarras. Enfin si les parties avaient nommé deux arbitres pour procéder à cette détermination du prix, et si ces deux arbitres étaient divisés, c'était un nouveau sujet de contestation.

Il fallait donc une règle positive à ce sujet, et tel a été l'objet de cet article. On sent qu'il importait de laisser le moins d'arbitraire possible sur le sort de la vente dont le prix était laissé à l'arbitrage d'un tiers. Les conditions nécessaires pour que dans ce cas la vente existe, sont qu'il n'y ait qu'un tiers qui soit chargé de la fixation du prix, qu'il soit expressément désigné par les parties, que ce tiers veuille et puisse lui-même faire cette fixation, et qu'il la fasse.

7. Quant à la manière de constater le consentement qui fait l'essence de la vente, on avait cru d'abord devoir distinguer les choses mobilières, des immeubles.

Relativement à la vente des choses mobilières, il ne s'est présenté aucune difficulté. Soit qu'on soit réduit à

BIU Cujas

la preuve testimoniale, soit qu'il existe une preuve littérale, c'est-à-dire un titre dont il s'agisse de juger la validité, soit qu'enfin à défaut de preuve, ou testimoniale ou littérale, on veuille y suppléer par un commencement de preuve par écrit, on n'a vu aucune raison pour ne pas adopter entièrement les règles établies sur les preuves pour les conventions dans le Titre du Code, *Des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général.*

Mais par rapport à la vente des immeubles, il s'est élevé plusieurs opinions pour soutenir qu'il était digne de la prévoyance du législateur d'exiger qu'elle fût toujours constatée par écrit ou authentique, ou sous seing privé.

On disait, à l'appui de ces opinions, que les ventes de choses mobilières laissent rarement des traces après elles; qu'elles se consomment presque toujours par la délivrance des objets; et que l'intérêt du commerce, naturellement ennemi des entraves, exige qu'il ne faille pas toujours constater ces ventes par des écrits.

Mais qu'il n'en est pas de même des immeubles, que leur vente peut moins se supposer par un fait que la vente des choses mobilières; de ce qu'un individu serait en possession, à une époque, d'un immeuble qui serait reconnu avoir appartenu, à une autre époque, à un autre individu, il serait difficile d'en conclure qu'il y ait eu une vente. On pourrait y voir autant une usurpation qu'une transmission de propriété qui fût l'effet d'une convention.

On se fondait sur l'importance des propriétés de cette nature, sur ce que l'usage de l'écriture est plus généralement répandu parmi nous que chez les peuples anciens, dont la législation n'exigeait pas que la vente fût écrite; sur la difficulté de prouver par témoins les conditions des ventes d'immeubles, qui sont ordinairement plus

BIU Cujas

compliquées que les ventes de choses mobilières; sur la nécessité de n'attribuer l'effet de la prescription des immeubles qu'à une possession qui ait duré un assez grand nombre d'années, et enfin sur le désir de mieux assurer le repos des familles.

Mais toutes ces raisons n'ont pas paru suffisantes pour déterminer à distinguer la vente des autres conventions. C'eût été sans objet que le contrat de vente essentiellement formé par le consentement, qui est un contrat ordinaire de bonne foi, eût été assimilé à ceux pour lesquels la loi, par des motifs particuliers d'ordre public, ou pour éviter les fraudes, a exigé des preuves écrites plus ou moins solennelles, c'est-à-dire, la simple écriture sous seing privé, avec une date certaine pour quelques uns, et la forme authentique pour d'autres, comme pour les donations entre vifs ou pour les contrats de mariage, conditions absolument nécessaires, non seulement pour l'exécution de ces actes, mais encore pour leur existence. Ainsi les principes, én ce qui concerne la preuve des ventes d'immeubles, sont les mêmes que ceux qui sont consignés pour les conventions en général dans le Titre du Code relatif aux *Contrats ou Obligations conventionnelles.*

L'article 1er (1582 *du Code*), qui dit, au deuxième paragraphe, que la vente *peut être faite par acte authentique ou sous seing privé*, est évidemment conçu dans le sens que, lorsque les parties ont recours à l'écriture pour la preuve de la vente, elles ont le choix de la forme; mais l'article n'exclut point les autres preuves établies pour les conventions.

Au surplus il ne peut en résulter de graves inconvéniens : la simple preuve testimoniale ne peut avoir lieu que pour les ventes dont le prix serait au-dessous de 150 fr.; et par rapport à celles d'un prix plus élevé, ce

BIU Cujas

sera aux parties à veiller à leurs intérêts, et il dépendra d'elles de ne pas soumettre l'exécution de l'engagement à de simples commencemens de preuve par écrit, souvent équivoques.

8. Mais la vente étant une fois établie légalement, la transmission de la propriété, dès l'instant qu'elle devra avoir lieu selon les différens cas déterminés par la loi, s'opérera de droit.

Mais, à ce sujet même, il était essentiel que le législateur indiquât que cette règle, dans sa généralité, ne devait avoir lieu, comme il est dit dans l'article 2 (1583 *du Code*), que de l'acheteur à l'égard du vendeur. Il était de toute évidence que cette règle ne devait pas être appliquée à l'égard des tiers qui pourraient avoir sur la chose un droit antérieur à la vente qui en serait faite. Elle ne devait pas plus l'être à l'égard des tiers qui n'auraient acquis un droit que postérieurement à la vente, mais qui devaient le conserver si cette vente n'avait pas été revêtue de certaines formalités prescrites par la loi comme moyens de parvenir à la consolidation de la propriété.

Je citerai pour exemple de ce que je viens de dire la formalité de la transcription des contrats de vente, établie par l'article 26 de la loi du 11 brumaire an VII, relative au régime hypothécaire, et qui peut être maintenue par la loi qui est attendue sur les hypothèques. Jusqu'à cette transcription, les actes translatifs de biens et droits susceptibles d'hypothèque ne peuvent être opposés aux tiers qui auraient contracté avec le vendeur, et qui se seraient conformés aux conditions établies par cette même loi du 11 brumaire.

On sent donc la sagesse de la limitation de l'article 2 du projet de loi, résultant de ces expressions : « Et la pro-

BIU Cujas

« priété est acquise de droit *à l'acheteur à l'égard du* « *vendeur.* »

9. Il est un autre acte qui renferme la vente et qui en a tous les effets, quoique sous une dénomination différente. C'est la *promesse de vendre.* L'usage en est aussi ancien que celui de la vente, et il n'y avait aucun inconvénient à le conserver. Il est bien entendu que la validité de la promesse de vendre, qui ne peut avoir plus de faveur que la vente à laquelle elle est parfaitement assimilée, est soumise aux mêmes conditions que celle de la vente. Cela résulte suffisamment de l'article 8 (1589 *du Code*).

10. Il a cependant paru sage d'établir une exception à cette règle pour une espèce de promesse de vendre qui n'est guère usitée que pour les denrées ou marchandises. C'est celle qui est faite avec les arrhes.

Il est dit dans le projet de loi, article 9 (1590 *du Code*), que « chacun des contractans est maître de s'en départir: « celui qui les a données, en les perdant; et celui qui les « a reçues, en restituant le double. »

Les idées n'étaient point fixées à ce sujet, et les usages variaient. Il ne pourra plus à l'avenir y avoir de difficulté. La délivrance et la réception des arrhes détermineront le caractère et l'effet de l'engagement, en le réduisant à une simple promesse de vendre dont on pourra se désister sous les conditions établies dans l'article.

CHAPITRE II.

Qui peut acheter ou vendre.

11. Il ne peut exister une vente sans qu'il en résulte des obligations respectives entre le vendeur et l'acquéreur. Ceux qui ne peuvent point s'obliger ne peuvent donc ni acheter ni vendre. Les obligations qui naissent de la

BIU Cujas

vente se réfèrent par conséquent aux principes généraux déjà consignés dans le Code, relativement aux personnes qui peuvent ou ne peuvent pas s'obliger, à raison de leur âge ou de leur état, ainsi qu'aux modifications qui y sont établies par rapport aux engagemens que ces personnes auront pu contracter. Il suffisait donc de dire dans le projet de loi actuel, comme on a fait dans l'article 13 (1594 *du Code*), que « Tous ceux auxquels la loi ne l'in-« terdit pas peuvent acheter ou vendre. »

On a dû s'occuper seulement, dans le projet de loi, de quelques cas dans lesquels la vente ne peut avoir lieu, non sous le rapport de l'incapacité civile de s'obliger, mais sous celui d'idées morales qui, dans ces cas, doivent interdire la faculté d'acheter.

12. Ainsi, la crainte que des idées suggérées par la cupidité ne prissent la place des sentimens d'affection et de désintéressement qui doivent animer des administrateurs, ne permet pas qu'ils puissent se rendre adjudicataires des biens dont l'administration leur est confiée. L'article 15 (1596 *du Code*) atteint à cet égard quatre sortes d'administrateurs ou fonctionnaires; la mesure en est juste. La prohibition qui a toujours eu lieu pour les tuteurs et les mandataires, a dû sagement être étendue aux administrateurs et officiers publics dont il est parlé dans cet article 15.

13. Ainsi l'article 16 (1597 *du Code*) en interdisant les cessions des procès et droits litigieux aux personnes qui y sont désignées, les prémunit sagement contre la tentation que quelques unes d'elles pourraient avoir de spéculer sur des profits honteux, en abusant de l'état de détresse où seraient certains créanciers de droits sujets à contestation, qui les mettrait hors d'état de les poursuivre, et de la plus grande facilité qu'elles auraient d'en tirer parti.

BIU Cujas

Cet article établit un droit plus positif que celui qui avait existé jusqu'à présent, en indiquant avec précision les personnes qui sont comprises dans la prohibition, et en déterminant les droits litigieux dont la cession leur est interdite, qui sont tous ceux qui seraient de la compétence du tribunal dans le ressort duquel elles exercent leurs fonctions.

14. On aurait pu croire que les liens qui unissent des époux devaient être un obstacle à ce que l'un pût vendre à l'autre. Cependant si l'un des époux devait quelque somme à l'autre, séparé judiciairement d'avec lui; si un mari devait à sa femme un remploi de ses immeubles qui auraient été aliénés, ou d'une somme à elle appartenant, ces immeubles ou cette somme ne tombant pas en communauté; si enfin la femme se voyait hors d'état d'effectuer le paiement d'une somme qu'elle aurait promise en dot à son mari, lorsqu'il y a exclusion de communauté, pourquoi, dans ces trois cas, aurait-on interdit une vente entre des époux? Comme ces créances sont légitimes et exigibles, il serait injuste d'empêcher une libération par la voie de la vente. Il serait dur pour des époux d'être forcés de vendre leurs biens à des étrangers pour se faire respectivement raison de leurs droits, et de se priver de la douceur de les conserver pour eux et pour leurs enfans, quel que soit celui d'eux sur lequel la propriété réside.

La loi devait pourtant empêcher des avantages indirects qu'elle prohibe, et que des époux pourraient se faire sous l'apparence d'une vente. Mais voilà tout ce qu'on devait attendre de sa prévoyance; c'est aussi ce qu'elle a fait par ces termes de l'article 14 (1595 *du Code*): « Sauf dans « dans ces trois cas, les droits des héritiers des parties « contractantes, s'il y a avantage indirect. »

BIU Cujas

CHAPITRE III.

Des choses qui peuvent être vendues.

Je me contenterai de fixer vos regards sur les deux principales dispositions de ce chapitre, consignées dans les articles 18 et 19 (1599 *et* 1600 *du Code*).

15. Suivant le droit romain, qui était généralement observé à ce sujet, et qui avait force de loi, le vendeur et l'acquéreur pouvaient respectivement vendre et acheter la chose qu'ils auraient su ne pas appartenir au vendeur; l'acquéreur avait le droit ou de revendiquer la chose vendue, si elle venait au pouvoir du vendeur, ou si celui-ci était dans l'impossibilité de la délivrer, l'acquéreur pouvait réclamer des dommages-intérêts à raison de l'excès de valeur de la chose vendue au-delà du prix de la vente.

Cette législation, qui, dans quelques cas, pouvait favoriser des vues immorales, a paru contraire au vrai principe de la vente. Son unique but doit être la transmission d'une propriété : or la vente d'une chose qui n'appartient pas au vendeur, telle, par exemple, que celle qu'un fils ferait d'un immeuble appartenant à son père encore vivant, ne peut être le germe d'une transmission de propriété.

Il a donc paru plus conforme à la nature des choses et aux vues saines de la morale, d'annuler l'engagement comme vente. Il ne pourra donner lieu qu'à la seule restitution du prix; et dans le cas où il ne serait pas établi que l'acquéreur eût su que la chose était à autrui, l'acte ne produira qu'un seul effet qui sera de donner lieu à des dommages-intérêts. Il n'aura pu acquérir la propriété, parce que son vendeur n'a pu lui transmettre plus de droit qu'il n'en avait; mais ne devant pas être victime de sa bonne foi, il pourra réclamer des dommages-intérêts.

BIU Cujas

Au surplus, il est aisé de comprendre que cette disposition législative a principalement trait aux immeubles, et qu'on ne peut l'appliquer aux objets qui font la matière des transactions commerciales, et qu'il est au pouvoir et dans l'intention du vendeur de se procurer.

16. La seconde disposition de ce chapitre que j'ai en vue est celle de l'article 19 (1599 *du Code*), qui veut qu'on ne puisse vendre la succession d'une personne vivante, même de son consentement.

On n'a jamais dû tolérer que les successions de personnes vivantes devinssent un sujet de trafic et la matière des contrats ordinaires. Elles ne peuvent être assurées que par des dispositions qui prennent leur source dans des affections purement morales, ou qui sont commandées par le maintien de l'ordre public, qui exige une succession de biens, comme il y a succession de personnes.

En adoptant ce principe, les Romains étaient tombés dans une espèce de contradiction, en voulant, dans une de leurs lois, que la succession d'une personne vivante pût être vendue lorsque la vente était faite de son consentement. Cette exception n'était point admise dans la jurisprudence française, ou au moins dans plusieurs tribunaux; et le projet de loi, en la rejetant, fera disparaître toute difficulté.

CHAPITRE IV.

Des Obligations du Vendeur.

17. Ce chapitre commence par deux dispositions générales. En premier lieu, il consacre un principe élémentaire en matière de vente, en disant, que « le vendeur est tenu « d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, et que tout « pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur. »

On sent en effet que le vendeur, connaissant particulièrement tout ce qu'il vend et tous ses accessoires, ayant

BIU Cujas

fixé le prix qui lui est accordé par l'acquéreur, sachant que la délivrance et la garantie sont les conditions premières de la vente, s'il y avait quelque doute sur ces objets, on devrait l'interpréter contre lui, parce qu'il a été en son pouvoir d'expliquer à cet égard la convention, et que toute réticence de sa part devient suspecte.

Mais aussi c'est relativement à ces objets que se borne la règle d'interprétation contre le vendeur; car par rapport aux autres clauses de la vente, qui seraient autant du fait de l'acquéreur que de celui du vendeur, en cas d'obscurité ou d'ambiguité, la manière de les entendre serait soumise aux règles générales de l'interprétation des conventions; et l'on ne doit pas voir une idée contraire dans les termes dans lesquels le second paragraphe de l'article est conçu, parce qu'il est évident qu'il se rapporte à ce qui fait l'objet du paragraphe premier, c'est-à-dire à l'obligation, de la part du vendeur, *d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.*

18. En second lieu, ce chapitre fixe les deux obligations principales du vendeur, dont l'une est de délivrer, et l'autre de garantir la chose qu'il vend. Pour procéder avec plus d'ordre, chacune de ces obligations fait l'objet d'une section particulière: dans une première on explique les règles relatives à la délivrance; une seconde renferme celles qui concernent la garantie.

Dans la section première, on voit comment l'obligation de livrer les immeubles est remplie.

Comment s'opère la délivrance des effets mobiliers.

De quelle manière se fait la tradition des droits incorporels.

A quel lieu doit se faire la délivrance des objets mobiliers.

Quels sont les droits de l'acheteur si le vendeur ne fait pas la délivrance au terme convenu.

BIU Cujas

Dans quel cas le vendeur peut, pour la sûreté du prix de la vente, se dispenser de faire cette délivrance ou la retarder.

Quel temps il faut considérer pour régler dans quel état doit être la chose sujette à la délivrance.

Toutes les dispositions relatives à ces objets sont d'une justice dont l'évidence obtient l'assentiment à la simple lecture, et cette évidence ne pourrait être que troublée par des explications.

19. On pourrait, au premier abord, trouver trop de laconisme dans l'article 34 (1615 *du Code*), où il est dit que « l'obligation de livrer la chose comprend ses accessoires, « et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel. »

Mais toute explication eût été inutile, parce que dans le Titre du Code *De la Distinction des Biens*, on verra à sa véritable place tout ce qui peut former les accessoires d'un immeuble, et tout ce qui doit être considéré comme ayant été destiné à son usage perpétuel.

Les dispositions les plus importantes de la section Ire du chapitre IV que nous examinons, sont celles qui concernent les engagemens respectifs des parties sur la contenance des immeubles vendus.

20. Une distinction nécessaire à cet égard forme la base des dispositions du projet de loi.

Ou la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, ou la vente porte seulement sur un corps certain dont la contenance est indiquée, sans qu'il soit dit que les parties aient entendu vendre et acheter respectivement, *à raison de tant la mesure.*

21. Au premier cas, il a paru juste que le vendeur fût obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exigeait, la quantité indiquée au contrat, et que si cela n'était pas possible au vendeur, ou que si l'acquéreur ne l'exigeait pas, le

BIU Cujas

vendeur fût obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix.

Le prix de la vente n'est pas fixé pour le corps entier, mais pour chacune des parties indiquées qui le composent et qui en déterminent l'étendue. L'acquéreur ne doit donc payer qu'à raison de la quantité exacte de ces parties, et aucune erreur sur ce point n'est excusable pour le vendeur.

Et si, dans le cas dont je viens de parler, au lieu d'un déficit il se trouve une contenance plus grande que celle exprimée au contrat, alors on a pensé que l'acquéreur devait avoir le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédant est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée.

On remarque une différence entre la circonstance de l'excédant de contenance et celle du déficit : c'est que, pour la première, l'acquéreur peut se désister du contrat, au lieu qu'à l'égard de la seconde cette faculté ne lui est pas accordée. La raison en est que lorsqu'il y a une moindre étendue, l'acquéreur est toujours présumé avoir voulu l'acheter, et il est incontestable qu'il en a les moyens, puisqu'il avait voulu en acquérir une plus grande; au lieu que lorsqu'il y a excédant de contenance, en forçant l'acquéreur de payer le supplément du prix, ce serait l'obliger à acheter plus qu'il n'aurait voulu, et que peut-être il ne pourrait payer.

22. Mais pour que l'acquéreur puisse se désister de la vente, il faut un excédant d'un vingtième en sus de la contenance indiquée; un excédant moindre n'a pas paru suffisant pour donner lieu à la résolution de la vente.

Au surplus on ne perdra pas de vue que les parties peuvent, par des conventions particulières qui ne soient point illicites, modifier les règles générales prescrites par la loi. Ainsi, pour me borner à un seul exemple, il

BIU Cujas

peut y avoir des cas où un acheteur ne se serait pas déterminé à acquérir un objet, s'il n'y avait pas, jusqu'à la plus exacte précision, la contenance qu'il a désirée, et que le vendeur lui a indiquée, parce que sans cela cet objet pourrait ne pas servir à ses desseins : alors rien n'empêcherait qu'en cas du moindre déficit dans la contenance, la vente ne pût être résiliée; mais il faudrait une stipulation expresse, car, dans le silence des conventions, les parties sont toujours présumées s'en être rapportées à la sagesse de la loi sur leurs intérêts et sur leurs droits respectifs.

Je passe au second cas que j'ai déjà annoncé, c'est-à-dire lorsque la vente n'a pas été faite avec indication de contenance *à raison de tant la mesure;* et alors, soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité, soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés, soit qu'elle commence par la mesure ou par la désignation de l'objet vendu, suivie de la mesure, l'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix en faveur du vendeur pour l'excédant de mesure, ni, en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution de prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat serait d'un vingtième en plus ou en moins.

L'intention des parties s'est plutôt portée sur le corps vendu que sur chacune de ses parties en particulier. La contenance a cependant dû déterminer le prix; mais on a été fondé à penser qu'une erreur peu importante n'a pu influer sur la fixation de ce prix; et en déterminant le résultat de l'erreur au-dessus d'un vingtième en plus ou en moins, on s'est décidé par la jurisprudence de la plupart des tribunaux de France, et on a pu s'étayer d'une autorité respectable sans doute, qui est la disposition de l'article 10 du Titre XV de l'ordonnance des Eaux et Forêts de 1669.

BIU Cujas

23. Encore faut-il remarquer l'attention du législateur sur la manière de déterminer ou l'augmentation ou la diminution. S'il y avait plusieurs héritages vendus avec des indications particulières des contenances, et qu'il y eût une erreur dans la contenance indiquée par rapport à l'un des héritages, alors la détermination et l'appréciation de l'erreur devraient se faire sur deux bases qu'il faudrait combiner : l'une serait le déficit ou l'excédant de la contenance, l'autre serait la portion du prix qu'il faudrait assigner à l'héritage sur la contenance duquel il y aurait erreur, respectivement à la valeur totale des objets compris dans la vente.

Si, en effet, deux héritages de même étendue étaient vendus moyennant un seul prix, et que celui sur la contenance duquel il y aurait un excédant ou un déficit d'un vingtième, dût, relativement à l'infériorité de la qualité du terrain, ne comporter qu'un quart du prix de la vente; alors le résultat de l'erreur ne serait pas au taux exigé par la loi pour qu'il y eût lieu à la réclamation. Dans ce cas il faut que l'erreur sur la contenance soit telle qu'elle produise une erreur dans la même proportion sur la valeur réelle. C'est ce que dit le projet de loi, quoique laconiquement, par ces termes de l'article 38 (1619 *du Code*) : *eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus.*

24. Les autres articles de cette section ne sont que des conséquences sagement déduites des principes que je viens d'exposer sur les erreurs relatives à la contenance. Mais vous aurez sans doute remarqué la sagesse de l'article 41 (1622 *du Code*), qui veut que l'action à ce sujet soit intentée dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

25. La seconde section du chapitre IV renferme les règles relatives à la garantie.

L'esprit d'analyse et de méthode a fait distinguer deux

BIU Cujas

objets dans la garantie, savoir : la possession paisible de la chose vendue, et les défauts cachés *qui pourraient s'y trouver*, ou ceux désignés de tout temps par ces expressions *vices redhibitoires*, et, sous ces deux rapports, la section est divisée en deux paragraphes.

26. Par rapport à la garantie en cas d'éviction, on retrouve dans le projet de loi les principes éternels consacrés par les lois romaines et qui sont puisés dans l'équité naturelle.

La garantie est de droit : on peut la modifier, y renoncer même; mais aucune stipulation ne peut mettre le vendeur à l'abri de la garantie de ses faits personnels et de la restitution du prix. Il est impossible qu'en ne vendant rien on touche un prix. Il était cependant juste qu'il y eût une exception à cette règle, lorsque l'acquéreur avait connu, lors de la vente, le danger de l'éviction, ou qu'il aurait acheté à ses périls et risques : alors l'acte prend le caractère d'un contrat aléatoire.

Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, le projet de loi règle ce qui doit être restitué à l'acquéreur, en cas d'éviction, d'une manière positive, et d'après les principes reçus jusqu'à présent.

27. Quant à la garantie des défauts de la chose vendue, on y retrouve les mêmes idées de justice et de morale.

Quelques personnes regretteront peut-être que le projet de loi ne contienne pas le détail des vices redhibitoires qui concernent principalement les ventes de certains animaux et de quelques denrées.

Mais le législateur a sagement fait de s'interdire à cet égard une disposition générale. Quelquefois la loi, dans son action, doit prendre le caractère de l'administration.

Il existe des différences qui tiennent aux localités; et la loi, pour vouloir être uniforme, deviendrait souvent injuste. Il faut donc, dans ces cas, que la loi respecte des

BIU Cujas

usages antiques et invariables qui sont eux-mêmes devenus une espèce de loi vivante.

Il a donc suffi de dire, comme on le voit dans l'article 67 (1648 *du Code*), que l'action résultant des vices redhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant leur nature et l'usage des lieux où la vente a été faite.

CHAPITRE V.

Des Obligations de l'Acheteur.

Deux dispositions contenues dans ce chapitre doivent fixer votre attention. La première règle les cas dans lesquels l'intérêt du prix de la vente est dû; la seconde établit le droit du vendeur sur la chose vendue, lorsque le prix ne lui est pas payé.

28. Relativement au premier objet, c'était une question controversée de savoir si l'intérêt du prix était de droit, et abstraction faite de toute convention. Les auteurs et les tribunaux étaient divisés à cet égard. Le projet de loi fait cesser toute difficulté par l'article 71 (1652 *du Code*), en réglant, de la manière la plus précise, les cas dans lesquels les intérêts sont dus.

29. Par rapport au second objet, on doutait encore si le vendeur qui n'était pas payé du prix de la vente pouvait en demander la résolution pour se mettre en possession de l'objet vendu, ou s'il ne devait pas le faire vendre judiciairement, sauf à faire valoir son privilége sur le prix, même malgré une stipulation contenue dans le contrat, qu'on regardait comme comminatoire. En un mot, devait-il être considéré comme propriétaire ou seulement comme créancier privilégié? La jurisprudence sur ce point était vacillante.

Le projet de loi, après avoir d'abord adopté, et avec raison, le principe que la condition sous laquelle la trans-

BIU Cujas

mission de la propriété avait été faite n'étant pas remplie, cette transmission de propriété pouvait être révoquée, est parti ensuite d'une distinction infiniment juste.

30. Ou le contrat de vente ne contient pas de stipulation relativement à la résolution de la vente par le défaut de paiement du prix, ou cette stipulation existe.

Au premier cas la résolution de la vente est prononcée de suite, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix; si ce danger n'existe pas, le juge peut accorder à l'acquéreur un délai plus ou moins long, suivant les circonstances. Ce délai passé sans que l'acquéreur ait payé, la résolution de la vente sera prononcée. La seule circonstance de l'expiration du délai consomme le droit du vendeur à la chose, et la résolution de la vente devient forcée. Le juge n'a qu'à prononcer que ce droit est acquis.

Au second cas, c'est-à-dire s'il a été stipulé qu'à défaut de paiement du prix dans le terme convenu la vente serait résolue de plein droit, cette clause n'a pas paru suffisante pour faire retourner la propriété au vendeur : cependant, comme la stipulation donne au droit de ce dernier une nouvelle énergie, l'acquéreur pourra bien conserver l'objet vendu, en payant même après l'expiration du délai, tant qu'il n'aura pas été mis en demeure par une sommation; mais s'il ne répond pas à la sommation par le paiement, le juge ne peut accorder aucun délai, et la résolution de la vente est opérée par la force de la convention.

Une législation aussi juste et aussi précise assure l'exécution des contrats, en même temps qu'elle tarit la source des procès.

31. Ce que nous venons de dire n'a lieu que pour les ventes d'immeubles. La résolution de la vente d'objets mobiliers est réglée d'une manière précise dans un autre article du même chapitre V.

BIU Cujas

CHAPITRE VI.

De la Nullité et de la Résolution de la Vente.

Deux sortes de résolution de la vente sont l'objet de ce chapitre. L'une par l'exercice de la faculté de rachat, l'autre par la vileté du prix.

32. On n'a pas cru devoir priver le vendeur de la faculté de pouvoir racheter l'héritage, et elle ne peut nuire à l'acquéreur lorsqu'il consent que cette faculté soit une condition de la vente.

Mais cette faculté de rachat est organisée de la manière la plus heureuse par le projet de loi.

Il s'agissait d'abord de concilier l'intérêt particulier du vendeur avec l'intérêt public, qui s'oppose à ce que les propriétés demeurent pendant long-temps incertaines et flottantes.

C'est d'après cette idée que la faculté de racheter ne pourra être stipulée pour un terme excédant cinq années.

Ensuite le terme fixé sera de rigueur, et il ne pourra être prolongé par le juge.

Le délai courra contre toutes personnes, même contre le mineur, sauf, s'il y a lieu, le recours contre ceux qui sont chargés de l'administration de leurs biens, parce qu'il s'agit d'un délai conventionnel qui doit courir contre toutes sortes de personnes, à la différence de la prescription légale.

Quand on connaît les entraves tolérées, établies même par l'ancienne jurisprudence sur cette matière, de combien de procès ne voit-on pas étouffer le germe dont la convention la plus précise ne pouvait mettre l'acquéreur à l'abri! Si le délai dans lequel la faculté de rachat devait être exercée était illimité, il était prorogé à trente ans, c'est-à-dire au terme des prescriptions ordinaires. S'il était

BIU Cujas

limité, l'acquéreur devait toujours mettre le vendeur en demeure, quelque stipulation qu'il y eût dans le contrat, et il fallait au moins deux jugemens pour que la déchéance devînt définitive. Ce n'est pas tout : quand la faculté de rachat était illimitée, et par conséquent prorogée à trente ans, on avait imaginé de considérer ce délai comme une prescription légale, qui dès-lors était suspendue à l'égard du mineur. La faculté de rachat est donc ramenée par le projet de loi aux principes de l'équité, à l'exécution des contrats.

Lorsqu'il y a transmission de la faculté de rachat et de l'héritage acquis sous cette faculté en faveur d'autres personnes, à titre successif, ou à titre particulier, l'exercice du rachat pouvait rencontrer des difficultés. Elles sont prévues dans le projet de loi par des dispositions de détail dont je crois inutile de vous entretenir.

33. Je passe à la rescision de la vente pour cause de lésion.

Vous connaissez, Législateurs, les diverses opinions qui se sont formées sur la question de savoir si cette lésion devait ou non être conservée. Je me contenterai de les rapporter en substance.

Ceux qui s'étaient décidés pour l'exclusion de la rescision se fondaient sur l'intérêt public, qui souffrait de ce que les propriétés, quoique légitimement acquises, étaient incertaines pendant le long espace de dix années entre les mains des acquéreurs qui négligeaient la culture, et n'osaient faire des améliorations dont ils craignaient de perdre le bénéfice; sur ce que le vendeur connaissait mieux que l'acquéreur lui-même la nature et la valeur de ce qu'il vendait; que souvent l'acquéreur courait même plus de risques que le vendeur : ce qui avait donné lieu à un ancien proverbe conservé par quelques auteurs, *qu'il y a plus de fous acheteurs que*

BIU Cujas

de vendeurs ; sur ce que l'ordre de la société exige qu'on maintienne la foi des contrats ; et sur ce qu'enfin cette action était abolie par la loi du 14 fructidor an III, et que ce n'est pas sans inconvénient qu'on revient sur un point de législation une fois établi.

Les partisans de la rescision disaient que l'on était forcé de convenir que, sinon tous les vendeurs, au moins plusieurs étaient pressés par le besoin, et que cette circonstance, dont on pouvait aisément abuser, les mettait dans la nécessité de vendre à bas prix ; que le principe d'humanité qui avait dicté la fameuse loi IIe au Code *De Rescindendâ Venditione*, qui n'admettait la rescision que lorsqu'il y avait une lésion de plus de moitié du juste prix, et qui était suivie dans toute la France, que ce motif d'humanité, dis-je, restait dans tous les cœurs ; que ce qui avait donné lieu au proverbe ancien que j'ai déjà rappelé, c'étaient principalement les risques que l'acquéreur pouvait courir relativement aux hypothèques dont l'héritage vendu pouvait être grevé, et que ces risques étaient devenus infiniment moindres par l'établissement d'un régime hypothécaire ; qu'une lésion de plus de moitié dans le juste prix prenait le caractère d'un véritable dol que la loi ne devait pas consacrer ; qu'enfin la loi du 14 fructidor an III avait été provoquée par les embarras qu'avait éprouvés l'exercice de l'action en rescision à raison de la concurrence du papier-monnaie avec le numéraire métallique, en sorte qu'on devait regarder cette loi comme produite par des circonstances passagères.

Le Conseil d'État et ensuite le Tribunat ont adopté ces derniers motifs, et le principe qui en fait la base est tellement honorable, qu'il y a lieu de penser qu'ils détermineront aussi votre opinion.

34. Mais le projet de loi, en venant au secours d'un vendeur

BIU Cujas

qui peut avoir fléchi sous le joug impérieux de la nécessité, affaiblit aussi d'une manière bien sensible les inconvéniens qui pouvaient accompagner la demande en rescision.

1°. En ce qu'il faut que la lésion soit au-dessus des sept douzièmes du juste prix, au lieu de la moitié;

2°. En ce que la demande doit être formée dans deux ans, au lieu de dix;

3°. En ce que ce délai court contre les mineurs, les femmes mariées, les interdits et les absens, venant du chef majeur qui a vendu; que même il n'est pas suspendu pendant la durée du temps du rachat qui aurait été stipulé;

4°. Enfin, à raison des formes nouvelles qui doivent précéder le jugement sur la demande en lésion, et que, sans doute, vous avez remarquées.

35. Le projet de loi contient encore sur cette matière une disposition importante par l'effet qu'elle doit produire; c'est celle qui veut que la demande en rescision n'ait pas lieu *en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice.*

On disait autrefois que la rescision ne devait point être admise contre *les ventes forcées*. Ces expressions étaient équivoques et donnaient lieu à des contestations qui embarrassaient les tribunaux.

Le projet de loi établit une règle simple, et dont les conséquences peuvent être appliquées avec sûreté. Tout se réduit à examiner si la vente a pour principe la volonté libre de ceux dont les biens sont vendus, ou si l'intervention de la justice était absolument nécessaire d'après la loi pour que la vente eût son effet; si c'est en un mot la justice qui vend pour suppléer au défaut de volonté ou de capacité de la part de celui dont la propriété est ven-

BIU Cujas

due. La recherche de ce principe est si aisée, qu'il est inutile de proposer des exemples.

CHAPITRE VII.

De la Licitation.

Je ne vous entretiendrai pas sur ce chapitre : les principes qui y sont établis sont d'une telle certitude, qu'on ne peut prévoir qu'il se soit élevé quelque doute dans les esprits.

CHAPITRE VIII.

Du Transport des Créances et autres Droits incorporels.

36. Indépendamment des meubles et des immeubles, il y a une troisième espèce de propriété qui peut faire l'objet de la vente : ce sont les créances et autres droits incorporels. La vente ou cession de cette espèce de biens tient à des principes particuliers, qui sont établis par le projet de loi sur des bases certaines, et qui étaient posées par des lois existantes.

37. Vous approuverez sans doute, Législateurs, qu'on ait conservé une disposition morale qui nous avait été transmise par le droit romain, et qui est consignée dans l'article 118 du projet de loi (1699 *du Code*), qui veut que celui contre lequel on a cédé un droit litigieux puisse s'en faire tenir quitte par le cessionnaire, en lui remboursant le prix réel de la cession avec les loyaux coûts et les intérêts.

38. Mais en même temps le projet de loi, art. 120 (1701 *du Code*), règle avec une exactitude propre à prévenir toutes difficultés, les cas où il doit y avoir exception à cette règle, qui sont au nombre de trois.

Vous penserez sans doute qu'il était superflu de rappeler que dans les mêmes cas il n'y a plus lieu à la pro-

BIU Cujas

hibition d'acquérir, prononcée contre certaines personnes par l'article 16 (1597 *du Code*), parce qu'alors on ne peut pas dire que l'acquéreur soit un cessionnaire de droits litigieux dans le sens de la loi.

39. Mes collègues et moi sommes chargés par le Tribunat de vous déclarer que, d'après les motifs dont je viens de faire l'analyse, il a voté l'adoption du projet de loi soumis à votre sanction.

BIU Cujas

TROISIÈME PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMPLÉMENT,

OU

LOIS ACCESSOIRES ET ACTES DU POUVOIR EXÉCUTIF ET RÉGLÉMENTAIRE QUI SE RAPPORTENT AU TITRE *De la Vente*.

XI.

En discutant la question de savoir si la rescision pour cause de lésion serait rétablie à l'égard des majeurs, on a souvent rappelé les lois qui l'avaient abolie.

Ces lois ne pouvant plus avoir aucun effet depuis le Code Civil, il m'a paru inutile de les rapporter. Je crois néanmoins devoir les indiquer avec précision, afin que le lecteur, s'il juge convenable de les consulter, puisse mieux entendre ce qui en a été dit dans le cours de la discussion.

La première est la loi du 4 février 1793, relative aux fonds dont les ventes donnent lieu à rescision.

La deuxième est celle du 14 fructidor an III (31 août 1795), qui abolit toute action en rescision.

La troisième est celle du 3 germinal an V (23 mars 1797), qui lève la suspension des actions en rescision.

La quatrième est celle du 19 floréal an VI (8 mai 1798), relative à l'action en rescision pour cause

BIU Cujas

de lésion contre les ventes d'immeubles faites pendant la dépréciation du papier-monnaie.

La cinquième est celle du 24 prairial an VII (12 juin 1799), qui interprète le troisième paragraphe de l'article 1er de la précédente.

XII.

L'application de l'article 1596 a été faite par le décret suivant :

Décret du 11 *avril* 1810, *qui annulle une adjudication de biens nationaux en contravention à l'article* 1596 *du Code Civil.*

ARTICLE 1er. L'adjudication faite le 24 janvier 1810, de deux articles de biens appartenant à la caisse d'amortissement, situés sur le territoire des communes de Diemerengen et de Laurenzen, département du Bas-Rhin, moyennant la somme de trente mille cinq cents francs, au profit du sieur *Ferdinand Forest*, secrétaire général de la préfecture du département du Bas-Rhin, est annulée, comme étant contraire aux dispositions de l'article 1596 du Code Civil; et, en conséquence, les biens qui en font l'objet seront remis en vente dans la forme ordinaire.

FIN DU TITRE VI DU LIVRE III.

BIU Cujas

LIVRE III.

DES DIFFÉRENTES MANIÈRES DONT ON ACQUIERT LA PROPRIÉTÉ.

TITRE VII.

DE L'ÉCHANGE.

NOTICE HISTORIQUE.

Ce Titre a été présenté au Conseil d'État le 9 nivose an XII (31 décembre 1803), par M. Galli, rapporteur de la section de législation.

Le Conseil d'État l'a discuté dans cette même séance, et dans celle du 28 nivose (19 janvier 1804), où une rédaction définitive fut arrêtée.

Le 30 nivose (21 janvier), le projet a été communiqué officieusement à la section de législation du Tribunat, qui a fait des observations à la suite desquelles une conférence s'est engagée.

Le 5 ventose (25 février), M. Galli en a fait de nouveau le rapport au Conseil, et a présenté une rédaction définitive que le Conseil a adoptée.

Le 8 ventose (28 février), M. Bigot-Préameneu, accompagné de MM. Lacuée et Fourcroy, l'a porté au Corps Législatif, et en a exposé les motifs.

Le 9 (29 février), le projet a été communiqué officiellement au Tribunat par le Corps Législatif.

Le 14 (5 mars), M. Faure en a fait le rapport à l'assemblée générale du Tribunat, qui en a voté

BIU Cujas

l'adoption le 15 (6 mars), à la majorité de 50 voix contre 1.

Le 16 ventose (7 mars), MM. JAUBERT, FAURE et MOURICAULT ont présenté ce vœu au Corps Législatif, et M. FAURE en a exposé les motifs.

Le même jour, le Corps Législatif a décrété le projet à l'unanimité de 228 voix.

La promulgation a eu lieu le 26 ventose an XII (17 mars 1804).

BIU Cujas

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE

DU TITRE *DE L'ÉCHANGE*,

OU

CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉ DE MOTIFS, RAPPORT, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

ART. 1702.

L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

Origine, antiquité et usage du contrat d'échange. *Exposé de motifs par* M. BIGOT-PRÉAMENEU, V, n° 1. = Comment le contrat de vente s'est introduit à la suite du contrat d'échange, et est devenu d'un usage plus fréquent. *Exposé de motifs par* M. BIGOT-PRÉAMENEU, V, n° 2.

ART. 1703.

L'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que la vente.

Motifs de l'article. *Rapport par* M. FAURE, VI, n° 3.

ART. 1704.

Si l'un des copermutans a déjà reçu la chose à lui donnée en échange, et qu'il prouve ensuite que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne peut pas être forcé à livrer celle qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. BIGOT-

BIU Cujas

PRÉAMENEU, V, n° 3. — *Rapport par* M. FAURE, VI, n° 4.

ART. 1705.

Le copermutant qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange, a le choix de conclure à des dommages et intérêts, ou de répéter sa chose.

Motifs de l'article. *Rapport par* M. FAURE, VI, n° 5.

ART. 1706.

La rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. BIGOT-PRÉAMENEU, V, n° 6. — *Rapport par* M. FAURE, VI, n° 4.

ART. 1707.

Toutes les autres règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent d'ailleurs à l'échange.

Règles qui sont communes à la vente et à l'échange, et règles qui sont particulières à ce dernier contrat. *Rapport par* M. FAURE, VI, n° 2.

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

BIU Cujas

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE,

OU

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉ DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORTS, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

I.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 9 *nivose an* XII (31 *décembre* 1803), *tenue sous la présidence du* CONSUL CAMBACÉRÈS.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Présentation du Titre XII du Liv. III, intitulé *De l'Échange*.
2. Retranchement de l'article 5 comme lié à la question de la rescision pour cause de lésion.
3. Adoption, sans observation, des autres articles du Titre.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. GALLI présente le Titre XII du Livre III.

Il est ainsi conçu :

« ART. 1er. *Cet article est le même que l'article* 1702 *du Code.*

BIU Cujas

« ART. 2. *Corresp. à l'art.* 1703 *du Code.* L'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que pour la vente.

« ART. 3. *Corresp. à l'art.* 1704 *du Code.* Si l'un des échangeurs a déjà reçu la chose à lui donnée en échange, et qu'il prouve ensuite que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne peut pas être forcé à livrer celle qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue.

« ART. 4, 5 et 6. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 1705, 1706 *et* 1707 *du Code.*

2. L'article 5 est ajourné comme lié à la question de la rescision pour cause de lésion.

3. Les autres articles sont adoptés sans observation.

II.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 28 *nivose an* XII (19 *janvier* 1804), *tenue sous la présidence du* CONSUL CAMBACÉRÈS.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Présentation de la deuxième rédaction du Titre *De l'Échange.*
2. Adoption sans observation.
3. Communication officieuse à la section de législation du Tribunat.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. GALLI fait une nouvelle lecture du Titre *De l'Echange.*
2. Le CONSEIL l'adopte en ces termes :

Nota. Cette rédaction est la même que celle qui a été adoptée dans la séance du 9 nivose. *Voyez* I, n° 1.

3. Le CONSUL ordonne que ce Titre sera communiqué officieusement, par le secrétaire général du Conseil

BIU Cujas

d'État, au président de la section de législation du Tribunat, conformément à l'arrêté du 18 germinal an x.

III.

OBSERVATIONS

De la section de législation du Tribunat, du 24 pluviose an XII (*14 février* 1804).

TEXTE DES OBSERVATIONS.

A la suite de la discussion du projet de loi sur la vente, il est fait, au nom de la même commission, un rapport sur le projet de loi relatif à l'échange, formant le Titre XII du Livre III du Code Civil.

La discussion du projet de loi n'amène aucune proposition de changemens à faire.

IV.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 5 *ventose an* XII (25 *février* 1804), *tenue sous la présidence du* PREMIER CONSUL.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Présentation de la rédaction définitive du Titre *De l'Échange*, après la conférence avec le Tribunat.
2. Adoption du Titre sans discussion nouvelle.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. GALLI, d'après la conférence tenue avec les membres de la section de législation du Tribunat, présente la rédaction définitive du Titre XII du Livre III du projet de Code Civil, *De l'Échange*.
2. Le CONSEIL l'adopte sans observation.

Nota. La rédaction adoptée dans cette séance est celle qui a passé dans le Code.

BIU Cujas

V.

EXPOSÉ DE MOTIFS

Fait par M. BIGOT-PRÉAMENEU, *conseiller d'Etat et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du* 8 *ventose an* XII (28 *février* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Le contrat d'échange a été d'abord le seul moyen par lequel les hommes se soient aidés mutuellement dans leurs besoins. Dans l'origine, il n'a pu y avoir échange que de services personnels. L'établissement du droit de propriété ayant ensuite divisé les domaines, l'échange s'est étendu aux choses.

2. L'invention du signe représentatif des valeurs a, dans la suite, introduit le contrat de vente, qui n'est que l'échange des choses contre les monnaies, et qui a acquis une telle prépondérance, que les Romains l'ont mis au rang des contrats nommés, tandis qu'ils ont laissé l'échange au nombre des simples pactes.

3. Quels effets il est possible de donner à la garantie en matière d'échange.

4. Il était impossible d'admettre, en matière d'échange, la rescision pour cause de lésion, attendu qu'elle n'est accordée qu'à l'acheteur, et que les deux échangistes sont acheteurs aussi bien que vendeurs.

5. Les autres règles du contrat d'échange lui sont communes avec le contrat de vente.

TEXTE DE L'EXPOSÉ DE MOTIFS.

1. LÉGISLATEURS, le plus ancien des contrats est l'échange. Si l'imagination pouvait se figurer les temps où le droit de propriété n'était pas encore établi, on verrait les hommes se prêtant des secours mutuels, l'un aidant

BIU Cujas

l'autre de sa force lorsque l'autre l'aidait de son adresse, en faisant ainsi l'échange des avantages qu'ils avaient reçus de la nature.

Le droit de propriété ayant attribué à chacun exclusivement le produit de son travail, et la civilisation ayant multiplié avec les besoins les divers genres d'ouvrages, aucun n'a pu embrasser tous ces divers genres de travaux pour fournir à tous ses besoins : sans l'échange, le droit de propriété eût été en vain établi; c'est à l'échange qu'il faut attribuer et les premiers degrés et les progrès de la civilisation.

2. La multiplicité toujours croissante des échanges a fait rechercher les moyens de les rendre plus faciles : telle a été l'origine des monnaies, que tous les peuples ont prises pour un signe représentatif de la valeur de tous les travaux et de toutes les choses qui peuvent être dans le commerce.

Les métaux qui servent de monnaie peuvent aussi être un objet direct d'échange, parce qu'ils ont par eux-mêmes une valeur intrinsèque fondée sur l'emploi qu'on en fait en bijoux ou en meubles, et encore plus sur le besoin qu'en ont tous les peuples pour en faire leurs monnaies. Lorsqu'à ce titre, et revêtus des empreintes qui servent de garantie au public, ils sont mis en circulation, on les considère moins comme marchandise que comme signe représentatif des valeurs et comme instrument d'échange, et les transports de propriété qui se font ainsi pour de la monnaie, ont été dès les temps les plus reculés désignés par le nom de *ventes*.

Les échanges faits par le moyen des monnaies et distingués sous le nom de *ventes* parurent aux législateurs romains d'une telle importance pour l'ordre social, qu'ils mirent le contrat de vente dans la classe des contrats *nommés* à l'exécution desquels la loi contraignait les

BIU Cujas

parties, et ils laissèrent les échanges au nombre des contrats *consensuels*, des simples pactes dont l'exécution fut d'abord livrée à la bonne foi des contractans, et pour lesquels il n'y eut ensuite pendant plusieurs siècles d'action civile, que quand ils avaient été exécutés par l'une des parties.

Ces divers effets donnés par la jurisprudence romaine à la vente et à l'échange ont fixé l'attention sur les différences dans la nature de ces deux contrats. Ces différences ne sont point essentielles, puisque des deux sectes entre lesquelles se divisaient les jurisconsultes, celle des Sabiniens soutenait que l'échange était un vrai contrat de vente. Il fut reconnu par la loi Ire ff. *De Contrah. Emptione*, que l'échange ne doit point être confondu avec la vente; que dans l'échange on ne peut pas distinguer celle des choses échangées qui est le prix, de celle qui est marchandise : au lieu que dans la vente celui qui livre la marchandise est toujours, sous le nom de *vendeur*, distingué de celui qui, ne livrant que la monnaie ou le prix pécuniaire, est appelé *acheteur*. *Aliud est pretium, aliud merx, quod in permutatione discerni non potest uter emptor, uter venditor sit.* L. I. ff. *De Contrah. Empt.*

3. La vente et l'échange ne diffèrent pas seulement dans leur dénomination; ces contrats ont encore quelques effets qui ne sont pas les mêmes.

Dans l'une et l'autre, les deux contractans sont obligés de livrer une chose; mais dans l'exécution de cet engagement il y a une différence entre la vente et l'échange.

Dans la vente, celui qui achète doit livrer le prix consistant en une somme d'argent, et cette obligation a les effets suivans.

Le premier, que toutes choses pouvant se convertir en argent, il suffit qu'il soit possible à l'acheteur d'en

BIU Cujas

réaliser le prix en vendant lui-même tout ce qu'il possède, pour que l'acheteur ait le droit de l'y contraindre.

Le second effet est que la propriété de ce prix est transférée au vendeur par le seul fait du paiement, sans qu'il reste exposé à aucune éviction. *Emptor nummos venditori facere cogitur.* L. II, §. II ff. *Act. vend.*

De son côté, le vendeur doit aussi livrer la chose vendue; mais lorsque c'est un corps certain et déterminé, il est possible que la propriété en soit avec fondement réclamée par une tierce personne: le vendeur doit alors être garant, et l'obligation de transmettre cette propriété ne pouvant plus s'accomplir, il est tenu par l'effet de la garantie de restituer le prix, de rembourser les frais et de payer les dommages et intérêts.

Dans l'échange, il s'agit d'objets mobiliers ou immobiliers qui sont à livrer de part et d'autre; chaque contractant ne peut donc aussi être contraint de livrer la chose même dont il n'est pas propriétaire, et d'en maintenir la possession s'il l'a livrée. Mais alors quelle est l'espèce de garantie que l'équité peut admettre?

L'objet déterminé, qui n'a été promis ou livré que pour un autre objet déterminé, ne peut pas être effectivement remplacé par une somme d'argent.

Il est donc juste que si l'un des copermutans a déjà reçu la chose à lui donnée en échange, et s'il prouve ensuite que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne puisse être forcé à livrer celle qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue. Il est également juste que celui qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange ait le choix de conclure à des dommages et intérêts, ou de répéter sa chose.

4. La rescision pour cause de lésion a été admise dans le contrat de vente d'immeubles en faveur du vendeur. Il

BIU Cujas

était nécessaire de maintenir une règle dictée par des sentimens d'humanité : c'est le moyen d'empêcher que la cupidité n'abuse du besoin qui, le plus souvent, force le vendeur à ces aliénations.

Ce genre de réclamation n'a point été admis au profit de l'acheteur : c'est toujours volontairement qu'il contracte. S'il donne un prix plus considérable que la valeur réelle, on peut présumer que c'est par des considérations de convenance que lui seul pouvait apprécier; qu'ainsi le contrat doit à cet égard faire loi.

Les motifs qui ont fait rejeter, à l'égard de l'acheteur, l'action en rescision de vente d'immeubles pour cause de lésion, l'ont aussi fait exclure dans le contrat d'échange. Il est également l'effet de la volonté libre et de la convenance des copermutans. Chacun d'eux est d'ailleurs vendeur et acquéreur. Il y aurait donc contradiction si dans le contrat d'échange l'action dont il s'agit était admise, lorsque dans le contrat de vente elle n'a point été accordée à l'acheteur.

5. Telles sont les observations particulières dont le contrat d'échange est susceptible : on doit d'ailleurs lui appliquer toutes les règles prescrites pour le contrat de vente.

VI.

RAPPORT

Fait au Tribunat par M. FAURE, *dans la séance du* 14 *ventose an* XII (5 *mars* 1804).

Nota. Le rapport qui suit a servi tout à la fois de rapport au Tribunat, et d'exposé du vœu du Tribunat au Corps Législatif.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. En quoi le contrat d'échange diffère du contrat de vente. — Cette différence prouve que celui-ci n'est qu'un contrat d'échange perfectionné.

BIU Cujas

2. Les mêmes règles sont donc communes aux deux contrats, si ce n'est quant au petit nombre de points sur lesquels le présent Titre en donne de particulières.

3. On a eu soin d'exprimer que l'échange s'opère par le seul consentement, afin d'avertir que notre législation n'admet pas la subtile distinction que les Romains faisaient entre ce contrat et le contrat de vente.

4. Chacun des permutans n'ayant contracté que pour acquérir, si l'un d'eux ne devient pas propriétaire de la chose qu'il a reçue, il ne doit pas celle qu'il a promise.

5. S'il est évincé, il doit avoir l'option entre des dommages-intérêts, et la répétition de la chose qu'il a donnée.

6. La rescision pour cause de lésion ne doit pas être admise en matière d'échange, attendu que l'échange ne peut jamais être le résultat de la détresse, que les deux parties sont acheteurs aussi bien que vendeurs, et que les objets échangés sont tout à la fois chose et prix.

TEXTE DU RAPPORT.

Tribuns, après vous avoir présenté l'analyse motivée du projet de loi relatif à *la Vente*, il me reste à vous entretenir du projet relatif à l'*Échange* : celui-ci doit former le Titre XII du Livre III du Code Civil.

1. Le contrat d'échange diffère seulement du contrat de vente en ce que, dans le dernier, l'une des parties donne à l'autre une somme d'argent pour avoir l'objet qu'elle désire; tandis que dans le premier chacune des deux parties donne et reçoit une chose particulière autre que de l'argent.

Cette distinction prouve qu'il est impossible que l'échange n'ait pas précédé la vente : ce dernier contrat ne peut pas être plus ancien que la création des signes monétaires, et l'on a dit avec beaucoup de raison que la vente n'était qu'un échange perfectionné.

BIU Cujas

2. Les règles sont presque en tout point les mêmes pour les deux contrats : aussi le projet actuel ne contient-il qu'un très petit nombre de dispositions. Ce qu'on aurait ajouté n'eût été que la répétition de celles contenues dans le projet relatif à la vente, ou de celles consacrées par la loi sur les obligations conventionnelles en général.

3. S'il est dit, article 2, que l'échange s'opère par le seul consentement, de même que la vente, c'est pour avertir que le législateur n'admet point la subtilité de la loi romaine, d'après laquelle la convention d'échange ne produisait aucune obligation civile tant qu'elle n'avait pas été consentie par l'un des contractans : elle était qualifiée de *contrat innommé*. La vente au contraire produisait une obligation civile sans avoir reçu encore aucune exécution : elle était au rang des *contrats nommés*.

Le projet se borne à prévoir trois cas :

1°. Le cas où l'un des copermutans a donné ce qui ne lui appartenait point, et où l'autre n'a encore rien livré;

2°. Le cas de l'éviction;

3°. Celui de la lésion.

4. Il décide d'abord que si une chose est donnée à titre d'échange par celui qui n'en est pas le propriétaire, la partie qui l'a reçue n'est pas obligée de livrer l'objet promis en contre-échange. La restitution de l'objet reçu éteint toute obligation. En effet, les parties n'ont contracté que pour acquérir l'une et l'autre la propriété de ce qu'elles se donneraient respectivement, et non pas pour acquérir une simple possession qui ne pourrait se convertir en propriété qu'après le temps nécessaire pour la prescription, ou par la vente qu'en ferait le véritable propriétaire lui-même.

5. Quant à l'éviction, le projet décide que le copermutant évincé de ce qu'il tient à titre d'échange, a droit à des dommages et intérêts; la justice en arbitrera le mon-

BIU Cujas

tant. Aime-t-il mieux répéter sa propre chose? On ne peut se dispenser de la lui rendre : c'est à lui d'opter. La loi lui laisse le choix du parti qui lui conviendra le mieux.

6. Enfin, si l'un des copermutans est lésé, quelque considérable que soit la lésion, il ne peut faire rescinder le contrat.

On a remarqué, par rapport au contrat de vente, que la rescision pour cause de lésion était admise uniquement en faveur du vendeur, jamais en faveur de l'acheteur.

On se rappelle la raison de cette différence.

Souvent le vendeur n'a disposé de sa chose à vil prix que par l'effet d'un besoin urgent qui l'a forcé de s'immoler à la cupidité d'un acheteur impitoyable. L'humanité de la loi vient le consoler de l'insensibilité de l'homme.

L'acheteur qui prétend avoir fait un trop grand sacrifice pour son acquisition, ne peut exciter le même intérêt. Ce n'est pas par besoin qu'il a contracté; c'est parce que l'objet qu'il a cru devoir acquérir était à sa convenance : or cette convenance seule suffit pour ajouter au prix réel un prix d'affection qui ne peut avoir de tarif aux yeux de la loi.

Ce qui vient d'être dit sur l'acheteur est parfaitement applicable à chacun des copermutans. En matière d'échange, il ne s'agit point de se procurer une somme d'argent.

L'échange n'est jamais le résultat de la détresse. Si celui qui dispose à ce titre était dans le besoin, il vendrait, et n'échangerait pas. Le motif qui a fait admettre la rescision en faveur du vendeur n'est donc nullement applicable à ceux qui disposent à titre d'échange. Puisque dans le contrat d'échange chacun des objets est tout à la fois la chose et le prix, chacun des contractans n'est-il pas aussi tout à la fois vendeur et acheteur? La

BIU Cujas

confusion de ces deux qualités ramène nécessairement à la règle générale; car la faveur que l'on alléguerait sous la première qualité serait repoussée par l'exclusion résultant de la seconde.

Ici le projet de loi se réfère pour tous les autres cas aux dispositions du *Contrat de Vente.*

Ici se terminent également les observations sur le *Contrat d'Échange.*

Nota. Le même rapporteur a été chargé d'émettre le vœu du Tribunat au Corps Législatif. Il n'y a point eu de discours particulier.

FIN DU TITRE VII DU LIVRE III.

BIU Cujas

LIVRE III.

DES DIFFÉRENTES MANIÈRES DONT ON ACQUIERT LA PROPRIÉTÉ.

TITRE VIII.

DU CONTRAT DE LOUAGE.

NOTICE HISTORIQUE.

Ce Titre a été présenté au Conseil d'État le 9 nivose an XII (31 décembre 1803), par M. Galli, rapporteur de la section de législation.

Le Conseil l'a discuté dans la même séance et dans celles des 9, 14 et 28 nivose (31 décembre, 5 et 19 janvier 1804); il l'a arrêté dans celle du 7 pluviose (28 janvier).

Le 16 pluviose (6 février), le projet a été communiqué officieusement à la section de législation du Tribunat, qui a fait des observations à la suite desquelles une conférence s'est engagée.

Le 5 ventose (25 février), M. Galli en a fait de nouveau le rapport au Conseil, et a présenté une rédaction définitive que le Conseil a adoptée.

Le 9 (29 février), M. Galli, accompagné de MM. Treilhard et Bérenger, l'a porté au Corps Législatif, et en a exposé les motifs.

Le 10 (1er mars), le projet a été communiqué officiellement au Tribunat par le Corps Législatif.

Le 14 (5 mars), M. Mouricault en a fait le rap-

BIU Cujas

port à l'assemblée générale du Tribunat, qui en vota l'adoption dans la séance du 15 (6 mars), à la majorité de 50 voix contre 1.

Le 16 (7 mars), MM. JAUBERT, FAURE et MOURICAULT ont présenté ce vœu au Corps Législatif, et M. JAUBERT en a exposé les motifs.

Le même jour, le Corps Législatif a décrété le projet à l'unanimité de 224 voix.

La promulgation a eu lieu le 26 ventose an XII (17 mars 1804).

BIU Cujas

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT

DU TITRE *DU CONTRAT DE LOUAGE*,

OU

CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉ DE MOTIFS, RAPPORTS ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions générales.

ART. 1708.

Il y a deux sortes de contrats de louage :
Celui des choses,
Et celui d'ouvrage.

ART. 1709.

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

ART. 1710.

Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose an* XII, I, n° 3.

BIU Cujas

ART. 1711.

Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières :

On appelle *bail à loyer*, le louage des maisons et celui des meubles ;

Bail à ferme, celui des héritages ruraux ;

Loyer, le louage du travail OU DU SERVICE [1] ;

Bail à cheptel, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

Les *devis*, *marché* ou *prix fait*, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, LORSQUE LA MATIÈRE EST FOURNIE PAR CELUI POUR QUI L'OUVRAGE SE FAIT [2].

Ces trois dernières espèces ont des règles particulières.

1. OU DU SERVICE. Ces mots ont été ajoutés pour comprendre dans l'article le louage du travail qui se paie avec des gages, et en remplacement du mot *gage* que le Conseil avait d'abord admis. *Proc.-verb. du Cons. d'État, séance du* 9 *nivose an* XII, I, n° 4.

2. LORSQUE LA MATIÈRE EST FOURNIE PAR CELUI POUR QUI L'OUVRAGE SE FAIT. Dans le cas contraire le devis n'est plus un simple louage. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 9 *nivose an* 12, I, n° 4.

ART. 1712.

Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissemens publics, sont soumis à des réglemens particuliers.

Voyez, à la troisième partie, les règles annoncées par cet article.

CHAPITRE II.

Du Louage des choses.

ART. 1713.

On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

Les choses fungibles ne peuvent être la matière du contrat de louage. — *Rapport par* M. MOURICAULT, VIII,

BIU Cujas

n° 5. = Application au louage des meubles, des règles que le Code donne sur celui des immeubles. *Rapport par* M. MOURICAULT, VIII, n° 6.

SECTION PREMIÈRE.

Des Règles communes aux Baux des Maisons et des Biens ruraux.

ART. 1714.

On peut louer ou par écrit, ou verbalement.

Pourquoi le contrat de louage peut être formé verbalement. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 3. — *Discours de* M. JAUBERT, IX, n° 4.

ART. 1715.

Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Motifs de proscrire indéfiniment la preuve testimoniale, lorsque le contrat n'a pas reçu un commencement d'exécution. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 4. — *Discours de* M. JAUBERT, IX, n° 4.

ART. 1716.

Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

Le Conseil avait adopté l'amendement de laisser au juge l'option de déférer le serment, d'ordonner l'expertise, ou d'arbitrer par lui-même. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 10. = Mais cet amendement n'a point passé dans le Code. *Voyez au titre de la Vente le commentaire sur les art.* 1678, 1679 et 1680.

BIU Cujas

ART. 1717.

Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

Moyens offerts au propriétaire pour empêcher que le locataire n'abuse de cet article. — La disposition ne s'applique point aux biens ruraux. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 11. = Cet article est emprunté des lois romaines. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 5.

ART. 1718.

Les articles du Titre *Du Contrat de mariage et des Droits respectifs des Époux*, relatifs aux baux des biens des femmes mariées, sont applicables aux baux des biens des mineurs.

ART. 1719.

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière,

1°. De délivrer au preneur la chose louée;

2°. D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3°. D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose*, I, n°s 12, 21.

ART. 1720.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Les réparations locatives sont à la charge du locataire. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 6.

ART. 1721.

Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

BIU Cujas

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

ART. 1722.

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

ART. 1723.

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 9 *nivose*, I, n° 21.

ART. 1724.

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Si la résiliation n'est pas consentie, elle doit être judiciairement prononcée. — *Observations du Tribunat*, V, n° 7.=Utilité de l'article. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 7.

ART. 1725.

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Le preneur ne peut point demander de diminution de

BIU Cujas

prix, à raison du trouble que prévoit cet article. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 22.

ART. 1726.

Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

Principe de l'article. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 8.

ART. 1727.

Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose*, I, n° 23.

ART. 1728.

Le preneur est tenu de deux obligations principales,

1°. D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée D'APRÈS LES CIRCONSTANCES [1], à défaut de convention;

2°. De payer le prix du bail aux termes convenus.

1. D'APRÈS LES CIRCONSTANCES. Le bailleur qui a dû connaître la destination que le preneur entendait donner à la maison louée, ne peut pas la lui interdire sous prétexte que jusqu'alors cette maison a été employée à un autre usage. *Observations du Tribunat*, V, n° 9.

ART. 1729.

Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un

BIU Cujas

dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 9 *nivose*, I, n° 26.

ART. 1730.

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

L'état des lieux peut être fait à toutes les époques, pendant le cours du bail. *Observations du Tribunat*, V, n° 11.

ART. 1731.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

La disposition de cet article est bornée aux réparations locatives. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 9 *nivose an* XII, I, n° 30.

ART. 1732.

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 9 *nivose*, I, n° 31.

ART. 1733.

IL RÉPOND DE L'INCENDIE [1], A MOINS QU'IL NE PROUVE [2]

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure,

OU PAR VICE DE CONSTRUCTION [3],

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

1. IL RÉPOND DE L'INCENDIE. Motifs de cette disposition. *Discours de* M. JAUBERT, IX, n° 5.

2. A MOINS QU'IL NE PROUVE. Comment il peut faire cette preuve. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 9 *nivose an* XII, I, n° 32.

BIU Cujas

3. PAR VICE DE CONSTRUCTION quelconque, et pas de la cheminée seulement. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 32.

ART. 1734.

S'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie;

A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu;

Ou que quelques uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

Motifs et nécessité de l'article. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 33. — *Rapport fait par* M. MOURICAULT, VIII, n° 9.

ART. 1735.

Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose*, I, n° 31.

ART. 1736.

Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Motifs pour lesquels l'article se réfère indéfiniment à l'usage des lieux. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 13.

ART. 1737.

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose an* XII, I, n° 17.

BIU Cujas

ART. 1738.

Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

Différence entre la tacite réconduction et le bail nouveau que l'article suppose.—Motifs de ne pas considérer le fermier comme dépossédé par le seul fait de l'expiration du premier bail. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 18. — *Discours de* M. JAUBERT, IX, n° 6.

ART. 1739.

Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite réconduction.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose*, I, n° 19.

ART. 1740.

Dans le cas des deux articles précédens, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.

Principe et motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 9.

ART. 1741.

Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagemens.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose*, I, n° 36.

ART. 1742.

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

L'effet de cet article est de soumettre les héritiers de chacune des deux parties aux engagemens contractés par leurs auteurs. *Observations du Tribunat*, V, n° 14. =

BIU Cujas

Il peut y être dérogé. *Proc.-verb. du Cons. d'État, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 37.

ART. 1743.

SI LE BAILLEUR VEND [1] la chose louée, L'ACQUÉREUR NE PEUT EXPULSER LE FERMIER OU LE LOCATAIRE [2] QUI A UN BAIL AUTHENTIQUE OU DONT LA DATE EST CERTAINE [3], à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.

1. SI LE BAILLEUR VEND. Cette disposition comprend les ventes judiciaires. *Procès-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 42.

2. L'ACQUÉREUR NE PEUT EXPULSER LE FERMIER OU LE LOCATAIRE. Motifs de cette disposition. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 41. — *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 10. — *Rapport par* M. MOURICAULT, VIII, n° 11. — *Discours de* M. JAUBERT, IX, n° 7.

3. QUI A UN BAIL AUTHENTIQUE OU DONT LA DATE EST CERTAINE. Motifs de la disposition. — Le bail qui n'a pas de date certaine ne laisse pas de subsister quant à l'obligation d'indemniser le preneur, qui résulte de la garantie que l'article 1719 impose au bailleur. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 40.

ART. 1744.

S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

ART. 1745.

S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paie, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

ART. 1746.

S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit

BIU Cujas

payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

ART. 1747.

L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissemens qui exigent de grandes avances.

ART. 1748.

L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier ou locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.

Il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux, au moins un an à l'avance.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 9 *nivose*, I, n° 45.

ART. 1749.

Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 12. = Le preneur n'est pas autorisé à rester faute de paiement des reprises auxquelles il prétend avoir droit, jusqu'à ce que ces reprises aient été reconnues et liquidées, soit par un acte, soit par jugement. *Observations du Tribunat*, V, n° 15.

ART. 1750.

Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.

Motifs de l'article. *Rapport par* M. MOURICAULT, VIII, n° 11.

ART. 1751.

L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

BIU Cujas

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose an* XII, I, n° 45.

Section II.

Des Règles particulières aux Baux à loyer.

Art. 1752.

Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisans, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Motifs de l'article. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 27.

Art. 1753.

Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiemens faits par anticipation.

Les paiemens faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

Pourquoi cet article ne s'explique point sur le privilége qu'ont le locataire et ses créanciers sur les meubles du locataire et du sous-locataire, pour garantie des paiemens anticipés faits à leur préjudice. *Observations du Tribunat*, V, n° 16.

Art. 1754.

Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire,

Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées;

Au recrépiment du bas des murailles des appartemens et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques uns de cassés;

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle,

BIU Cujas

ou autres accidens extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutique, gonds, targettes et serrures.

Les usages locaux sont les premières règles de la matière. L'énumération que l'article contient n'a pour objet que de guider les experts dans les cas les plus ordinaires. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 28.

ART. 1755.

Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 14.

ART. 1756.

Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose*, I, n° 29.

ART. 1757.

Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartemens, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartemens, SELON L'USAGE DES LIEUX [1].

1. SELON L'USAGE DES LIEUX. Motifs qui ont fait ajouter cette disposition. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 14.

ART. 1758.

Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an;

Au mois, quand il a été fait à tant par mois;

Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite SUIVANT L'USAGE DES LIEUX [1].

BIU Cujas

1. SUIVANT L'USAGE DES LIEUX. Motifs de cette règle. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 15.

ART. 1759.

Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose an* XII, I, n° 19.

ART. 1760.

En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Cet article ne s'applique pas au cas où le bail est résolu par d'autres causes que la faute du locataire. *Observations du Tribunat*, V, n° 19.

ART. 1761.

Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 15. — *Rapport par* M. MOURICAULT, VIII, n° 14.

ART. 1762.

S'il a été convenu dans le contrat de louage que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux.

Motifs de l'article. *Rapport par* M. MOURICAULT, VIII, n° 14. = Le bailleur qui use du bénéfice de cet article n'est tenu d'aucuns dommages-intérêts envers le preneur,

BIU Cujas

si ce n'est dans le cas où il en aurait usé frauduleusement pour louer à un tiers après l'expulsion. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 44.

Section III.

Des Règles particulières aux Baux à ferme.

Art. 1763.

Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.

Motifs de la défense de sous-louer. *Exposé de motifs par* M. Galli, VII, n° 16. — *Rapport par* M. Mouricault, VIII, n° 15.

Art. 1764.

En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Art. 1765.

Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou diminution de prix pour le fermier, que dans les cas et suivant les règles exprimés au Titre *De la Vente*.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose an* XII, I, n°s 12 et 21.

Art. 1766.

Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764.

BIU Cujas

L'article comprend le colon partiaire. Il ne s'applique qu'au cas où la résiliation est, soit consentie, soit prononcée, et où c'est le fait du preneur qui y donne lieu. *Observations du Tribunat*, V, n° 23.

ART. 1767.

Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail.

Le preneur ne peut pas engranger dans d'autres lieux que ceux qui sont désignés par le bail. C'est ce qui résulte du rejet de la proposition contraire faite par la section du Tribunat. *Observations du Tribunat*, V, n° 24.

ART. 1768.

Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

ART. 1769.

Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance;

Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte.

ART. 1770.

Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location.

Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune discussion. *Voyez*

BIU Cujas

cependant sur ces articles les *Observations du Tribunat*, V, n°s 25, 26 et 27.

ART. 1771.

Le fermier ne peut obtenir de remise lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.

Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

La fin de non-recevoir existe aussitôt après que les fruits ont été séparés de la terre, bien qu'ils n'aient pas encore été mis en état d'être enlevés. C'est ce qui résulte du rejet de la proposition contraire faite par la section du Tribunat. *Observations du Tribunat*, V, n° 28.

ART. 1772.

Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse.

ART. 1773.

Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

Elle ne s'entend pas des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus.

Ces articles n'ont donnné lieu à aucune discussion. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose*, I, n° 47. — *Voyez cependant, sur l'art.* 1772, *les Observations du Tribunat*, V, n° 29.

ART. 1774.

Le bail, sans écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

BIU Cujas

Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

Espèce de l'article. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VIII, n° 17. = Pourquoi l'article ne s'explique point sur les coupes de bois. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 9 nivose an* XII, I, n° 16.

ART. 1775.

Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article précédent.

ART. 1776.

Si, à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774.

ART. 1777.

Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logemens convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logemens convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire.

Dans l'un et l'autre cas on doit se conformer à l'usage des lieux.

ART. 1778.

Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune discussion. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 9 nivose*, I, n°s 17, 19 et 47. — *Voyez cependant, sur les trois premiers, les Observations du Tribunat*, V, n° 29.

BIU Cujas

CHAPITRE III.

Du Louage d'ouvrage et d'industrie.

ART. 1779.

Il y a trois espèces principales de louage d'ouvrage et d'industrie :

1°. Le louage des gens de travail qui s'engagent au service de quelqu'un;

2°. Celui des voituriers, tant par terre que par eau, qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises;

3°. Celui des entrepreneurs d'ouvrages par suite de devis ou marchés.

Matière de ce contrat. — Erreur dans laquelle on est tombé, lorsque, renversant les qualités des parties, on a donné celle de locataire à l'individu qui loue ses services ou son industrie, et celle de locateur à l'individu qui les paie. *Rapport par* M. MOURICAULT, VIII, n° 16.

SECTION PREMIÈRE.

Du Louage des Domestiques et Ouvriers.

ART. 1780.

On ne peut engager ses services qu'à temps, ou pour une entreprise déterminée.

Principe de l'article. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 9. = Motifs qui ont fait ajouter la dernière disposition. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, II, n° 5.

Nota. On avait placé ici, dans la première rédaction, un article qui portait qu'on ne pourrait point forcer personnellement l'individu à exécuter son engagement, et que dans le cas où il viendrait à y manquer, il ne serait passible que de dommages-intérêts. Cet article a été retranché dans les rédactions suivantes, parce qu'on s'est aperçu qu'il ne faisait que répéter l'article 1142.

ART. 1781.

Le maître est cru sur son affirmation,

BIU Cujas

Pour la quotité des gages;
Pour le paiement du salaire de l'année échue;
Et pour les à-comptes donnés pour l'année courante.

Motifs de s'en tenir à l'affirmation du maître, et de ne pas accorder au domestique et à l'ouvrier la preuve contraire par témoins. — L'article ne dispose qu'entre l'ouvrier et l'entrepreneur, et non entre l'entrepreneur et le propriétaire qui l'a chargé de travaux. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, II, n° 4. = Complément et développement de l'article par les règles générales. *Rapport par* M. MOURICAULT, VIII, n° 17.

SECTION II.

Des Voituriers par terre et par eau.

ART. 1782.

Les voituriers par terre et par eau sont assujettis, pour la garde et la conservation des choses qui leur sont confiées, aux mêmes obligations que les aubergistes, dont il est parlé au Titre *Du Dépôt et du Séquestre*.

Motifs d'assimiler les voituriers aux aubergistes. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, II, n° 9. = Application aux voituriers des règles générales pour tout ce que les dispositions qui les concernent n'ont pas déterminé. *Rapport par* M. MOURICAULT, VIII, n° 18.

ART. 1783.

Ils répondent non seulement de ce qu'ils ont déjà reçu dans leur bâtiment ou voiture, mais encore de ce qui leur a été remis sur le port ou dans l'entrepôt pour être placé dans leur bâtiment ou voiture.

ART. 1784.

Ils sont responsables de la perte et des avaries des choses qui leur sont confiées, à moins qu'ils ne prouvent qu'elles ont été perdues et avariées par cas fortuit ou force majeure.

Motifs de ces articles. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, II, n° 9.

BIU Cujas

ART. 1785.

Les entrepreneurs de voitures publiques par terre et par eau, et ceux des roulages publics, doivent tenir registre de l'argent, des effets et des paquets dont ils se chargent.

Motifs de l'article. — Comment, à défaut d'enregistrement, la remise peut être prouvée. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 14 *nivose an* XII, II, n° 9.

ART. 1786.

Les entrepreneurs et directeurs de voitures et roulages publics, les maîtres de barques et navires, sont en outre assujettis à des réglemens particuliers, qui font la loi entre eux et les autres citoyens.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation.

SECTION III.

Des Devis et des Marchés.

ART. 1787.

Lorsqu'on charge quelqu'un de faire un ouvrage, on peut convenir qu'il fournira seulement son travail ou son industrie, ou bien qu'il fournira aussi la matière.

ART. 1788.

Si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 14 *nivose an* XII, II, n° 12. *Voyez cependant les Observations du Tribunat*, V, n°s 38 et 39.

ART. 1789.

Dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie, si la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute.

Le retard est compris dans la faute. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 14 *nivose an* XII, II, n° 13.

BIU Cujas

ART. 1790.

Si, dans le cas de l'article précédent, la chose vient à périr, quoique sans aucune faute de la part de l'ouvrier, avant que l'ouvrage ait été reçu, et sans que le maître fût en demeure de le vérifier, l'ouvrier n'a point de salaire à réclamer, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière.

Pourquoi, dans le cas de cet article, la responsabilité de l'ouvrier cesse après la réception de l'ouvrage, tandis que celle de l'architecte ou de l'entrepreneur, à l'égard de l'édifice qu'ils ont construit, se prolonge au-delà. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, II, n° 17.

ART. 1791.

S'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, la vérification peut s'en faire par parties : elle est censée faite pour toutes les parties payées, si le maître paie l'ouvrier en proportion de l'ouvrage fait.

Le paiement ne fait point présumer la vérification pour les parties non payées. *Observations du Tribunat*, V, n° 40.

ART. 1792.

Si l'édifice construit à prix fait, périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans.

Lois romaines, desquelles l'article est tiré. *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 20. = Pourquoi l'architecte ou l'entrepreneur sont responsables du vice du sol, même lorsqu'ils ont averti le propriétaire. — La vérification et la réception de l'ouvrage n'ont d'autre effet que de les autoriser à demander leur paiement, et ne les dégagent point de la responsabilité. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, II, n°s 15, 16, 17, 18 et 19.

ART. 1793.

Lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la

BIU Cujas

construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changemens ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changemens ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire.

Motifs et objet de l'article. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, II, n° 20. = Abus qu'il tend à extirper. *Discours de* M. FAURE, IX, n° 12.

ART. 1794.

Le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 14 nivose an* XII, II, n° 21.

ART. 1795.

Le contrat de louage d'ouvrage est dissous par la mort de l'ouvrier, de l'architecte ou entrepreneur.

Motifs de ne laisser, en aucun cas, subsister le marché vis-à-vis des héritiers de l'architecte ou de l'entrepreneur, à moins que celui que les héritiers présentent pour le remplacer ne soit accepté par le propriétaire. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, II, n° 22. = Le mot *ouvrier* désigne ici celui qui est chargé du travail comme entrepreneur, et non pas celui qui donne son travail manuel sous les ordres d'un autre. *Observations du Tribunat*, V, n° 42.

ART. 1796.

Mais le propriétaire est tenu de payer en proportion du prix porté par la convention, à leur succession, la valeur des ouvrages faits et celle des matériaux préparés, lors seulement que ces travaux ou ces matériaux peuvent lui être utiles.

BIU Cujas

ART. 1797.

L'entrepreneur répond du fait des personnes qu'il emploie.

ART. 1798.

Les maçons, charpentiers et autres ouvriers qui ont été employés à la construction d'un bâtiment ou d'autres ouvrages faits à l'entreprise, n'ont d'action contre celui pour lequel les ouvrages ont été faits, que jusqu'à concurrence de ce dont il se trouve débiteur envers l'entrepreneur, au moment où leur action est intentée.

ART. 1799.

Les maçons, charpentiers, serruriers, et autres ouvriers qui font directement des marchés à prix fait, sont astreints aux règles prescrites dans la présente section; ils sont entrepreneurs dans la partie qu'ils traitent.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 14 *nivose an* XII, II, n°s 24 et 25.

CHAPITRE IV.

Du Bail à cheptel.

SECTION PREMIÈRE.

Dispositions générales.

ART. 1800.

Le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner, sous les conditions convenues entre elles.

Nature du bail à cheptel. *Rapport par* M. MOURICAULT, VIII, n° 20.

ART. 1801.

Il y a plusieurs sortes de cheptels :

Le cheptel simple ou ordinaire,

Le cheptel à moitié,

Le cheptel donné au fermier ou au colon partiaire.

Il y a encore une quatrième espèce de contrat improprement appelée *cheptel*.

Voyez le Commentaire sur l'article 1831.

BIU Cujas

ART. 1802.

On peut donner à cheptel toute espèce d'animaux susceptibles de croît ou de profit pour l'agriculture ou le commerce.

ART. 1803.

A défaut de conventions particulières, ces contrats se règlent par les principes qui suivent.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 14 nivose an* XII, II, n° 49.

SECTION II.

Du Cheptel simple.

ART. 1804.

Le bail à cheptel simple est un contrat par lequel on donne à un autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que le preneur profitera de la moitié du croît, et qu'il supportera aussi la moitié de la perte.

Le mot *cheptel* désigne la chose louée, et non le contrat. *Observations du Tribunat*, V, n° 47.

ART. 1805.

L'estimation donnée au cheptel dans le bail n'en transporte pas la propriété au preneur; elle n'a d'autre objet que de fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à l'expiration du bail.

L'estimation n'est pas indispensable; mais, quand elle a lieu, elle doit avoir les effets que l'article lui donne. *Observations du Tribunat*, V, n° 48.

ART. 1806.

Le preneur doit les soins d'un bon père de famille à la conservation du cheptel.

ART. 1807.

Il n'est tenu du cas fortuit que lorsqu'il a été précédé de quelque faute de sa part, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée.

ART. 1808.

En cas de contestation, le preneur est tenu de prouver le cas

BIU Cujas

fortuit, et le bailleur est tenu de prouver la faute qu'il impute au preneur.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 9 *nivose an* XII, I, n° 51.

ART. 1809.

Le preneur qui est déchargé par le cas fortuit, est toujours tenu de rendre compte des peaux des bêtes.

Le preneur n'est pas obligé de représenter les peaux. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 9 *nivose an* XII, I, n° 52.

ART. 1810.

Si le cheptel périt en entier sans la faute du preneur, la perte en est pour le bailleur.

S'il n'en périt qu'une partie, la perte est supportée en commun, d'après le prix de l'estimation originaire, et celui de l'estimation à l'expiration du cheptel.

La perte est supportée en commun en ce sens que le propriétaire supporte la perte du fonds, et le preneur celle des bénéfices qu'il aurait obtenus sur la partie perdue. — Le preneur n'est pas tenu de la diminution causée par l'effet naturel du temps. *Proc.-verb. du Cons. d'État, séance du* 9 *nivose an* XII, I, n° 53.

ART. 1811.

On ne peut stipuler,

Que le preneur supportera la perte totale du cheptel, quoique arrivée par cas fortuit et sans sa faute,

Ou qu'il supportera, dans la perte, une part plus grande que dans le profit,

Ou que le bailleur prélevera, à la fin du bail, quelque chose de plus que le cheptel qu'il a fourni.

Toute convention semblable est nulle.

Le preneur profite seul des laitages, du fumier et du travail des animaux donnés à cheptel.

La laine et le croît se partagent.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation.

BIU Cujas

ART. 1812.

Le preneur ne peut disposer d'aucune bête du troupeau, soit du fonds, soit du croît, sans le consentement du bailleur, qui ne peut lui-même en disposer sans le consentement du preneur.

La section du Tribunat avait proposé d'autoriser le propriétaire à revendiquer les bêtes vendues, sans son consentement, par le cheptelier. *Observations du Tribunat*, V, n°. 49. = Cette proposition n'a pas été admise.

ART. 1813.

Lorsque le cheptel est donné au fermier d'autrui, il doit être notifié au propriétaire de qui ce fermier tient; sans quoi il peut le saisir et le faire vendre pour ce que son fermier lui doit.

ART. 1814.

Le preneur ne pourra tondre sans en prévenir le bailleur.

ART. 1815.

S'il n'y a pas de temps fixé par la convention pour la durée du cheptel, il est censé fait pour trois ans.

ART. 1816.

Le bailleur peut en demander plus tôt la résolution, si le preneur ne remplit pas ses obligations.

ART. 1817.

A la fin du bail, ou lors de sa résolution, il se fait une nouvelle estimation du cheptel.

Le bailleur peut prélever des bêtes de chaque espèce, jusqu'à concurrence de la première estimation : l'excédant se partage.

S'il n'existe pas assez de bêtes pour remplir la première estimation, le bailleur prend ce qui reste, et les parties se font raison de la perte.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le Proc.-verb. du 7 pluviose an* XII, IV, n° 1. — *Voyez cependant, sur l'article* 1817, *les Observations du Tribunat*, V, n° 50.

BIU Cujas

Section III.

Du Cheptel à moitié.

Art. 1818.

Le cheptel à moitié est une société dans laquelle chacun des contractans fournit la moitié des bestiaux, qui demeurent communs pour le profit ou pour la perte.

Art. 1819.

Le preneur profite seul, comme dans le cheptel simple, des laitages, du fumier et des travaux des bêtes.

Le bailleur n'a droit qu'à la moitié des laines et du croît.

Toute convention contraire est nulle, à moins que le bailleur ne soit propriétaire de la métairie dont le preneur est fermier ou colon partiaire.

Art. 1820.

Toutes les autres règles du cheptel simple s'appliquent au cheptel à moitié.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le Proc.-verb. du 7 pluviose an* XII, IV, n° 1. — *Voyez cependant, sur l'article* 1819, *les Observations du Tribunat*, V, n° 50.

Section IV.

Du Cheptel donné par le Propriétaire à son Fermier ou Colon partiaire.

§. Ier. *Du Cheptel donné au Fermier.*

Art. 1821.

Ce cheptel (aussi appelé *cheptel de fer*) est celui par lequel le propriétaire d'une métairie la donne à ferme, à la charge qu'à l'expiration du bail, le fermier laissera des bestiaux d'une valeur égale au prix de l'estimation de ceux qu'il aura reçus.

Art. 1822.

L'estimation du cheptel donné au fermier ne lui en transfère pas la propriété, mais néanmoins le met à ses risques.

Art. 1823.

Tous les profits appartiennent au fermier pendant la durée de son bail, s'il n'y a convention contraire.

BIU Cujas

ART. 1824.

Dans les cheptels donnés au fermier, le fumier n'est point dans les profits personnels des preneurs, mais appartient à la métairie, à l'exploitation de laquelle il doit être uniquement employé.

ART. 1825.

La perte, même totale et par cas fortuit, est en entier pour le fermier, s'il n'y a convention contraire.

ART. 1826.

A la fin du bail, le fermier ne peut retenir le cheptel en en payant l'estimation originaire; il doit en laisser un de valeur pareille à celui qu'il a reçu.

S'il y a du déficit, il doit le payer; et c'est seulement l'excédant qui lui appartient.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le Proc.-verb. du 7 pluviose an* XII, IV, n° 1.—*Voyez cependant, sur les articles* 1824 *et* 1825, *les observations du Tribunat*, V, n° 50.

§. II. *Du Cheptel donné au Colon partiaire.*

ART. 1827.

Si le cheptel périt en entier sans la faute du colon, la perte est pour le bailleur.

Il ne peut pas être dérogé à cet article par une stipulation contraire. *Observations du Tribunat*, V, n° 51.

ART. 1828.

On peut stipuler que le colon délaissera au bailleur sa part de la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire;

Que le bailleur aura une plus grande part du profit;

Qu'il aura la moitié des laitages :

Mais on ne peut pas stipuler que le colon sera tenu de toute la perte.

ART. 1829.

Ce cheptel finit avec le bail à métairie.

ART. 1830.

Il est d'ailleurs soumis à toutes les règles du cheptel simple.

BIU Cujas

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le Proc.-verb. du 7 pluviose an* XII, IV, n° 1.

SECTION V.

Du Contrat improprement appelé Cheptel.

ART. 1831.

Lorsqu'une ou plusieurs vaches sont données pour les loger et les nourrir, le bailleur en conserve la propriété : il a seulement le profit des veaux qui en naissent.

La section du Tribunat avait proposé de supprimer cet article, attendu, disait-elle, que le contrat sur lequel il dispose n'a rien de commun avec le cheptel, et est régi par les règles générales. *Observations du Tribunat*, V, nos 46 et 52. = Cette proposition n'a pas été admise, et ne pouvait pas l'être : la convention que l'article prévoit pouvait être confondue avec le vrai bail à cheptel, si la loi n'en marquait pas la différence et n'en déterminait pas les effets : et de là des difficultés que les règles générales n'auraient certainement pas levées.

BIU Cujas

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE,

OU

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉ DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORT, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

I.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 9 *nivose an* XII (31 *décembre* 1804), *tenue sous la présidence du* CONSUL CAMBACÉRÈS.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Première rédaction du Titre *Du Louage*.
2. Discussion des *Dispositions générales*.
3. Adoption, sans observation, des articles 1, 2 et 3 (1708, 1709 *et* 1710 *du Code*).
4. Discussion de l'article 4 (1711 *du Code*). — Observation que les devis et marchés ne sont plus un simple louage lorsque l'entrepreneur fournit la matière. — Proposition de réduire textuellement la disposition aux devis pour la main-d'œuvre. — Proposition d'ajouter le mot *gage* aux mots *louage de travail*. — Adoption de l'article avec ces deux amendemens.

BIU Cujas

5. Adoption, sans observation, de l'article 5 (1712 *du Code*).

6. Discussion du chapitre Ier, *Du Louage des Choses.*

7. Adoption, sans observation, de l'article 6 (1713 *du Code*).

8. Discussion de la section Ire, *De la Forme et de la Durée des Baux.*

9. Adoption, sans observation, des articles 7 et 8 (1714 *et* 1715 *du Code*).

10. Adoption de l'article 9 (1716 *du Code*), avec l'amendement de laisser au juge la faculté de déférer le serment au propriétaire, d'ordonner l'expertise, ou d'arbitrer par lui-même.

11. Discussion de l'article 10 (1717 *du Code*). Objection que cet article blesse le droit de propriété. — Réponse qu'il ne s'étend pas aux biens ruraux; que le propriétaire est libre d'y déroger; que l'article 35 (1729 *du Code*) met le propriétaire à l'abri des abus que le locataire pourrait se permettre. — Adoption de l'article.

12. Adoption, sans observation, des articles 11, 12 et 13 (1763, 1764 *et* 1718 *du Code*).

13. Discussion de l'article 14 (1736 *du Code*). — Observation que les usages des lieux varient beaucoup sur les termes, et qu'en conséquence on dérangerait les habitudes si l'on fixait les termes d'une manière uniforme et absolue. — Adoption de la proposition de s'en référer indéfiniment à ces usages.

14. Adoption de l'article 15 (1757 *du Code*), avec l'amendement d'appliquer à la location de meubles le principe établi par l'article précédent.

15. Proposition d'étendre l'application à l'article 16 (1758 *du Code*). — Objection. — Réponse. — Adoption de la proposition.

16. Adoption de l'art. 17 (1774 *du Code*), avec le retranchement du dernier alinéa, attendu que la convention qui porte sur une seule coupe de bois est une vente, et non un bail.

BIU Cujas

17. Adoption, sans observation, des articles 18 et 19 (1737 *et* 1775 *du Code*).

18. Discussion de l'article 20 (1738 *du Code*). — Observation que l'article rétablit la tacite réconduction ; que l'expression *laissé en possession* engendre des procès ; qu'il est possible au fermier de se maintenir en possession par des travaux que le propriétaire a ignorés, et qui supposent dans celui-ci l'intention de ne pas lui retirer la ferme ; qu'il faudrait du moins fixer le temps de jouissance qui indiquerait cette intention. — Réponse qu'il n'y a pas de tacite réconduction, puisqu'il ne s'agit pas de renouveler l'ancien bail, mais de n'accorder au fermier que la durée de jouissance que lui donnerait un bail non écrit. Le silence du propriétaire est un indice qu'il a entendu laisser l'exploitation au fermier, et que la crainte des procès ne doit pas conduire à expulser injustement le fermier, qui, en ensemençant, a pourvu à l'intérêt du propriétaire, surtout quand celui-ci est séparé de lui par de grandes distances ; qu'il y a effectivement pourvu lorsque le propriétaire n'a pas loué à un autre, et que, dans le cas contraire, ce dernier ne manque pas de se faire connaître au fermier sortant. — Proposition d'une rédaction qui exprime que l'article est pour l'hypothèse où le fermier *est resté et a été laissé en possession pendant le temps nécessaire pour faire présumer la tacite réconduction.* — Adoption de cette rédaction.

19. Adoption, sans observation, des articles 21, 22, 23 et 24 (1776, 1739, 1759 *et* 1740 *du Code*).

20. Discussion de la section II, *Des Obligations du Bailleur.*

21. Adoption, sans observation, des articles 25, 26, 27, 28, 29, 30 et 31 (1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724 *et* 1765 *du Code*).

22. Discussion et adoption de l'article 32 (1725 *du Code*), avec le retranchement de la disposition qui autorisait le preneur à demander, dans le cas de cet article, une diminution de prix, attendu que cette diminution n'est due que pour cause de vimaires.

BIU Cujas

23. Adoption, sans observation, de l'article 33 (1727 *du Code*).

24. Renvoi à la section de la proposition de séparer, suivant la méthode suivie par *Pothier*, les règles qui concernent le louage des immeubles, de celles qui concernent le louage des meubles et des animaux.

25. Discussion de la section III, *Des Obligations du Preneur*.

26. Adoption, sans observation, des articles 34 et 35 (1728 *et* 1729 *du Code*).

27. Discussion de l'article 36 (1752 *du Code*), et de la question de savoir si, dans quel cas, dans quelle mesure, les meubles des sous-locataires doivent répondre des loyers, et de la proposition de décider formellement cette question.

28. Proposition de renvoyer indéfiniment, dans l'article 37 (1754 *du Code*), à l'usage des lieux, attendu que l'énumération que l'article contient n'est pas complète, et qu'on pourrait cependant la croire exclusive. — Réponse qu'il importe de donner une règle aux experts sur les cas les plus ordinaires. — Proposition de placer en tête de l'article, comme règle générale, le renvoi aux usages. — Proposition d'étendre l'obligation du recrépiment à tous les lieux clos. — Adoption de l'article avec ces deux amendemens. — Renvoi à la section de la question de savoir si la réparation des parquets est locative.

29. Adoption, sans observation, des articles 38, 39 et 40 (1756, 1766 *et* 1730 *du Code*).

30. Adoption de l'article 41 (1731 *du Code*), avec l'explication que le locataire n'est responsable que des réparations locatives.

31. Adoption, sans observation, des articles 42 et 43 (1732 *et* 1735 *du Code*).

32. Adoption de l'article 44 (1733 *du Code*), avec le retranchement des mots *de la cheminée*, et explication de la manière dont le locataire peut prouver, dans le cas de cet ar-

BIU Cujas

ticle et dans celui de l'article 42 (1732 *du Code*), que l'accident ne vient pas de sa faute.

33. Adoption de l'article 45 (1734 *du Code*), et réponse à l'observation qu'il est sévère.

34. Adoption, sans observation, de l'art. 46 (1768 *du Code*).

35. Discussion de la section IV, *De la Résolution du Louage*, et adoption de la rubrique contre l'observation qu'elle est trop générale.

36. Adoption, sans observation, de l'art. 47 (1741 *du Code*).

37. Adoption de l'article 48 (1742 *du Code*), avec l'explication que, de droit commun, il est permis aux parties d'y déroger.

38. Adoption, sans observation, de l'article 49 (1761 *du Code*).

39. Discussion de l'article 50 (1743 *du Code*).

40. Pourquoi le bail sous seing privé ne peut être opposé à l'acquéreur, quoiqu'il conserve ses effets entre le bailleur et le preneur.

41. Observation que l'abrogation de la loi *Emptorem* diminuera la valeur des maisons. — Réponse que cette considération ne doit pas empêcher d'abolir une loi qui n'était fondée que sur une subtilité, et qui blessait la foi due aux contrats.

42. Proposition d'admettre une exception pour le cas de la vente judiciaire, afin que les créanciers ne souffrent point de la diminution du prix. — Réponse que l'hypothèque n'altère point, dans la main du débiteur, les droits de jouir que lui donne la propriété.

43. Adoption pure et simple de l'article.

44. Discussion de l'article 51 (1762 *du Code*). — Observation que l'expression restrictive *il n'est tenu*, en semblant dégager le bailleur de toute autre condition, lui permettrait de louer à un tiers après avoir expulsé le locataire, sous prétexte d'occuper par lui-même. — Réponse que cette expression restrictive n'a pour but que d'exclure l'idée que

BIU Cujas

le bailleur doit des dommages-intérêts ; que dans le cas qu'on suppose, il en devrait au contraire, attendu qu'il y aurait fraude. — Adoption de l'article avec la substitution des mots *il sera tenu*, à ceux *il* NE *sera tenu*.

45. Adoption, sans observation, des articles 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 et 59 (1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750 *et* 1751 *du Code*).

46. Discussion de la section V, *Des Règles particulières à la Ferme des Biens ruraux*.

47. Adoption, sans observation, des articles 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 et 70 (1777, 1778, 1767, 1770, 1769, 1771, 1772, 1773 *et* 1726 *du Code*). (1)

48. Discussion du chapitre II, *Du Bail à cheptel*.

49. Adoption, sans observation, des articles 71, 72, 73 et 74 (1800, 1801, 1802 *et* 1803 *du Code*).

50. Discussion de la section Ire, *Du Cheptel simple*.

51. Adoption, sans observation, des articles 75, 76, 77, 78 et 79 (1804, 1805, 1806, 1807 *et* 1808 *du Code*).

52. Adoption de l'article 80 (1809 *du Code*), avec l'explication que le preneur n'est pas obligé de représenter les peaux, mais seulement d'en rendre compte.

53. Discussion et adoption de l'article 81 (1810 *du Code*), avec l'explication qu'il n'a pas pour objet d'obliger le cheptelier à rembourser la moitié de la perte arrivée sans sa faute, ni de le forcer à souffrir une diminution de bénéfice sur ce qui reste, mais de lui interdire tout recours contre le propriétaire pour les bénéfices qu'il perd sur la partie détruite.

54. Renvoi du chapitre à la section pour présenter une rédaction nouvelle conforme aux amendemens adoptés, et pour le revoir sous le rapport du classement des articles.

---

(1) Les articles 64, 65 et 66 ont été, depuis, réunis en un seul, et forment l'article 1769 du Code.

BIU Cujas

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. GALLI présente le Titre XIII du Livre III. Il est ainsi conçu :

DU LOUAGE.

Dispositions générales.

« ART. 1er. *Cet article est le même que l'art.* 1708 *du Code.*

« ART. 2. *Corresp. à l'art.* 1709 *du Code.* Le louage des choses est un contrat par lequel l'un s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige de lui payer.

« ART. 3. *Corresp. à l'art.* 1710 *du Code.* Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties donne quelque chose à faire à l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

« ART. 4. *Corresp. à l'article* 1711 *du Code.* Ces deux genres de louages se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières.

« On appelle *bail à loyer* le louage des maisons et celui des meubles ;

« *Bail à ferme*, celui des héritages ruraux ;

« *Loyer*, le louage du travail ;

« *Bail à cheptel*, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie ;

« *Devis*, *marché* ou *prix fait*, l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé.

« Ces trois dernières espèces ne sont comprises dans le louage que dans un sens très étendu ; elles ont des règles particulières.

« ART. 5. *Cet article est le même que l'article* 1712 *du Code.*

BIU Cujas

CHAPITRE PREMIER.

Du Louage des choses.

« ART. 6. *Cet article est le même que l'art.* 1713 *du Code.*

SECTION PREMIÈRE.

De la Forme et de la Durée des Baux.

« ART. 7 et 8. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 1714 *et* 1715 *du Code.*

« ART. 9. *Corresp. à l'art.* 1716 *du Code.* S'il y a contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'y ait point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment;

« Si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts, auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si elle excède le prix qu'il a déclaré.

« ART. 10. *Cet article est le même que l'art.* 1717 *du Code.*

« ART. 11. *Corresp. à l'art.* 1763 *du Code.* Le colon partiel n'a pas la faculté ni de sous-louer ni de céder, si elle ne lui a pas été expressément accordée par le bail.

« ART. 12. *Corresp. à l'art.* 1764 *du Code.* En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer, et le preneur est condamné à payer le prix du bail pendant le temps nécessaire pour la relocation, et en outre aux dommages-intérêts du bailleur.

« ART. 13. *Corresp. à l'art.* 1718 *du Code.* Les articles 40 et 41 du Titre IX, *Du Contrat de Mariage*, relatifs aux baux des biens des femmes mariées, sont applicables aux baux des biens des mineurs.

« ART. 14. *Corresp. à l'art.* 1736 *du Code.* Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais ci-après :

« S'il s'agit d'une maison entière, le congé devra être donné au moins une année avant;

BIU Cujas

« S'il s'agit d'un corps de logis entier ou d'une boutique, six mois avant:

« Et pour tous autres appartemens, dans les délais fixés par les usages des lieux.

« ART. 15. *Corresp. à l'art.* 1757 *du Code.* Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière est censé fait pour un an.

« Celui des meubles garnissant un corps de logis entier, ou une boutique, est censé fait pour six mois.

« Le bail des meubles fournis pour garnir tous autres appartemens est censé fait pour la durée ordinaire des baux desdits appartemens, selon l'usage des lieux.

« Le bail de l'appartement meublé est censé fait pour un an.

« ART. 16. *Corresp. à l'art.* 1758 *du Code.* Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année quand il a été fait à tant par an;

« Au mois, quand il a été fait à tant par mois;

« Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

« Si aucun écrit ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite pour un mois.

« ART. 17. *Corresp. à l'art.* 1774 *du Code.* Le bail sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

« Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

« Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

« Mais le bail d'un bois taillis, lors même qu'il se par-

BIU Cujas

tage en plusieurs coupes, n'est censé fait que pour une coupe.

« ART. 18. *Corresp. à l'art.* 1737 *du Code.* Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, tant à l'égard des maisons que des fonds de terre, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

« ART. 19. *Corresp. à l'art.* 1775 *du Code.* Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse aussi de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, suivant l'article 17.

« ART. 20. *Corresp. à l'art.* 1738 *du Code.* Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

« ART. 21. *Corresp. à l'art.* 1776 *du Code.* La même règle sera observée pour les baux ruraux; et en conséquence l'article ci-dessus recevra son exécution, lorsqu'après l'expiration des baux écrits, le preneur restera et le bailleur le laissera en possession.

« ART. 22. *Cet article est le même que l'art.* 1739 *du Code.*

« ART. 23. *Corresp. à l'art.* 1759 *du Code.* Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue de même sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné de la manière prescrite en l'art. 14.

« ART. 24. *Cet article est le même que l'art.* 1740 *du Code.*

SECTION II.

Des Obligations du Bailleur.

« ART. 25, 26 et 27. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1719, 1720 *et* 1721 *du Code.*

BIU Cujas

« ART. 28. *Corresp. à l'art.* 1722 *du Code.* Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en tout ou en partie par cas fortuits, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail, mais sans aucun autre dédommagement.

« ART. 29. *Cet article est le même que l'article* 1723 *du Code.*

« ART. 30. *Corresp. à l'art.* 1724 *du Code.* Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

« Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à concurrence du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

« Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci aura la faculté de résilier le bail.

« ART. 31. *Corresp. à l'art.* 1765 *du Code.* Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à diminution de prix pour le preneur que dans les cas et suivant les règles exprimés au contrat de vente.

« ART. 32. *Corresp. à l'art.* 1725 *du Code.* Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom, et à demander même, s'il y a lieu, une diminution de prix, suivant ce qui est dit à l'article 70.

BIU Cujas

« ART. 33. *Corresp. à l'art.* 1727 *du Code* (1). Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur à sa garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

SECTION III.

Des Obligations du Preneur.

« ART. 34. *Corresp. à l'art.* 1728 *du Code.* Le preneur est tenu de deux obligations principales :

« 1°. D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ;

« 2°. De payer le prix du bail aux termes convenus.

« ART. 35. *Corresp. à l'art.* 1729 *du Code.* Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, obtenir la résiliation du bail.

« En cas de résiliation, le preneur est condamné à payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, et aux dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

« ART. 36. *Cet article est le même que l'art.* 1752 *du Code.*

« ART. 37. *Corresp. à l'art.* 1754 *du Code.* Les réparations locatives ou de menu entretien dont le preneur est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles qui deviennent nécessaires, pendant la durée du bail,

---

(1) Cet article ne diffère de l'article 1726 du Code que par les mots *en garantie*, qui, sur l'observation de la section du Tribunat, ont été substitués à ceux *à sa garantie*.

BIU Cujas

« Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées ;

« Au recrépiment du bas des murailles des appartemens, à la hauteur d'un mètre ;

« Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques uns de cassés, et que tout le pavé en général n'est pas devenu mauvais par vétusté ;

« Aux vitres, excepté qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidens extraordinaires et de force majeure, dont le preneur ne peut être tenu ;

« Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture des boutiques, gonds, targettes et serrures, sauf qu'il en manque par vétusté ou mauvaise qualité, ou qu'ils aient été cassés ou endommagés par une force majeure ;

« Et autres désignées *par l'usage des lieux*.

« ART. 38. *Cet article est le même que l'art.* 1756 *du Code.*

« ART. 39. *Corresp. à l'art.* 1766 *du Code.* Si le fermier d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon ménager et père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, obtenir la résiliation du bail.

« En cas de résiliation, le fermier est condamné, ainsi qu'il est dit du preneur à l'article 35 de ce Titre.

« ART. 40. *Corresp. à l'art.* 1730 *du Code.* S'il a été fait un état des lieux, entre le bailleur et le preneur, au commencement du bail, le preneur doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

« ART. 41. *Corresp. à l'art.* 1731 *du Code.* S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir

BIU Cujas

reçus en bon état, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

« ART. 42. *Corresp. à l'art.* 1732 *du Code.* Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

« ART. 43. *Corresp. à l'art.* 1735 *du Code.* Il répond aussi des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison, ou des sous-locataires qu'il y place.

« ART. 44. *Corresp. à l'art.* 1733 *du Code.* Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve qu'il est arrivé par cas fortuit ou force majeure;

« Ou par un vice de construction de la cheminée;

« Ou qu'il a été communiqué par une maison voisine.

« ART. 45. *Corresp. à l'art.* 1734 *du Code.* S'il y a plusieurs locataires dans la maison, tous sont solidairement responsables de l'incendie;

« A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu;

« Ou que quelques uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

« ART. 46. *Corresp. à l'art.* 1768 *du Code.* Le fermier d'un bien rural est tenu d'empêcher les usurpations qui peuvent être commises sur les fonds, ou d'en avertir le propriétaire, à peine d'en répondre.

SECTION IV.

De la Résolution du Louage.

« ART. 47. *Corresp. à l'art.* 1741 *du Code.* Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par

BIU Cujas

le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagemens, ainsi qu'il est expliqué dans les sections précédentes.

« ART. 48. *Corresp. à l'article* 1742 *du Code.* Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

« Les héritiers sont respectivement tenus des mêmes obligations.

« ART. 49. *Cet article est le même que l'art.* 1761 *du Code.*

« ART. 50. *Corresp. à l'art.* 1743 *du Code.* Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que la réserve n'en ait été faite dans le contrat de bail.

« ART. 51. *Corresp. à l'article* 1762 *du Code.* S'il a été convenu, dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il n'est tenu que de signifier un congé au temps d'avance usité dans le lieu.

« ART. 52, 53, 54, 55 et 56. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1744, 1745, 1746, 1747 *et* 1748 *du Code.*

« ART. 57. *Corresp. à l'art.* 1749 *du Code.* Le fermier ou le locataire ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués, et de toutes les autres reprises qu'ils peuvent avoir.

« ART. 58. *Cet article est le même que l'article* 1750 *du Code.*

« ART. 59. *Corresp. à l'art.* 1751 *du Code.* Dans le cas expliqué aux articles 49 et 50, l'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

BIU Cujas

Section V.

Des Règles particulières à la Ferme des Biens ruraux.

« Art. 60. *Corresp. à l'art.* 1777 *du Code.* Le fermier doit, la dernière année du bail, laisser à celui qui lui succède dans la culture, la facilité et les logemens nécessaires pour les travaux de l'année suivante, selon l'usage des lieux.

« Et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort, la facilité et les logemens nécessaires pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire.

« Art. 61. *Corresp. à l'art.* 1778 *du Code.* Il doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation.

« Art. 62. *Corresp. à l'art.* 1767 *du Code.* Tout fermier de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail.

« Art. 63. *Corresp. à l'art.* 1770 *du Code.* Si le bail n'est pas d'une année et que la perte soit ou totale, ou du moins de moitié des fruits, le fermier sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la ferme.

« Il ne pourra point prétendre de remise si la perte est moindre de moitié.

« Art. 64. *Corresp. à l'art.* 1769 *du Code.* Si le bail est pour plusieurs années, et qu'il arrive, dans quelqu'une de ces années, des cas fortuits qui enlèvent ou la totalité ou du moins la moitié de la récolte, leur effet sera réglé d'après la distinction suivante.

« Art. 65. *Corresp. à l'art.* 1769 *du Code.* Si le cas fortuit arrive après plusieurs années écoulées du bail, on

BIU Cujas

vérifie si le fermier est récompensé par les récoltes précédentes.

« ART. 66. *Corresp. à l'art.* 1769 *du Code.* Si le cas fortuit arrive ou dans les premières années ou vers la fin du bail, ou si arrivant après plusieurs années écoulées, le fermier ne se trouve pas récompensé par les récoltes précédentes, on attend la fin du bail pour faire la compensation de toutes les années.

« Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le fermier de payer une partie du prix correspondante à la perte qu'il a soufferte.

« ART. 67. *Corresp. à l'art.* 1771 *du Code.* Le fermier ne peut obtenir de remise lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, excepté que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte, telle que la moitié ou le tiers en nature, auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le fermier ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.

« Il ne peut également en demander lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

« ART. 68. *Corresp. à l'article* 1772 *du Code.* Le fermier peut renoncer aux cas fortuits.

« ART. 69. *Corresp. à l'art.* 1773 *du Code.* Cette renonciation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

« Elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet; à moins que le fermier n'ait renoncé à tous cas fortuits prévus ou imprévus.

« ART. 70. *Corresp. à l'art.* 1726 *du Code.* Si le fermier a été empêché de jouir d'une partie du fonds, le pro-

BIU Cujas

priétaire lui doit toujours un rabais proportionné sur le prix de ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement lui aient été dénoncés.

« Cette dénonciation doit être faite dans le mois, si le domicile du propriétaire n'est pas éloigné de plus de 22 myriamètres (50 lieues); et de deux mois, s'il demeure au-delà.

CHAPITRE II.

Du Bail à Cheptel.

Dispositions générales.

« ART. 71. *Cet article est le même que l'art.* 1800 *du Code.*

« ART. 72. *Corresp. à l'art.* 1801 *du Code.* Il y a trois espèces de cheptels :

« Le cheptel simple ou ordinaire,

« Le cheptel à moitié,

« Et celui donné au fermier ou au colon partiaire.

« ART. 73 et 74. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1802 *et* 1803 *du Code.*

SECTION PREMIÈRE.

Du Cheptel simple.

« ART. 75. *Corresp. à l'art.* 1804 *du Code.* Le cheptel simple est un contrat par lequel l'un donne à l'autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que celui-ci profitera de la moitié du croît, et qu'il supportera aussi la moitié de la perte.

« ART. 76. *Corresp. à l'art.* 1805 *du Code.* Le cheptel est estimé dans le bail pour fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à son expiration;

« Mais le bailleur ne demeure pas moins propriétaire du cheptel.

BIU Cujas

« ART. 77, 78, 79 et 80. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1806, 1807, 1808 *et* 1809 *du Code.*

« ART. 81. *Corresp. à l'art.* 1810 *du Code.* Si le cheptel périt en entier sans la faute du preneur, la perte en est pour le bailleur;

« S'il n'en périt qu'une partie, la perte est supportée en commun.

« ART. 82. *Cet article est le même que l'art.* 1811 *du Code.*

« ART. 83. *Corresp. à l'art.* 1812 *du Code.* Le preneur ne peut disposer d'aucune bête du troupeau sans le consentement du bailleur.

« ART. 84, 85, 86 et 87. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1813, 1814, 1815 *et* 1816 *du Code.*

« ART. 88. *Corresp. à l'art.* 1817 *du Code.* A la fin, ou lors de la résolution du bail, il se fait une nouvelle estimation du cheptel.

« Le bailleur peut prélever des bêtes de chaque espèce, jusqu'à concurrence de la première estimation. L'excédant se partage.

« S'il n'existe pas assez de bêtes pour remplir la première estimation, le bailleur prend ce qui reste, et les parties se font raison de la perte.

SECTION II.

Du Cheptel à moitié.

« ART. 89. *Cet article est le même que l'art.* 1818 *du Code.*

« ART. 90. *Corresp. à l'art.* 1819 *du Code.* Le preneur profite seul, comme dans le cheptel simple, des laitages, du fumier et des travaux des bêtes.

« Toute convention contraire est nulle, à moins que le bailleur ne soit propriétaire de la métairie dont le preneur est fermier ou colon partiaire.

« ART. 91. *Cet article est le même que l'art.* 1820 *du Code.*

BIU Cujas

Section III.

Du Cheptel donné par le Propriétaire à son Fermier ou Colon partiaire.

§. Ier. *Du Cheptel donné au Fermier.*

« Art. 92 et 93. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1822 *et* 1823 *du Code.*

« Art. 94. *Corresp. à l'art.* 1824 *du Code.* Dans les cheptels donnés au fermier et au colon partiaire, le fumier n'est point dans les profits personnels des preneurs, mais appartient à la métairie, à l'exploitation de laquelle il doit être uniquement employé.

« Art. 95. *Corresp. à l'art.* 1825 *du Code.* La perte même totale et par cas fortuit, est aussi en entier pour le fermier, s'il n'y a convention contraire.

« Art. 96. *Cet article est le même que l'art.* 1826 *du Code.*

§. II. *Du Cheptel donné au Colon partiaire.*

« Art. 97. *Corresp. à l'art.* 1827 *du Code.* Si le cheptel périt en entier sans la faute du colon, la perte est pour le bailleur, s'il n'y a stipulation contraire.

« Art. 98, 99 et 100. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1828, 1829 *et* 1830 *du Code.*

CHAPITRE III.

Du Louage d'ouvrage et d'industrie.

« Art. 101. *Corresp. à l'art.* 1779 *du Code.* Ce louage a trois objets principaux :

« 1°. Celui des gens de travail qui se louent au service de quelqu'un;

« 2°. Celui des voituriers, tant par terre que par eau,

BIU Cujas

qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises ;

« 3°. Les devis ou marchés d'ouvrages.

SECTION PREMIÈRE.

Du Louage des Domestiques et Ouvriers.

« ART. 102. *Cet article est le même que l'art.* 1781 *du Code.*

« ART. 103. *Corresp. à l'art.* 1780 *du Code.* On ne peut engager ses services qu'à temps.

« ART. 104. Si l'individu qui a loué ses services n'exécute pas son engagement, il est condamné aux dommages et intérêts ; mais il ne peut jamais être contraint personnellement à l'exécution.

Nota. Cet article a été retranché par les raisons expliquées à la note placée à la suite du commentaire sur l'article 1780.

SECTION II.

Des Voituriers par terre et par eau.

« ART. 105. *Cet article est le même que l'art.* 1782 *du Code.*

« ART. 106. *Corresp. à l'art.* 1783 *du Code.* Ils ne répondent pas seulement de ce qu'ils ont déjà reçu dans leur bâtiment ou voiture, mais encore de ce qui leur a été remis sur le port ou dans l'entrepôt, pour être placé dans leur bâtiment ou voiture.

« ART. 107. *Corresp. à l'art.* 1785 *du Code.* Les entrepreneurs de voitures et roulages publics doivent tenir registre de l'argent, des sacs et des paquets dont ils se chargent.

« ART. 108 et 109. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1784 *et* 1786 *du Code.*

BIU Cujas

Section III.

Des Devis et Marchés.

« Art. 110. *Corresp. à l'art.* 1787 *du Code.* Lorsqu'on charge quelqu'un de faire un ouvrage, on peut convenir qu'il fournira seulement son travail ou son industrie, ou bien qu'il fournira aussi la matière.

« Dans le premier cas, c'est un pur louage.

« Dans le second, c'est une vente d'une chose une fois faite.

« Art. 111, 112 et 113. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1788, 1789 *et* 1790 *du Code.*

« Art. 114. *Corresp. à l'art.* 1791 *du Code.* S'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, la vérification peut s'en faire par parties; et elle est censée faite, si le maître paie l'ouvrier à proportion de l'ouvrage fait.

« Art. 115. *Corresp. à l'article* 1792 *du Code.* Si l'édifice donné à prix fait, périt en tout ou en partie par le vice du sol, l'architecte en est responsable pendant le temps réglé au Titre *Des Prescriptions.*

« Art. 116 et 117. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1793 *et* 1794 *du Code.*

« Art. 118. *Corresp. à l'art.* 1795 *du Code.* Le contrat de louage d'ouvrage est dissous par la mort de l'ouvrier; à moins que le propriétaire ne consente d'accepter, pour la continuation de l'ouvrage, l'héritier de l'entrepreneur, ou l'ouvrier que cet héritier lui présente.

« Art. 119. *Corresp. à l'art.* 1796 *du Code.* Dans le cas où le propriétaire ne donne pas ce consentement, il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts de part ni d'autre.

« Mais le propriétaire est tenu de payer au prix porté par la convention, à la succession de l'entrepreneur, la valeur des ouvrages faits et celle des matériaux préparés,

BIU Cujas

lors seulement que ces travaux ou ces matériaux peuvent lui être utiles.

« ART. 120. Si l'ouvrier ne fait pas l'ouvrage convenu, ou s'il ne le fait pas tel et dans le temps qu'il l'a promis, il est tenu de tous les dommages et intérêts qui peuvent résulter de l'inexécution de son obligation.

Nota. Voyez ci-après, *Observations de la section du Tribunat*, V, n° 44, les motifs qui ont fait retrancher cet article.

« ART. 121. *Cet article est le même que l'art.* 1797 *du Code.*

« ART. 122. *Corresp. à l'art.* 1798 *du Code.* Les maçons, charpentiers et autres ouvriers qui ont été employés à la construction d'un bâtiment ou d'autres ouvrages faits à l'entreprise, n'ont d'action contre le propriétaire pour lequel les ouvrages ont été faits, que jusqu'à concurrence de ce dont il peut se trouver débiteur envers l'entrepreneur, au moment où leur action est intentée.

« ART. 123. *Cet article est le même que l'art.* 1799 *du Code.*

2. M. GALLI fait lecture des *Dispositions générales.*

3. Les articles 1, 2 et 3 sont adoptés sans observation.

4. L'article 4 est discuté.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que le *devis*, *marché* ou *prix fait*, est une convention qui passe les bornes du louage, lorsqu'elle comprend, indépendamment de la main-d'œuvre, la fourniture de matériaux.

Il demande que l'article soit rédigé dans le sens de cette distinction. Il ajoute que, pour l'ordre des matières, la facilité de la discussion en ce moment, et la commodité des recherches après l'émission de la loi, il faudrait distinguer le *simple louage d'ouvrages* d'avec les entreprises *sur devis* et à *forfait.*

M. TRONCHET demande que le mot *gage* soit ajouté au mot *louage de travail*, cette dernière expression ne présentant pas l'idée qu'on attache au mot *gage.*

BIU Cujas

L'article est adopté avec ces deux amendemens.

5. L'article 5 est adopté sans observation.

6. M. GALLI fait lecture du chapitre Ier, *Du Louage des choses.*

7. L'article 6 est adopté sans observation.

8. La section Ire, *De la Forme et de la Durée des Baux*, est soumise à la discussion.

9. Les articles 7 et 8 sont adoptés sans observation.

10. L'article 9 est discuté.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS pense que cet article est trop absolu. Il conviendrait de laisser le juge, suivant les circonstances, déférer le serment, ordonner l'expertise ou arbitrer par lui-même.

L'article est adopté avec cet amendement.

11. L'article 10 est discuté.

M. PELET dit que la faculté donnée au preneur de sous-louer et de céder même son bail sans l'aveu du propriétaire, se concilie difficilement avec l'intérêt de la propriété et avec le respect qui lui est dû.

M. BIGOT-PRÉAMENEU observe que ce droit ne serait accordé qu'au locataire d'une maison, et non au fermier d'un bien rural.

M. LACUÉE dit que, même restreint dans ces limites, ce droit aurait encore de grands inconvéniens, car il serait possible qu'un locataire en abusât pour placer, dans la maison qu'il occupe, des individus qui exercent une profession infâme, incommode ou dangereuse.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que, dans l'exactitude des principes, le locataire a le droit de jouir des lieux dans toute la latitude qui appartient au propriétaire lui-même, à moins qu'une clause particulière ne limite ce droit. Il est seulement responsable de l'usage qu'il en fait.

Au surplus, une disposition qui restreindrait ce droit, serait facilement éludée. On l'invoquerait inutilement :

BIU Cujas

le locataire répondrait qu'il n'y a pas contrevenu ; qu'il ne sous-loue pas son appartement, qu'il le prête : si elle peut avoir quelque avantage, le propriétaire aura soin de se le ménager, ainsi que le projet le lui permet, par une stipulation particulière.

M. BIGOT-PRÉAMENEU dit que l'article 35 pourvoit à l'inconvénient que craint M. *Pelet :* cet article autorise le propriétaire à faire résilier le bail, si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter du dommage pour le bailleur.

M. LACUÉE convient qu'en effet l'article 35 suffit pour prévenir l'abus qu'on pourrait faire de l'article 10.

L'article est adopté.

12. Les articles 11, 12 et 13 sont adoptés sans observation.

13. L'article 14 est discuté.

M. BIGOT-PRÉAMENEU observe qu'il est des lieux où l'usage rend les locations annuelles; qu'ainsi, en manifestant l'intention de respecter en général les usages, on abolirait néanmoins celui dont il s'agit, si l'on établissait généralement que la location d'une boutique ou d'un corps-de-logis entier, lorsqu'il n'y a pas de bail écrit, est de six mois.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que, dans tous les cas, il ne suffirait pas de borner aux corps-de-logis entiers le délai de six mois, parce que dans les grandes villes, et singulièrement à Paris, on loue peu de corps-de-logis, mais on loue ordinairement un étage entier, dont le prix est bien plus considérable que celui d'un corps-de-logis dans une petite ville.

M. FOURCROY dit qu'il ne voit aucune difficulté à s'en référer indéfiniment aux usages des lieux.

M. GALLI pense que, pour les maintenir, il suffit d'ajouter à l'article : *sauf les usages contraires.*

BIU Cujas

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) répond que cette rédaction aurait l'inconvénient de subordonner la loi à l'usage. C'est la diversité et l'incertitude de ces usages qui causent des contestations, auxquelles une disposition précise de la loi mettrait fin.

M. BIGOT-PRÉAMENEU propose de s'en rapporter à l'usage dans les cas des deux derniers alinéas de l'article, et de retrancher toute énonciation de termes.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS voudrait que, dans toutes ses dispositions, l'article fût moins restrictif; qu'il laissât aux juges la faculté de déférer aux usages des lieux et aux circonstances. Le délai, en effet, ne doit pas être le même, lorsqu'il s'agit du déplacement d'une manufacture, d'un grand établissement, d'une famille considérable, d'un homme public, tel qu'un notaire, que lorsqu'il ne s'agit que du déménagement d'un célibataire, ou d'une personne sans état et sans suite; lorsqu'on occupe une habitation importante dans une grande ville, que lorsqu'on ne tient à loyer qu'une chaumière dans une campagne.

M. TRONCHET dit que l'usage des lieux a toujours réglé les termes sur l'étendue et le prix de l'habitation.

Le CONSEIL adopte en principe que sur les termes on s'en référera aux usages des lieux.

14. L'article 15 est discuté.

M. TRONCHET dit qu'on doit appliquer à cet article le principe adopté pour l'article précédent, afin que les deux dispositions se trouvent en harmonie.

L'article est adopté avec cet amendement.

15. L'article 16 est discuté.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que cet article doit être également réduit au principe adopté pour les articles précédens.

M. BERLIER dit qu'il y a quelque différence, en ce que

BIU Cujas

l'article se rapporte à un cas précis et particulier sur lequel il existe une convention qu'il s'agit de fixer.

M. TRONCHET observe que cette raison ne s'applique point au dernier alinéa, et qu'en conséquence il convient de renvoyer aux usages sur le cas prévu dans cette partie de l'article.

M. LACUÉE pense que cet amendement est d'autant plus nécessaire, que la dernière disposition de l'article change l'usage subsistant de considérer les appartemens garnis comme loués pour un terme de quinze jours : la disposition ferait durer cette location pendant un mois.

M. BERLIER observe qu'il est sans inconvénient de retrancher la dernière partie de cet article, mais qu'il ne faut point que la suppression porte sur la règle posée dans la première partie.

En effet, si un appartement est loué à tant par an, par mois ou par jour, le bail a pour limites naturelles celles indiquées par le prix; ainsi il convient de dire qu'en ce cas, le bail est censé fait ou pour un an, ou pour un mois, ou pour un jour.

Il ne faut point pour cela renvoyer aux usages, car il ne s'agit là que d'expliquer les effets d'une convention.

M. LACUÉE objecte que cette suppression nuirait au locateur, parce que ne sachant pas précisément le jour où il pourra disposer de son appartement, il serait dans l'impossibilité de le louer à une autre personne pour une époque déterminée.

M. TRONCHET dit que l'article embrasse deux cas; celui où les parties ont déterminé le temps de la location en la fixant à l'année, au mois ou au jour, et celui où le temps n'a pas été déterminé : c'est ce dernier cas qu'il faut abandonner aux usages.

L'article est adopté avec cet amendement.

16. L'article 17 est discuté.

BIU Cujas

M. DEFERMON dit que lorsque la convention ne donne au preneur qu'une seule coupe, ce n'est point un bail, c'est une vente; car si la totalité de l'exploitation se divise, par exemple, en neuf coupes, il ne peut y avoir de bail que lorsque le contrat les comprend toutes également.

M. GALLI dit que le tribunal d'appel de Rennes a déjà fait cette observation; il a demandé que la dernière partie de l'article fût réformée et convertie dans la disposition suivante :

« Le bail d'un bois taillis, lorsqu'il se partage en plu-« sieurs coupes, est censé fait pour l'exploitation succes-« sive de toutes les coupes. »

Cette opinion n'a pas été adoptée par la section de législation.

M. DEFERMON dit que, dans la ci-devant Bretagne, il se trouve presque toujours des taillis parmi les terres affermées; qu'on en laisse la jouissance au fermier pour les coupes aux époques convenables et sans anticipation, et qu'ils font partie de la totalité du bail. Ces usages se trouveraient détruits par l'article.

M. TRONCHET pense que ce motif, et les autres considérations qui ont été proposées, doivent décider à ne se point expliquer sur les baux des bois.

L'article est adopté avec la suppression du dernier alinéa.

17. Les articles 18 et 19 sont adoptés sans observation.

18. L'article 20 est discuté.

M. TRONCHET dit que cet article est en contradiction avec l'article 18. Le premier de ces articles veut que le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé; et le second, qu'il y ait tacite réconduction, si le preneur reste ou est laissé en possession.

L'Assemblée Constituante avait supprimé la tacite ré-

BIU Cujas

conduction. Cette abrogation était juste, car il arrive souvent qu'un fermier qui exploite un domaine éloigné, se maintient en possession à l'aide de quelques labours qu'il se hâte de faire, et trompe ainsi l'attente du propriétaire, qui, dans la persuasion que la convention serait exécutée telle qu'elle a été faite, pense que le fermier sortant a quitté la ferme à l'expiration du bail, et dans cette idée loue à un autre fermier.

M. TREILHARD dit que l'article 20 n'est pas en contradiction avec l'article 18. Il suppose, en effet, non seulement que le fermier est resté en possession, mais encore que le propriétaire l'y a laissé. Il est certain que si au vu et su de ce propriétaire, et non d'une manière furtive, le preneur a continué d'exploiter, il s'est formé entre eux une convention nouvelle qui fait durer la location pendant un temps quelconque. Mais ce contrat est bien différent de la tacite réconduction, laquelle s'opérait par le seul fait du preneur.

M. TRONCHET dit que la tacite réconduction n'avait point d'autre principe que celui qu'on vient d'alléguer; elle supposait aussi, de la part des deux parties, l'intention de continuer la location.

Au surplus, cette expression : *laissé en possession*, donnera lieu, dans l'application, à une foule de procès.

Il arrivera ordinairement qu'un propriétaire qui aura fait un bail nouveau, s'en reposera sur le fermier entrant, du soin de déposséder le fermier sortant, et que personnellement il ne s'en occupera plus. Cependant, le nouveau fermier différera de se mettre en possession au moment même où le bail précédent expirera : le fermier sortant argumentera de ce retard contre le propriétaire, et celui-ci se trouvera lié des deux côtés.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'il admet la disposition d'après laquelle le fermier sortant demeure suffisamment

BIU Cujas

interpellé par le seul effet de l'expiration du bail. Cependant, il faut voir le cas où les parties ne s'étant point expliquées, et étant domiciliées à une grande distance l'une de l'autre, le fermier a espéré que le bail lui serait continué, et a fait en conséquence les semences et labours. Le *Consul* pense que cette expression : *laissé en possession*, prévient toutes les difficultés qui peuvent s'élever dans cette hypothèse.

M. TREILHARD observe qu'il y a si peu tacite reconduction, que ce n'est pas même l'ancien bail qui continue, car on se réfère sur la durée de la jouissance du fermier, aux articles qui règlent le temps des locations faites sans écrit.

M. BIGOT-PRÉAMENEU croit que l'article n'aura pas de grands inconvéniens. Toujours le fermier entrant commence les nouveaux labours, et s'emménage avant l'expiration du bail précédent. Ainsi la volonté du propriétaire se trouve expliquée par la communication nécessaire qui s'établit entre les deux fermiers. Mais si le propriétaire ne s'est expliqué ni directement, ni indirectement, et que, dans ce silence, l'ancien fermier ait continué d'exploiter, il est juste qu'il continue.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que le système est de supposer que le bailleur a suffisamment manifesté l'intention de continuer au fermier son exploitation, en le laissant pendant un temps en jouissance; mais que comme la loi ne peut précisément déterminer ni la durée de ce temps, ni les circonstances qui prouvent cette intention, elle fait tout ce qui est en son pouvoir en posant le principe, et elle en renvoie l'application à l'arbitrage du juge.

M. TRONCHET dit qu'un des grands inconvéniens de la tacite réconduction, est qu'elle n'est invoquée contre le propriétaire que lorsqu'il y a un bail nouveau; car le

BIU Cujas

propriétaire, dont l'intérêt n'est pas de laisser ses terres sans culture, ne se met pas en devoir d'expulser l'ancien fermier, lorsqu'il n'en a pas un autre à lui substituer.

La tacite réconduction tourne donc toujours contre le propriétaire, et toujours aussi elle sert la mauvaise foi du fermier : si celui-ci prétend qu'on a eu intention de lui laisser son exploitation, il faut le réduire à n'en justifier qu'en rapportant un nouveau bail.

M. Treilhard dit qu'il est impossible que le preneur reste en jouissance sans que le bailleur y ait consenti. On n'attend pas en effet la fin d'un bail pour préparer la récolte nouvelle ; ainsi le fait du propriétaire a dû avertir le fermier de son intention ; si elle n'a pas été manifestée au fermier ni de cette manière, ni d'aucune autre, qu'a-t-il pu faire de mieux pour l'intérêt de tous, que de ne pas laisser les terres sans culture et de continuer son exploitation ? Dans ce cas, il est juste qu'il jouisse comme celui qui n'a point de bail par écrit, et il serait injuste de l'expulser après qu'il a pourvu aux intérêts du propriétaire.

M. Defermon dit que, dans ce système, la condition des deux parties n'est pas égale, car le propriétaire se trouve lié et le fermier ne l'est pas ; il lui serait facile, d'ailleurs, pourvu qu'il eût l'adresse de se maintenir pendant un court laps de temps, de se donner à lui-même une location nouvelle, quoique contre l'intention du propriétaire.

Il est des pays où les fermiers sortant ensemencent et même récoltent après leur sortie. Là nécessairement ils restent encore quelque temps après l'expiration du bail ; le nouveau fermier exploite même à côté d'eux : il ne résulte donc pas nécessairement de semblables circonstances, que le propriétaire ait eu intention de laisser l'exploitation à l'ancien fermier. Cette intention ne sera jamais exactement justifiée que par une autorisation écrite.

BIU Cujas

M. BERLIER dit que si, après avoir été laissé en possession, le fermier acquiert le droit d'achever l'exploitation commencée, le propriétaire a de même action contre le fermier, soit pour l'y contraindre, soit pour se faire payer, et qu'il n'aperçoit rien qui puisse motiver l'objection déduite du défaut de réciprocité;

Qu'à l'égard des actes de possession tolérés par le propriétaire et propres à caractériser la tacite réconduction, il est bien entendu que ce sont ceux qui s'appliquent, non à l'exploitation passée, mais à l'exploitation future, et qu'il ne peut y avoir à ce sujet d'équivoque;

Que des actes furtifs et précipités, précédés ou suivis de la contradiction immédiate du propriétaire, ne sauraient non plus fonder la tacite réconduction; mais que l'article n'autorise point à faire cette objection, puisqu'il dispose formellement et uniquement pour le cas où le propriétaire *a laissé le fermier en possession.*

Cette possession, continue M. *Berlier,* est un fait; or, en faisant abstraction du premier bail, on ne peut se dispenser d'apercevoir dans les nouveaux actes possessoires au moins un bail sans écrit; et l'article en discussion ne pouvait faire moins que d'assimiler, comme il le fait, l'ancien fermier à celui qui jouit sans bail écrit.

L'opinant observe d'ailleurs qu'il serait contre toutes les règles de l'équité, qu'après avoir laissé commencer une nouvelle exploitation, le propriétaire pût ensuite, et avant son achèvement, expulser le fermier; car il est résulté des actes du fermier et de la tolérance du propriétaire un contrat *per factum*, qui doit sans doute être resserré dans d'étroites limites, mais qui cependant mérite quelque considération.

M. SÉGUR dit qu'il serait nécessaire de fixer du moins un délai avant l'expiration duquel le fermier ne fût pas réputé être resté en possession.

BIU Cujas

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que ces mots *laissé en possession* pourront sans doute donner lieu à quelques procès; mais qu'il ne faut point s'arrêter à cet inconvénient, puisque les procès comme les guerres seront toujours inévitables entre les hommes; le législateur ne doit point, dans la vue de les prévenir, consacrer une injustice : c'en serait une, cependant, que d'expulser tout à coup le fermier qui a ensemencé sans rencontrer d'opposition les terres dont le bail est expiré.

M. BIGOT-PRÉAMENEU pense que, sans poser de règles précises soit à l'effet d'expulser le fermier, soit à l'effet de le laisser en jouissance, il convient d'abandonner ces cas à la sagesse des juges.

M. PORTALIS dit que l'article, tel qu'il est proposé, remplit ces vues, puisque ce seront les juges qui décideront dans quelles circonstances le propriétaire sera réputé avoir laissé le fermier en possession; mais que du moins il leur donne une règle, et n'abandonne pas les parties à un arbitraire absolu.

M. JOLLIVET dit qu'il a eu récemment occasion de vérifier quelle est la jurisprudence sur ces sortes de questions. Un fermier, qu'il n'avait pas expressément expulsé, a persisté à vouloir labourer après l'expiration du bail, et a empêché le nouveau fermier d'entrer en jouissance. Les tribunaux, en dépossédant le fermier ancien, ont ordonné que le nouveau lui rembourserait ses labours et semences.

M. TREILHARD dit que cette décision est dans l'esprit de l'article 20.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'il est difficile de rejeter la tacite réconduction dans une loi où l'on admet des baux non écrits. Comment ne pas reconnaître qu'un bail semblable s'est formé, lorsque toutes choses demeurent dans le même état entre le bailleur et le preneur? Sans

BIU Cujas

doute, ce raisonnement ne serait pas exact, si l'on proposait de donner, comme autrefois, trois ans de durée au bail nouveau; mais il faut prendre garde qu'on le réduit au terme d'un bail non écrit.

M. SÉGUR dit qu'il reste cependant cette différence qu'en formant un bail même non écrit, les parties ont du moins stipulé verbalement; mais celui qui a fait un bail écrit a dû compter qu'à l'expiration de ce bail la possession du preneur cessait, et ne pouvait se renouveler sans son consentement, soit verbal, soit écrit. Si l'on veut que son silence serve de droit nouveau au preneur, il faut que ce silence ait duré assez pour faire présumer qu'il a eu l'intention de laisser la possession au fermier.

M. JOLLIVET propose de rédiger ainsi : « Si, à l'expira-« tion des baux écrits, le preneur reste et est laissé en « possession pendant le temps nécessaire pour faire pré-« sumer qu'il y a tacite réconduction, il s'opère un nou-« veau bail, etc. »

Cette rédaction est adoptée.

19. Les articles 21, 22, 23 et 24 sont adoptés sans observation.

20. La section II, *Des Obligations du bailleur*, est soumise à la discussion.

21. Les articles 25, 26, 27, 28, 29, 30 et 31 sont adoptés sans observation.

22. L'article 32 est discuté.

M. LACUÉE dit qu'il est contradictoire de décharger le bailleur de toute garantie du trouble apporté par des voies de fait à la jouissance du preneur, et d'autoriser cependant celui-ci à réclamer une diminution de prix.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que le renvoi à l'article 70 contredit également le principe de l'article; car le bailleur deviendrait responsable des vols et des

BIU Cujas

coupes faites furtivement par des tiers sur les terres données à ferme.

M. TRONCHET dit qu'il n'est dû de diminution sur le prix que lorsqu'une partie de la récolte a été détruite par des événemens de force majeure, tels que ceux de la guerre.

L'article est adopté avec le retranchement de la dernière partie, depuis ces mots : *et à demander même.*

23. L'article 33 est adopté.

24. M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) fait de nouveau une observation générale sur le classement des articles: il pense qu'ils ne sont pas placés dans leur ordre naturel. On aurait pu, suivant le plan adopté par *Pothier*, réunir sous une même division les dispositions relatives au louage des maisons et des biens ruraux, et sous une autre celles qui concernent le louage des animaux et des meubles.

M. TRONCHET dit qu'on a réuni ici les règles communes à tous les louages, et rejeté dans une section particulière les règles propres au louage des biens ruraux.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que les règles qui composent le chapitre Ier reçoivent des développemens bien différens, suivant l'espèce de louage auquel on les applique. Par exemple, l'article 26 n'aura pas les mêmes résultats, lorsqu'il s'agira d'une maison que le bailleur aura livrée sans portes ni fenêtres, que lorsqu'il s'agira d'un cheval qu'il aura donné sans être ferré.

L'observation de M. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) est renvoyée à la section.

25. La section III, *Des Obligations du preneur*, est soumise à la discussion.

26. Les articles 34 et 35 sont adoptés sans observation.

27. L'article 36 est discuté.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande si les

BIU Cujas

meubles des sous-locataires répondent du loyer dû par le locataire principal.

Cette question se présente très fréquemment : il importe donc de la décider.

M. TRONCHET dit que la question appartient à la matière des priviléges ; que cependant, si l'on veut la traiter dès à présent, il observera que, dans l'usage, les meubles des sous-locataires répondent du loyer au propriétaire, tant qu'ils ne l'ont pas payé au locataire principal.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que s'ils n'en répondent pas indéfiniment, le propriétaire se trouve exposé à perdre. En effet, s'il réclame l'exécution de la disposition qui oblige à garnir la maison de meubles suffisans pour lui donner ses sûretés, le principal locataire lui objectera qu'elle est garnie par les meubles des sous-locataires ; s'il demande à faire valoir son privilége sur les meubles des sous-locataires, ils lui diront qu'ils ont payé le locataire principal. Il serait donc utile d'établir une règle claire sur un cas qui se reproduit fréquemment dans les grandes villes.

M. TREILHARD dit qu'en général le preneur loue pour jouir, ou par lui-même, ou par les autres, à moins qu'il n'ait renoncé à la faculté de sous-louer : ainsi, les meubles qui garnissent la maison doivent répondre du loyer, comme s'ils appartenaient tous au locataire principal, mais seulement jusqu'à concurrence de ce que chacun occupe.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que la règle de M. *Treilhard* est plus absolue que celle de M. *Tronchet*, qui décharge les meubles des sous-locataires de la responsabilité, lorsque le locataire principal est payé ; d'où il résulte qu'ils ne fourniraient aucune sûreté au propriétaire.

On pourrait distinguer : adopter la règle de M. *Tron-*

BIU Cujas

chet; pour le cas où le locataire a sous-loué, malgré la renonciation qu'il a faite à ce droit, et celle de M. *Treilhard*, pour le cas contraire.

M. BERLIER dit que cette distinction ne peut atteindre les sous-locataires sans aggraver leur condition : dans tous les cas, leurs meubles doivent être assujettis au privilége du propriétaire jusqu'à concurrence de ce qu'ils doivent sur le prix de leurs locations particulières; mais ils ne peuvent être tenus au-delà, lors même que le locataire principal n'eût pas eu la faculté de leur sous-louer; car tout ce qui résultait de cette clause, vis-à-vis des tiers, c'est que le propriétaire pouvait empêcher qu'ils n'occupassent : s'il ne l'a point fait, leurs obligations envers lui n'excèdent pas celles de tous les autres sous-locataires.

M. TREILHARD croit la difficulté plus spécieuse que réelle. Le doute ne peut subsister que pour un seul terme; car on n'en laisse pas ordinairement accumuler plusieurs. Il est donc facile au sous-locataire de s'assurer, avant de payer le locataire principal, si le propriétaire est payé.

La question est renvoyée à la section.

28. L'article 37 est discuté.

M. MIOT dit que l'énumération contenue dans cet article ne comprend pas tous les cas; que cependant elle ne peut être incomplète sans qu'on en infère que l'intention de la loi est de ne pas avoir égard aux cas qui ne seraient pas énoncés. Il serait donc préférable de s'en rapporter, sur tous, aux usages.

M. GALLI répond que c'est aussi pour suppléer à l'insuffisance de l'énumération, que, par la disposition qui termine l'article, on a conservé aux usages toute leur force.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que cette précaution suffit; mais qu'il est nécessaire de fixer positi-

BIU Cujas

vement le droit sur plusieurs des points sur lesquels l'article s'explique.

M. TRONCHET ajoute que souvent l'humeur ou la mauvaise foi des parties oblige à recourir à des experts; qu'ainsi il est utile de diminuer les doutes, en fixant l'opinion sur les cas les plus ordinaires.

M. BIGOT-PRÉAMENEU propose de placer à la tête de l'article, et avant l'énumération, la disposition qui maintient les usages.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande que l'obligation de faire le récrépiment du bas des murailles soit étendue à tous les lieux clos, tels que les écuries et autres.

L'article est adopté avec les amendemens de MM. *Bigot-Préameneu* et *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely).

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) propose de charger le locataire de la réparation des parquets et planchers en bois, s'ils viennent à être brisés.

M. TREILHARD dit que ce n'est pas là une réparation locative : si une feuille du parquet ou une partie du plancher est brisée par la faute du locataire, il doit en indemniser le propriétaire, non parce que les réparations d'un parquet sont une charge de la location en général, mais parce qu'il a détérioré la chose d'autrui.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que le projet met à la charge du locataire généralement toutes les détériorations qui ne proviennent pas de vétusté, telles que les carreaux de terre ou pavés brisés; et il y a une ressemblance parfaite entre cette dégradation et le bris d'une feuille de parquet ou d'une des planches qu'on emploie au lieu de parquet dans un grand nombre de départemens.

L'observation est renvoyée à la section.

29. Les articles 38, 39 et 40 sont adoptés sans observation.

BIU Cujas

30. L'article 41 est discuté.

M. DEFERMON propose de n'obliger le locataire à rendre les lieux en bon état que des réparations locatives seulement.

M. TREILHARD répond que c'est là le sens de l'article.

L'article est adopté.

31. Les articles 42 et 43 sont adoptés sans observation.

32. L'article 44 est discuté.

M. DEFERMON dit que cet article et l'article 42 imposent au preneur une obligation à laquelle il lui sera difficile de satisfaire. Comment pourra-t-il prouver que l'événement est arrivé sans sa faute? Comment justifiera-t-il, par exemple, de l'accident qui aura fait périr quelque partie d'un troupeau qu'il tient à cheptel?

M. TRONCHET répond que des preuves de cette nature se tirent des circonstances.

Au surplus, on ne pose ici que la règle générale.

Ailleurs on trouve les règles particulières au louage des animaux, des fonds ruraux, etc.

L'article est adopté avec le retranchement des mots *de la cheminée*.

33. L'article 45 est discuté.

M. LACUÉE trouve la disposition de cet article trop dure.

M. TREILHARD dit qu'on ne peut la retrancher sans priver le propriétaire de son recours.

L'article est adopté.

34. L'article 46 est adopté.

35. La section IV, *De la Résolution du Louage*, est soumise à la discussion.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande que la rubrique soit changée, et que, pour ne pas envelopper dans cette section le louage de la main-d'œuvre auquel ses dispositions ne peuvent se rapporter, on dise : *De la résolution du bail à loyer ou à ferme*.

BIU Cujas

M. TRONCHET dit que les dispositions de cette section conviennent également à toute espèce de louage.

La rubrique est maintenue.

36. L'article 47 est adopté sans observation.

37. L'article 48 est discuté.

M. DEFERMON propose d'ajouter à l'article : *s'il n'y a convention contraire.*

M. TREILHARD dit que cette clause est de droit, qu'elle dérive des principes généraux sur les conventions.

M. DEFERMON observe que cependant on a cru devoir l'ajouter à l'article suivant.

M. BERLIER répond que c'est parce que l'article 49 change le droit existant, et que par cette raison il a fallu donner plus de développement à une disposition qui établit un droit dont les effets ne sont pas encore déterminés par la jurisprudence.

L'article est adopté.

38. L'article 49 est adopté sans observation.

39. L'article 50 est discuté.

40. M. DEFERMON demande pourquoi on n'attacherait pas au bail sous seing privé l'effet que l'article donne au bail authentique.

M. TREILHARD répond que c'est parce que ce serait faciliter la fraude; qu'au surplus le bail sous seing privé conserve toute sa force entre le bailleur et le preneur.

41. Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'il y a sans doute de très fortes raisons pour abolir la loi *Ædе*, mais qu'on ne peut se dissimuler que ce changement dans le droit existant nuira à la valeur des maisons.

M. TRONCHET répond que la loi *Ædе* n'était fondée sur aucune raison solide; que la loi *Emptorem* avait un motif, mais qui n'était après tout qu'une subtilité : l'acquéreur, disait-on, n'étant que successeur à titre singu-

BIU Cujas

lier, ne doit pas, comme le successeur à titre universel, être tenu des engagemens personnels de son auteur.

Depuis l'Assemblée Constituante, ces deux lois ont été abandonnées : on a pensé cependant que, pour prévenir les difficultés et les procès, il convenait de les abroger formellement, en laissant néanmoins la faculté de s'y soumettre par une stipulation particulière.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'il se rend à ces raisons; son observation ne porte que sur l'effet que produira le changement de jurisprudence. Il en résultera certainement une diminution dans la valeur des maisons. La précaution que prendra le propriétaire de faire renoncer le preneur au droit commun, persuadera ce dernier que le bailleur se propose de vendre prochainement sa maison, et, par une suite de cette idée, le loyer sera fixé plus bas. Si les parties n'ont pas dérogé au droit commun, et que la maison soit vendue, l'acheteur qui se trouvera gêné dans sa jouissance, par la nécessité de respecter le bail existant, ne voudra acheter qu'à un prix moins élevé.

M. BERLIER dit que le bail authentique doit être maintenu, parce que son sort ne peut ni ne doit dépendre d'un acte postérieur; tant pis pour le bailleur, si, voulant vendre ensuite, il trouve un moindre prix. La raison ne veut pas que le contrat qu'il a souscrit devienne résoluble par son seul fait. Au surplus, M. *Tronchet* a fort justement observé que la loi *Emptorem* ne reposait que sur l'une de ces subtilités que l'on trouve trop souvent dans le droit romain; elle n'est pas plus favorable que la loi *Ædes;* et si celle-ci a été rejetée sans opposition, l'autre ne mérite pas un meilleur sort.

M. TREILHARD dit que la différence de valeur sera toujours légère; les baux n'étant ordinairement que de trois, six ou neuf ans, l'acheteur ne sera pas privé long-temps de la libre disposition de la chose.

BIU Cujas

M. TRONCHET dit que d'ailleurs la disposition ne change réellement rien à ce qui existe. Actuellement, un bail existant cause toujours quelque perte au propriétaire, car s'il en charge l'acquéreur, il vend moins; s'il ne l'en charge pas, il prend sur lui l'obligation d'indemniser le locataire.

M. BIGOT-PRÉAMENEU dit que le droit nouveau diminuera un peu la valeur des biens, attendu qu'il écarte la concurrence de tous ceux qui n'achètent que pour occuper à l'instant par eux-mêmes; mais que néanmoins il est d'avis d'abroger les lois *Emptorem* et *Æde*, qui ne peuvent se concilier avec l'équité et avec la foi due aux contrats.

42. M. JOLLIVET, en approuvant la disposition, demande qu'on y fasse exception pour le cas de la vente judiciaire, parce que la condition des créanciers hypothécaires serait moins avantageuse, si la valeur de la chose engagée venait à décroître, et qu'elle ne doit pas changer par le fait du débiteur.

M. TREILHARD répond que l'hypothèque ne peut diminuer le droit que la propriété donne au débiteur de jouir de sa chose, ni le constituer en quelque sorte dans un état d'interdiction.

43. L'article est adopté.

44. L'article 51 est discuté.

M. DEFERMON dit que cette expression, *n'est tenu que de signifier un congé*, semble supposer que le bailleur n'est soumis à aucune autre condition, et qu'il peut en conséquence louer sa maison à une autre personne, après en avoir expulsé le preneur, sous le prétexte de l'habiter lui-même.

M. TREILHARD dit que si l'on suppose des fraudes, il n'y a pas de disposition dont on puisse espérer qu'elle aura son effet; mais qu'on poursuit la fraude, et que,

BIU Cujas

dans le cas prévu, le preneur expulsé obtiendrait des dommages-intérêts.

M. BIGOT-PRÉAMENEU dit que la locution restrictive qu'on a employée dans l'article, n'a pour objet que de faire connaître que le bailleur ne doit pas de dommages-intérêts au preneur.

M. DEFERMON demande que l'article soit ainsi rédigé : *Il est tenu de signifier, etc.*

L'article est adopté avec cet amendement.

45. Les articles 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 et 59 sont adoptés sans observation.

46. La section V, *Des Règles particulières à la ferme des biens ruraux*, est soumise à la discussion.

47. Les articles 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 et 70, qui la composent, sont adoptés sans observation.

48. M. GALLI fait lecture du chapitre II, *Du Bail à cheptel.*

49. Les articles 71, 72, 73 et 74, qui forment les *dispositions générales*, sont adoptés sans observation.

50. La section Ire, *Du Cheptel simple*, est soumise à la discussion.

51. Les articles 75, 76, 77, 78 et 79 sont adoptés sans observation.

52. L'article 80 est discuté.

M. DEFERMON dit que cet article impose au preneur un engagement difficile à remplir.

M. TREILHARD répond que l'article ne l'oblige pas à payer toujours les peaux qu'il ne peut pas représenter, mais seulement à en rendre compte.

L'article est adopté.

53. L'article 81 est discuté.

M. DEFERMON dit que si l'intention de la section est de n'imposer en aucun cas au preneur une perte qui puisse excéder ses profits, elle blesse l'essence du bail à cheptel.

BIU Cujas

M. TREILHARD dit que la section, pour régler sur qui tombe la perte, ne s'attache qu'à une distinction qui est dans le droit commun : si le fonds du cheptel périt par cas fortuit, il périt pour le propriétaire ; s'il périt par la faute du preneur, c'est lui qui en supporte la perte.

M. DEFERMON dit que par l'effet naturel du temps, des bestiaux donnés à cheptel doivent perdre de leur valeur ; cependant, d'après la dernière partie de l'article, le preneur entrerait dans cette diminution.

M. TRONCHET dit que ces mots, *la perte est supportée en commun*, ne signifient pas que le cheptelier sera tenu de rembourser la moitié de la perte ; mais qu'elle portera sur lui, en ce sens, qu'elle diminuera d'autant le profit qu'il tire du cheptel, sans qu'il ait de recours contre le propriétaire.

M. TREILHARD dit que si l'opinion de M. *Defermon* est que quand il n'y a ni cas fortuit, ni faute du preneur, les bénéfices de celui-ci ne doivent pas souffrir de diminution sur ce qui reste du troupeau, elle est juste, et qu'il convient de la rendre d'une manière plus claire dans la rédaction.

54. Le chapitre entier est renvoyé à la section de législation pour être revu dans l'esprit des observations qui ont été faites.

La section de législation est également chargée de revoir le titre entier, sous le rapport du classement des articles.

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

BIU Cujas

II.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 14 *nivose an* XII (5 *janvier* 1804), *tenue sous la présidence du* CONSUL CAMBACÉRÈS.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Discussion du chapitre III, *Du Louage d'ouvrage et d'industrie.*
2. Adoption, sans observation, de l'art. 101 (1779 *du Code*).
3. Discussion de la section Ire, *Du Louage des domestiques et ouvriers.*
4. Discussion de l'article 102 (1781 *du Code*). — Adoption de la proposition de substituer les mots *terme échu* à ceux *année échue*, attendu que ces sortes de louages ne sont pas toujours annales. — Explication que l'article ne dispose pas entre le propriétaire et l'entrepreneur, mais entre l'entrepreneur et son ouvrier, et qu'obligé de déférer le serment à l'un ou à l'autre, le maître a paru plus digne de confiance. — Proposition de régler, par des dispositions différentes, ce qui regarde les ouvriers et ce qui regarde les domestiques, et de placer l'article 103 (1780 *du Code*) avant l'article 102 (1781 *du Code*). — Adoption de ces propositions. — Motifs de ne pas accorder au domestique et à l'ouvrier la preuve testimoniale contre l'assertion du maître.
5. Observation faite sur l'article 103 (1780 *du Code*), que cet article, en disant qu'on ne peut engager ses services qu'à temps, semble exclure la faculté de les engager pour une entreprise indéterminée. — Proposition d'accorder expressément cette faculté. — Renvoi à la section.
6. Adoption des articles 102, 103 et 104, sauf les amendemens ci-dessus.
7. Discussion de la section II, *Des Voituriers par terre et par eau.*

BIU Cujas

8. Discussion des articles 105 et 106 (1782 *et* 1783 *du Code*), et extension de cette discussion aux art. 107, 108 et 109 (1785, 1784 *et* 1786 *du Code*).

9. Proposition de ne déclarer les voituriers responsables que des paquets qui leur ont été directement remis, ou qu'ils ont pris dans l'entrepôt : jusque-là les tiers qu'on a chargés de les leur remettre doivent seuls en répondre. — Difficulté d'assimiler ce cas au dépôt nécessaire, et les voituriers, qui doivent enregistrer ce qu'ils reçoivent, aux aubergistes, qu'on ne peut soumettre à cette formalité : il suffit donc de les obliger à enregistrer. — Objection que souvent le temps manque, les paquets n'étant remis qu'au moment du départ. Il faut donc que l'entrepreneur soit responsable envers le public, et le voiturier envers lui. S'il s'élève des difficultés entre eux, le juge prononce d'après les circonstances. Il en doit être de même des contestations entre les voyageurs et les entrepreneurs : si ceux-ci n'ont point de registres, ou n'ont point enregistré, par cela même ils deviennent suspects. — Proposition de placer au Titre *Du Dépôt* les articles en discussion, ou de spécifier les obligations imposées aux aubergistes, qu'il convient d'étendre aux voituriers; d'ajouter à l'article 106, *sans préjudice de la responsabilité de l'entrepreneur*, et de donner au reçu que prend le voyageur, la force de faire preuve contre l'entrepreneur, à défaut d'enregistrement; s'il n'y a pas de reçu, de déférer l'affirmation au voyageur, en fixant un *maximum* aux réclamations, et en autorisant le juge à avoir égard aux indices qui prouveraient la bonne foi du réclamant.

10. Adoption du principe que les engagemens des entrepreneurs et des voituriers seront spécifiés, et renvoi des articles à un nouvel examen de la section.

11. Discussion de la section III, *Des Devis et Marchés.*

12. Adoption, sans observation, des art. 110 et 111 (1787 *et* 1788 *du Code*).

13. Adoption, sans observation, de l'article 112 (1789 *du*

BIU Cujas

Code), avec l'explication que le retard est compris dans la faute.

14. Adoption, sans observation, des articles 113 et 114 (1790 *et* 1791 *du Code*).

15. Discussion de l'article 115 (1792 *du Code*).

16. Explication que l'architecte doit être responsable des vices du sol, parce que c'est à lui d'y remédier, ou d'avertir le propriétaire qu'il ne le peut pas.

17. Question de savoir si la responsabilité de l'architecte cessera après la vérification ou après un laps de temps. — Différence, sous ce rapport, entre un meuble, dont on peut d'abord reconnaître la malfaçon, à l'égard duquel, par cette raison, l'article 113 (1790 *du Code*) fait cesser la responsabilité du moment qu'il a été reçu, et un édifice, dont les vices cachés ne se découvrent que dans la suite. — Relativement aux constructions, la vérification porte sur le plan et la conformité aux règles de l'art, non sur les vices cachés, attendu que le temps seul peut les découvrir, et elle n'a d'autre objet que d'autoriser l'architecte ou l'entrepreneur à demander son paiement.

18. Question de savoir si l'on rétablira, dans le projet, la disposition proposée par la commission, qui dégageait l'architecte de toute responsabilité relativement au vice du sol, lorsqu'il l'avait fait connaître au propriétaire. — Observation que l'entêtement du propriétaire ne peut pas dispenser l'architecte de se conformer aux règles établies pour la sûreté publique. — Proposition de décider qu'il ne sera pas exempt des peines de la contravention, mais que le propriétaire n'aura aucun recours pour le préjudice que lui cause une faute qui lui est commune avec l'architecte. — Objection que le propriétaire ne connaît pas les règles, et qu'on ne saurait être trop sévère envers l'architecte, qui, en tout cas, ne doit pas s'en écarter par une coupable complaisance.

19. Rejet de la proposition de rétablir la disposition du projet

BIU Cujas

de la commission, et adoption de l'article avec l'amendement d'exprimer que la garantie durera dix ans.

20. Adoption de l'article 116 (1793 *du Code*), et explication qu'il a pour objet d'empêcher que les architectes ne continuent à prétendre que les devis sont nuls, parce qu'ils ont suggéré au propriétaire l'idée de faire quelques changemens au plan.

21. Adoption, sans observation, de l'art. 117 (1794 *du Code*).

22. Discussion de l'article 118 (1795 *du Code*). — Proposition de laisser subsister le marché à l'égard des héritiers, lorsqu'on est convenu, en général, du prix, et que la construction n'a pas été confiée nominativement à un architecte, et observation que, dans le premier cas, les héritiers n'en doivent pas perdre le bénéfice, s'ils présentent un artiste habile. — Réponse que la confiance individuelle dans l'habileté de l'artiste est toujours une des causes déterminantes de ces sortes de marchés; que le propriétaire n'a pas traité avec la veuve et les héritiers, que d'ailleurs l'exécution embarrasserait beaucoup; qu'il serait impossible de juger la question d'habileté qui s'éleverait dans le cas où le propriétaire refuserait l'artiste présenté par les héritiers; que l'article 119 (1796 *du Code*) met la veuve et les héritiers à l'abri de toute perte. — Proposition de retrancher la seconde partie de l'article, comme inutile, à raison des principes généraux sur la liberté des conventions.

23. Adoption de l'article avec le retranchement de la seconde partie.

24. Suppression de la première partie de l'article 119 (1796 *du Code*), et addition de la seconde à l'article 118 (1795 *du Code*).

25. Adoption, sans observation, des art. 120, 121, 122 et 123 (1797, 1798 *et* 1799 *du Code*). (1)

---

(1) L'article 120 n'a point passé dans le Code. *Voyez*, ci-après, dans les Observations du Tribunat, V, n° 44, les motifs qui l'ont fait retrancher.

BIU Cujas

26. Renvoi du Titre à la section pour présenter une rédaction nouvelle et classer plus méthodiquement les articles.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

On reprend la discussion du Titre XIII du Livre III, *Du Louage.*

1. M. GALLI fait lecture du chapitre III, *Du Louage d'ouvrage et d'industrie.*

2. L'article 101 est adopté sans observation.

3. La section Ire, *Du Louage des domestiques et ouvriers*, est soumise à la discussion.

4. L'article 102 est discuté.

M. JOLLIVET demande que, dans le troisième alinéa de l'article, on substitue les mots *terme échu*, à ceux-ci, *l'année échue*, attendu qu'il y a des louages au mois, et en général pour un temps plus court que l'année.

M. TREILHARD dit qu'on peut se borner à dire, *le salaire échu*, sans exprimer le temps.

Cet amendement est adopté.

M. DEFERMON observe que les règles relatives aux ouvriers ne sont pas les mêmes que celles qui concernent les domestiques. On ne s'en rapporte pas en effet à l'affirmation de la personne qui a confié des travaux à un maçon ou à un couvreur. On ne peut donc, comme on le fait ici, envelopper dans les mêmes dispositions les ouvriers et les domestiques.

M. MIOT répond que la disposition n'a d'effet qu'entre l'entrepreneur et l'ouvrier qu'il emploie.

M. TREILHARD dit qu'en effet l'article ne dispose qu'entre l'entrepreneur et son ouvrier, entre le maître et le domestique. Il fallait déférer l'affirmation à l'un ou à l'autre; or, le maître mérite le plus de confiance.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS pense que pour rendre plus

BIU Cujas

clairement l'idée de la section, il conviendrait de faire plusieurs articles, et de dire:

Le maître est cru à son affirmation sur la quotité et sur le paiement des salaires de l'ouvrier qu'il emploie;

Le maître est cru à son affirmation sur la quotité et sur le paiement des gages de ses domestiques.

L'ordre naturel, continue le *Consul*, serait de commencer par l'article 103, qui établit une règle générale.

M. LACUÉE demande si les preuves morales seront écoutées: par exemple, l'ouvrier ou le domestique produira des témoins en présence desquels le maître se sera expliqué sur la quotité ou sur le paiement, soit du salaire, soit des gages; y aura-t-il encore lieu de lui déférer l'affirmation?

M. TREILHARD répond qu'on ne pourrait avoir égard à des preuves de cette espèce, sans ouvrir la porte aux fraudes; les ouvriers ne pourraient-ils pas se servir de témoins entre eux.

L'article est adopté avec l'amendement et le classement proposés par le *consul Cambacérès*.

5. M. BÉRENGER observe que l'article 103 semblerait s'opposer à ce qu'un individu pût s'engager pour une entreprise dont il serait impossible de fixer la durée. On préviendrait cette fausse application, et l'on maintiendrait néanmoins la disposition, si l'on s'exprimait ainsi: *On ne peut engager ses services à temps.*

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'on peut exprimer qu'il est permis de s'engager jusqu'à l'accomplissement d'une entreprise.

Ces propositions sont renvoyées à la section.

6. Les articles 102, 103 et 104 sont adoptés, sauf les amendemens ci-dessus.

7. La section II, *Des Voituriers par terre et par eau*, est soumise à la discussion.

BIU Cujas

8. Les articles 105 et 106 sont discutés.

9. M. Defermon dit qu'il n'y a pas de doute qu'un voiturier ne doive répondre des paquets qui lui sont directement remis, mais que s'ils sont remis à des tiers ou dans un entrepôt, le voiturier ne peut plus en répondre; alors il faut que la responsabilité porte sur les tiers.

M. Bérenger dit que le voiturier n'est chargé que du moment qu'il prend le paquet dans l'entrepôt.

M. Treilhard observe que les articles 107 et 109 lient les tiers qui tiennent l'entrepôt.

M. Defermon dit qu'il parle, non des entrepreneurs de roulage et des directeurs de voitures publiques, que les articles 107 et 109 concernent, mais de ceux qui, sans avoir cette qualité, se rendent commissionnaires entre le voiturier et la personne qui veut faire transporter des paquets.

M. Réal dit que ces commissionnaires sont de véritables entreposeurs, et qu'en conséquence ils deviennent responsables envers ceux qui entreposent : mais il s'agit ici du cas où le paquet est confié au voiturier lui-même. Comme il ne peut être responsable que lorsqu'il accepte le dépôt, et qu'il s'en charge, il faudrait substituer le mot *reçu* au mot *remis*.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) dit que la difficulté vient de ce qu'on assimile les voituriers aux aubergistes; cependant il y a une grande différence. Dans une auberge, les paquets déposés ne sont pas enregistrés, et ne peuvent l'être : tout se traite de bonne foi. Les voituriers, au contraire, ont des registres, ou du moins doivent en avoir : on peut donc se réduire à ordonner que les paquets seront enregistrés.

M. Réal dit que la rapidité avec laquelle on fait les chargemens, ne permet pas toujours de remplir cette

BIU Cujas

formalité; aussi les voituriers n'ont-ils souvent que de simples lettres de voiture.

L'article, au surplus, leur est étranger; il ne concerne que les entrepreneurs.

M. TREILHARD dit que les voituriers sont chargés par le fait seul. Très souvent on n'apporte les paquets qu'au moment du départ, et l'on n'a pas le temps de remplir des formalités : il faut alors que l'entrepreneur demeure chargé envers le public, et le voiturier envers lui.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) objecte que ce système mettrait les entrepreneurs à la discrétion des voituriers.

M. TREILHARD dit qu'il serait sans doute préférable qu'il y eût toujours un enregistrement; mais qu'il est impossible de l'espérer.

Au reste, les difficultés qui s'élèvent dans ces cas entre le voiturier et l'entrepreneur, s'expliquent par les circonstances d'après lesquelles le juge se détermine.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'un maître ne peut suivre le domestique qu'il charge de porter un paquet aux voitures publiques; cependant il faut qu'il ait ses sûretés. Il ne peut les trouver que dans la responsabilité de l'entrepreneur. Celui-ci n'a pas à se plaindre : s'il ne tient pas de registres, par cela seul il devient suspect de mauvaise foi; s'il en tient, et qu'il n'ait pas enregistré, même sans que le voyageur l'ait requis, même malgré son refus, il est en faute. La loi doit veiller pour celui qui fait le dépôt, et rendre l'enregistrement forcé de la part de l'entrepreneur.

Le voyageur, dira-t-on, profitera peut-être de l'omission de cette formalité pour réclamer des effets plus précieux que ceux qu'il a déposés.

Mais on sait comme on prononce sur de semblables

BIU Cujas

contestations : on se réduit à ce qui est vraisemblable, et on défère le serment.

M. Bigot-Préameneu dit que l'article 108 comprend aussi les voituriers qui n'ont point de registres, et qui la plupart, ne sachant même pas écrire, seraient hors d'état d'en tenir. On a dû assujettir à des formes plus sévères les entrepreneurs de voitures et roulage.

Le consul Cambacérès pense que les articles de cette section seraient mieux placés au Titre *Du Dépôt.*

M. Defermon rappelle que la régie nationale avait une règle d'après laquelle la personne qui n'avait pas fait une déclaration par état, ne pouvait, en cas de perte du paquet, réclamer au-delà de cent cinquante francs : on pourrait appliquer ici cette règle. Mais ce serait changer les principes reçus que de soumettre les entrepreneurs aux mêmes engagemens que les aubergistes. Ils ne peuvent répondre des paquets qui sont remis au voiturier pendant sa route et loin de leur présence.

Le consul Cambacérès résume la discussion.

Sur l'article 105, il faut examiner si les obligations des aubergistes sont trop étendues pour y soumettre les voituriers ; si le dépôt fait à ces derniers est en effet un dépôt nécessaire. On pourrait rappeler précisément ceux de ces engagemens auxquels on croirait devoir assujettir les voituriers.

A l'article 106, on pourrait ajouter : *sans préjudice de la responsabilité de l'entrepreneur.*

On a demandé, sur l'article 107, que l'entrepreneur ne fût chargé que lorsque les paquets auraient été enregistrés.

Mais la personne qui les envoie prend toujours un reçu. Cette pièce suffit pour charger l'entrepreneur. C'est sa faute s'il n'a pas de registres.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) dit que dans le cas de l'article 105, il n'y a pas de dépôt nécessaire.

BIU Cujas

Il avoue, au surplus, qu'un reçu doit suffire pour charger l'entrepreneur.

M. TREILHARD observe que les voyageurs ont le droit de porter avec eux un paquet dont le poids est déterminé; qu'il n'y a ni reçu ni enregistrement de ce paquet, et que cependant l'entrepreneur en demeure chargé.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que toute messagerie a un registre sur lequel les voyageurs ont soin de faire charger leur malle; autrement il serait impossible de constater le dépôt; ou si l'on écoutait les réclamations qui ne seraient pas appuyées de cette preuve, la mauvaise foi aurait trop d'avantages. Lorsque le registre est en règle, et que le paquet ne s'y trouve pas inscrit, l'entrepreneur est déchargé : tel est l'usage.

A l'égard des petits paquets que les voyageurs portent avec eux, c'est à eux à y veiller; l'entrepreneur n'en répond pas.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que ce système favorise l'entrepreneur au préjudice de la masse des citoyens.

Très souvent on se borne à prendre un reçu; mais si le propriétaire le perd, et que l'entrepreneur soit de mauvaise foi, comment prononcer entre eux? Par les registres, répond-on; et le Code Civil obligera d'en tenir.

Mais cette disposition aura-t-elle infailliblement l'effet de faire enregistrer tous les paquets déposés? Elle aura donc un résultat désastreux, en ce qu'elle avertira l'entrepreneur que, pour échapper à la responsabilité, il lui suffira d'éluder l'enregistrement.

On objectera qu'il faut cependant à l'entrepreneur une garantie contre la mauvaise foi du voyageur.

Il aura cette garantie si l'on fixe un *maximum* aux réclamations, qu'on défère l'affirmation, et que, dans tous les cas, les tribunaux puissent avoir égard aux indices qui démontreraient sa bonne foi.

BIU Cujas

M. BERLIER dit que l'embarras de cette discussion lui semble provenir en grande partie de ce que l'article 105 assimile les voituriers aux aubergistes, et renvoie au Titre *Du Dépôt* pour savoir comment les uns et les autres seront traités.

Sans doute, si en articulant qu'on a remis quelque chose à un voiturier, rien ne pouvait en empêcher la preuve, et que le juge fût tenu de l'ordonner, une règle aussi absolue, toujours dure, serait souvent injuste.

Mais si l'on recourt aux règles projetées sur le dépôt, par les rédacteurs du projet de Code Civil, on y verra que le juge ne doit, même contre l'aubergiste, admettre la preuve qu'*avec circonspection*, *suivant les circonstances de fait et l'état des personnes.*

Ce tempérament salutaire a peut-être besoin d'être indiqué ici autrement que par un renvoi à des dispositions qui n'existent pas encore, et ce parti leverait bien des difficultés.

10. Le CONSEIL adopte en principe que les engagemens des entrepreneurs et des voituriers seront spécifiés.

Les articles 105, 106, 107, 108 et 109 sont renvoyés à un nouvel examen de la section.

11. La section III, *Des Devis et Marchés*, est soumise à la discussion.

12. Les articles 110 et 111 sont adoptés sans observation.

13. L'article 112 est discuté.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande qu'on ajoute à l'article : *à moins qu'il ne soit en retard de livrer la chose.*

MM. TRONCHET, BERLIER, TREILHARD et BIGOT-PRÉAMENEU répondent que le retard est compris dans la faute.

M. BOULAY ajoute que l'article 113 explique l'article 112 dans ce sens.

L'article est adopté.

BIU Cujas

14. Les articles 113 et 114 sont adoptés sans observation.

15. L'article 115 est discuté.

16. M. SÉGUR demande pourquoi l'article rend le constructeur responsable du vice du sol. Il croit qu'on devrait ne le faire répondre que du vice de la construction.

MM. TREILHARD et FOURCROY répondent que l'architecte est obligé ou de remédier au vice du sol, ou d'avertir le propriétaire que la construction n'aura pas de solidité.

M. RÉAL ajoute qu'on a toujours suivi cette règle.

M. BÉRENGER propose de rendre l'architecte également responsable des vices de construction.

M. TREILHARD dit que cette disposition est nécessaire, et que ce n'est que par omission qu'elle n'a pas été exprimée.

17. M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que *Pothier* décharge l'architecte de la responsabilité, aussitôt que l'ouvrage a été reçu, et que l'article 113 semble supposer ce principe, en l'appliquant au cas opposé.

M. BÉRENGER dit que l'article 113 se rapporte à tout ouvrage quelconque, au lieu que l'article 115 établit une règle particulière pour les ouvrages dirigés par un architecte. Cette distinction est nécessaire : on peut facilement vérifier si un meuble est conditionné comme il doit l'être; ainsi, dès qu'il est reçu, il est juste que l'ouvrier soit déchargé de toute responsabilité : mais il n'en est pas de même d'un édifice; il peut avoir toutes les apparences de la solidité, et cependant être affecté de vices cachés qui le fassent tomber après un laps de temps. L'architecte doit donc en répondre pendant un délai suffisant pour qu'il devienne certain que la construction est solide.

M. RÉAL dit que *Pothier* suppose que l'architecte répondra de sa construction pendant dix ans.

M. TREILHARD dit que l'on a toujours suivi le principe consacré par l'article.

BIU Cujas

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) dit que, dans la doctrine de *Pothier*, la construction doit être vérifiée; et que lorsqu'elle est jugée solide, l'architecte est déchargé.

M. Réal dit que la vérification dont parle *Pothier* a pour objet d'autoriser l'architecte à demander son paiement, lorsque l'ouvrage est fait d'après les règles de l'art; mais qu'elle ne l'affranchit pas de la responsabilité à laquelle il est soumis pour les vices cachés, et que le temps seul peut découvrir.

M. Tronchet dit qu'il est des vices que la vérification ne peut faire connaître : on a vu, par exemple, des édifices qui paraissaient construits en pierre de taille, tandis que des dehors trompeurs ne servaient qu'à cacher des matériaux beaucoup moins solides.

M. Treilhard dit que la vérification ne porte que sur les proportions et sur le plan : quand ils ont été suivis, le propriétaire est obligé de payer : mais il ne perd pas le droit de se pourvoir contre l'architecte pour les vices cachés de construction.

18. M. Ségur demande quelle est la responsabilité de l'architecte pour vice du sol, et comment doit se faire la vérification.

M. Tronchet dit que ce point était expliqué par le projet du Code Civil, qui portait :

« Si l'édifice donné à prix fait périt par le vice du sol, l'architecte en est responsable, à moins qu'il ne prouve avoir fait au maître les représentations convenables pour le dissuader d'y bâtir. »

M. Réal dit qu'il y a sur les constructions des règles qu'il n'est pas permis au propriétaire lui-même d'enfreindre : ce sont les règles de la police des bâtimens, telles que celles qui déterminent l'épaisseur des murs. L'architecte, dans ces cas, doit se refuser à la volonté du propriétaire.

BIU Cujas

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que l'exécution des réglemens dont on vient de parler, était confiée à une autorité qui n'existe plus, à la chambre des bâtimens; ainsi les constructions ne sont plus vérifiées.

M. RÉAL dit que ce n'était pas là l'objet de la chambre des bâtimens; elle n'était qu'une chambre de consultation, et réglait les mémoires : mais alors, comme aujourd'hui, les tribunaux appliquaient les réglemens, et punissaient les contraventions.

M. TRONCHET dit que la section a eu raison d'écarter l'addition faite par le projet. L'architecte, en effet, ne doit pas suivre les caprices d'un propriétaire assez insensé pour compromettre sa sûreté personnelle, en même temps que la sûreté publique.

M. BIGOT-PRÉAMENEU dit qu'il n'est pas probable qu'un propriétaire soit capable de cet excès de folie; qu'ainsi les allégations de l'architecte ne méritent aucune confiance.

M. PELET dit que les principes de la construction, sous le rapport de la sûreté, n'étant pas les mêmes dans les petites localités que dans les grandes villes, il conviendra de ne pas établir de règle générale.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS pense que la disposition retranchée par la section doit être rétablie avec une légère modification.

Elle sera utile surtout pour le cas, rare à la vérité, mais qui cependant peut se présenter, où le propriétaire étant décédé avant la chute du bâtiment, ses héritiers poursuivraient l'architecte. Il est juste que, s'il parvient à prouver qu'il a fait des représentations, et que le propriétaire n'a pas voulu s'y rendre, il soit dégagé envers eux de tous dommages-intérêts.

Cependant cette preuve ne doit pas l'exempter de la peine que mérite la contravention aux réglemens de po-

BIU Cujas

lice; mais, comme la faute est commune, il faut que la punition le soit aussi, et qu'elle porte également et sur l'architecte et sur le propriétaire.

M. Réal observe que les architectes, pour déterminer les propriétaires à construire, cherchent ordinairement à leur persuader que la dépense sera modique. Peut-être y a-t-il lieu de craindre, si on leur fournit un moyen de ne pas répondre des mauvaises constructions, qu'ils ne prennent plus aucun soin de rendre les édifices solides.

Le consul Cambacérès dit qu'il est utile de poser par la loi une règle pour décider une question qui jusqu'ici n'a été résolue que par le sentiment des auteurs : si cette règle était trop absolue, le juge serait quelquefois obligé de l'appliquer contre l'équité. On ne doit donc pas craindre de multiplier les articles, afin de faire les distinctions nécessaires, et de donner plus de latitude aux tribunaux. Cette considération a persuadé au *Consul* que la disposition additionnelle proposée par les rédacteurs doit être adoptée, en la modifiant de la manière qu'il a expliquée.

M. Treilhard dit qu'il n'y a aucun inconvénient à être sévère à l'égard de l'architecte; le propriétaire ne connaît pas les règles de la construction : c'est à l'architecte à l'en instruire, et à ne pas s'en écarter par une complaisance condamnable.

M. Tronchet propose d'expliquer que l'architecte est responsable toutes les fois que les vices, soit de construction, soit du sol, compromettent la solidité du bâtiment.

M. Réal observe que le mot *périt* renferme cette explication.

M. Bérenger ajoute que si l'action contre l'architecte n'a pas une durée trop longue, le bâtiment ne pourra périr sans qu'il soit évident que sa chute a pour cause un vice de construction.

19. Le Conseil rejette la proposition de rétablir la rédaction

BIU Cujas

de la commission, adopte l'article, et fixe à dix ans la durée de la garantie.

20. L'article 116 est discuté.

M. TRONCHET dit que cet article prévient une surprise qui était très commune. Les architectes avaient coutume de suggérer au propriétaire l'idée de faire quelques changemens au plan adopté, et quelque légers que ces changemens fussent, les architectes soutenaient que le devis se trouvait annulé.

L'article est adopté.

21. L'article 117 est adopté sans observation.

22. L'article 118 est discuté.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que *Pothier* fait ici une distinction. Il veut que le contrat subsiste à l'égard des héritiers, si l'on est convenu, en général, que le bâtiment serait construit pour un prix qui serait déterminé; mais que si la construction a été confiée à un architecte par l'effet de la confiance qu'on avait dans ses talens, le contrat s'éteigne avec lui.

M. RÉAL pense que cette distinction ne serait pas juste. Le propriétaire n'a pas pu prévoir qu'il se trouverait un jour avoir contracté avec la femme, avec les enfans en bas âge que l'architecte a laissés.

Comment d'ailleurs ceux-ci parviendraient-ils à exécuter le contrat? Il faudrait des avis de parens et le concours d'une famille entière, pour achever une entreprise qui ne peut être conduite que par l'intelligence d'un seul.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) répond que le système de M. *Réal* priverait les héritiers de l'architecte des bénéfices qu'il devait tirer de l'entreprise, et les exposerait peut-être à des pertes, si, par exemple, des matériaux avaient déjà été achetés. Il peut y avoir quelque embarras pour les héritiers à exécuter le marché; mais il est cependant dans leur intérêt qu'il subsiste. Ce n'est pas

BIU Cujas

néanmoins que le choix de l'ouvrier doive leur appartenir privativement; tout se réduirait à le présenter, et à n'obliger le propriétaire à l'accepter que lorsqu'il serait habile.

M. TREILHARD dit qu'il faudrait donc faire prononcer par un jury sur l'habileté de cet ouvrier. L'article 119 garantit la succession des pertes auxquelles on la dit exposée.

M. BÉRENGER dit que quand on traite avec un architecte, ce n'est pas seulement parce qu'il est architecte, mais parce qu'on le croit habile; ainsi s'il meurt, la confiance qui a formé le contrat et qui en est le principe, n'existe plus, et, par une suite nécessaire, le contrat se trouve détruit.

Au reste, la fin de l'article est inutile. La disposition qu'il établit est de droit, et existe par l'effet des principes généraux sur la liberté des conventions.

M. LACUÉE observe qu'on fait quelquefois avec un entrepreneur un forfait qui le charge d'entretenir, pendant un temps déterminé, des murs ou d'autres constructions; cependant si, quoiqu'il eût touché le prix annuel, il avait négligé l'entretien des murs, et qu'il vînt à mourir, il se trouverait déchargé par l'effet de l'article.

MM. RÉAL et TREILHARD répondent que le propriétaire aurait son recours contre la succession, faute par l'entrepreneur d'avoir exécuté son engagement.

M. LACUÉE dit qu'il ne suppose pas qu'il y ait eu de la négligence de la part de l'entrepreneur, mais qu'il n'y a pas eu besoin de réparations pendant les années écoulées.

M. TRONCHET dit qu'on se perd infailliblement, si, lorsqu'il s'agit de fixer un principe, on se jette dans les hypothèses.

Il y a ici un principe certain et auquel il faut se tenir, c'est qu'un marché d'ouvrage ne se règle pas seulement par la fixation d'un prix, mais par la confiance qu'on a

BIU Cujas

dans la probité et dans l'intelligence de celui qu'on en charge. Il est donc impossible de forcer un propriétaire à en accepter un autre.

23. L'article est adopté avec le retranchement proposé par M. *Bérenger*.

24. La première partie de l'article 119 est supprimée, et la seconde ajoutée à l'article 118.

25. Les articles 120, 121, 122 et 123 sont adoptés sans observation.

26. Le Titre entier est renvoyé à la section, pour présenter une rédaction nouvelle, et changer le classement des articles, conformément à la proposition précédemment adoptée.

III.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 28 *nivose an* XII (19 *janvier* 1804), *tenue sous la présidence du* CONSUL CAMBACÉRÈS.

Nota. On a vu que, dans la séance précédente, les dispositions relatives à la responsabilité des voituriers avaient été renvoyées à la section, pour les examiner de nouveau sous les rapports qu'ils pouvaient avoir avec les règles sur le dépôt.

En conséquence, dans la séance du 28 nivose, après avoir arrêté les dispositions du dépôt nécessaire, on rappela ce renvoi, et on revint aux articles qui concernent les voituriers.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Proposition de reprendre, après la délibération des articles sur le dépôt nécessaire, la discussion de ceux qui règlent la responsabilité des voituriers.
2. Proposition de les placer au Titre *Du Louage*, auquel elles appartiennent plus spécialement, quoique le contrat fait avec les voituriers participe aussi de la nature du dépôt.
3. Adoption de la proposition de discuter d'abord les articles, et de ne s'occuper qu'ensuite du classement.

BIU Cujas

4. Présentation et adoption d'une rédaction nouvelle de ces articles.

5. Décision que ces articles seront placés au Titre *Du Contrat de Louage.*

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

Nota. Voyez la note qui est avant le sommaire analytique.

1. M. JOLLIVET pense que c'est ici le lieu de s'occuper des dispositions relatives aux voituriers, lesquelles ont été ajournées dans la séance du 14 nivose.

2. M. TRONCHET dit que les engagemens des voituriers forment un contrat mêlé de dépôt et de louage; qu'ainsi on doit reporter au Titre *Du Louage* les dispositions qui les règlent, comme tenant de la nature du louage, et ne placer dans le Titre en discussion que celles qui les concernent sous le rapport du dépôt.

3. Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'il convient de se fixer d'abord sur les dispositions qu'on croira devoir adopter; que la question de savoir où elles seront placées n'est que secondaire, et qu'on pourra la décider ensuite.

Cet ordre de discussion est adopté.

4. En conséquence M. *Galli* fait lecture de la section II du chapitre III du Titre XIII, *Du Louage.*

Elle est adoptée ainsi qu'il suit:

Des Voituriers par terre et par eau.

« ART. 105. Le marché fait avec les voituriers par terre et par eau est un contrat mixte, qui participe de la nature du contrat de louage et de celui de dépôt.

Nota. Cet article a été retranché d'après la demande de la section de législation du Tribunat, parce qu'il était purement doctrinal. *Observations du Tribunat*, V, n° 33.

« ART. 106. *Cet article est le même que l'art.* 105 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 327), *et que l'art.* 1782 *du Code.*

« ART. 107 et 108. *Ces articles sont les mêmes que les*

BIU Cujas

art. 106 *et* 107 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 327), *et corresp. aux art.* 1783 *et* 1785 *du Code.*

« ART. 109 et 110. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 108 *et* 109 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 327), *et que les art.* 1784 *et* 1786 *du Code.* »

5. Le CONSEIL met aux voix la question de savoir dans quel Titre les articles qui viennent d'être adoptés seront placés.

Le CONSEIL décide qu'ils conserveront leur place dans le Titre *Du Louage.*

IV.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 7 pluviose an XII (28 *janvier* 1804), *tenue sous la présidence du* CONSUL CAMBACÉRÈS.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Présentation et adoption, sans observation, de la dernière rédaction du Titre *Du Louage.*
2. Communication officieuse à la section de législation du Tribunat.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. GALLI présente le Titre XIII du Livre III, *Du Louage*, rédigé conformément aux amendemens adoptés dans les séances des 9, 14 et 28 nivose.

Le CONSEIL l'adopte en ces termes :

DU LOUAGE.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions générales.

« ART. 1er. *Cet article est le même que l'article* 1er *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 313), *et que l'article* 1708 *du Code.*

BIU Cujas

« ART. 2 et 3. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 2 *et* 3 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 313), *et corresp. aux articles* 1709 *et* 1710 *du Code.*

« ART. 4. *Corresp. à l'article* 4 *de la* 1re *rédaction* (Voy. page 313) *et à l'art.* 1711 *du Code.* Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières:

« On appelle *bail à loyer* le louage des maisons et celui des meubles;

« *Bail à ferme*, celui des héritages ruraux;

« *Loyer*, le louage du travail ou du service;

« *Bail à cheptel*, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

« Les *devis*, *marché* ou *prix fait*, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque le maître fournit la matière.

« Ces trois dernières espèces ne sont comprises dans le louage que dans un sens très étendu; elles ont des règles particulières.

« ART. 5. *Cet article est le même que l'article* 5 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 313), *et que l'article* 1712 *du Code.*

CHAPITRE II.

Du Louage des choses.

« ART. 6. *Cet article est le même que l'article* 6 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 314), *et que l'article* 1713 *du Code.*

SECTION PREMIÈRE.

Des Règles communes aux Baux des Maisons et des Biens ruraux.

« ART. 7 et 8. *Ces art. sont les mêmes que les art.* 7 *et* 8 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 314), *et que les art.* 1714 *et* 1715 *du Code.*

BIU Cujas

« ART. 9. *Cet article corresp. à l'art.* 9 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 314), *et est le même que l'article* 1716 *du Code.*

« ART. 10. *Cet article est le même que l'article* 10 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 314), *et que l'article* 1717 *du Code.*

« ART. 11. *Cet art. corresp. à l'art.* 13 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 314), *et est le même que l'art.* 1718 *du Code.*

« ART. 12, 13 et 14. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 25, 26 *et* 27 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 316), *et que les art.* 1719, 1720 *et* 1721 *du Code.*

« ART. 15. *Cet article est le même que l'art.* 28 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 317), *et corresp. à l'art.* 1722 *du Code.*

« ART. 16. *Cet article est le même que l'art.* 29 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 317), *et que l'art.* 1723 *du Code.*

« ART. 17. *Cet article est le même que l'article* 30 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 317), *et corresp. à l'art.* 1724 *du Code.*

« ART. 18. *Cet article corresp. à l'art.* 32 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 317), *et est le même que l'art.* 1725 *du Code.*

« ART. 19. *Corresp. à l'article* 70 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 323), *et à l'art.* 1726 *du Code.* Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, le propriétaire leur doit toujours un rabais proportionné sur le prix du bail à loyer, ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement lui aient été dénoncés.

« ART. 20. *Cet article est le même que l'art.* 33 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 318), *et corresp. à l'art.* 1727 *du Code.*

« ART. 21. *Corresp. à l'article* 34 *de la* 1re *rédaction*

BIU Cujas

(Voyez page 318), *et à l'art.* 1728 *du Code.* Le preneur est tenu de deux obligations principales :

« 1°. D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou par l'usage à défaut de convention ;

« 2°. De payer le prix du bail aux termes convenus.

« ART. 22. *Corresp. à l'article* 35 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 318), *et à l'article* 1729 *du Code.* Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, obtenir la résiliation du bail.

« ART. 23. *Cet article est le même que l'art.* 40 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 319), *et corresp. à l'art.* 1730 *du Code.*

« ART. 24. *Cet article corresp. à l'art.* 41 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 319), *et est le même que l'art.* 1731 *du Code.*

« ART. 25. *Cet article est le même que l'art.* 43 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 320), *et corresp. à l'art.* 1735 *du Code.*

« ART. 26. *Cet article corresp. à l'art.* 42 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 220), *et est le même que l'art.* 1732 *du Code.*

« ART. 27. *Corresp. à l'article* 44 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 320), *et à l'article* 1733 *du Code.* Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve

« Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction,

« Ou qu'il a été communiqué par une maison voisine.

« ART. 28, 29 et 30. *Ces art. corresp. aux articles* 45, 14 *et* 18 *de la* 1re *rédact.* (Voyez p. 320, 314 et 316), *et sont les mêmes que les articles* 1734, 1736 *et* 1737 *du Code.*

« ART. 31, 32 et 33. *Ces articles sont les mêmes que les*

BIU Cujas

art. 20, 22 *et* 24 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 316), *et que les art.* 1738, 1739 *et* 1740 *du Code.*

« ART. 34. *Cet article corresp. à l'article* 47 *de la* 1re *rédaction* (Voy. page 320), *et est le même que l'article* 1741 *du Code.*

« ART. 35 et 36. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 48 *et* 50 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 321), *et corresp. aux articles* 1742 *et* 1743 *du Code.*

« ART. 37, 38, 39, 40 et 41. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 52, 53, 54, 55 *et* 56 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 321), *et que les articles* 1744, 1745, 1746, 1747 *et* 1748 *du Code.*

« ART. 42. *Cet article est le même que l'art.* 57 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 321), *et corresp. à l'art.* 1749 *du Code.*

« ART. 43. *Cet article est le même que l'article* 58 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 321), *et que l'article* 1750 *du Code.*

« ART. 44. *Cet article corresp. à l'article* 59 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 321), *et est le même que l'article* 1751 *du Code.*

SECTION II.

Des Règles particulières aux Baux à loyer.

« ART. 45. *Cet article est le même que l'article* 36 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 318), *et que l'article* 1752 *du Code.*

« ART. 46. *Cet article est le même que l'art.* 1753 *du Code.*

« ART. 47. *Corresp. à l'article* 37 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 318), *et à l'article* 1754 *du Code.* Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et entre autres les réparations à faire,

BIU Cujas

« Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées;

« Au recrépiment du bas des murailles des appartemens et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;

« Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques uns de cassés;

« Aux vitres, excepté qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidens extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;

« Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

« ART. 48. *Cet article est le même que l'art.* 1755 *du Code.*

« ART. 49. *Cet article est le même que l'art.* 38 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 319), *et que l'art.* 1756 *du Code.*

« ART. 50. *Corresp. à l'article* 15 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 315), *et à l'article* 1757 *du Code.* Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique ou tous autres appartemens, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartemens, selon l'usage des lieux.

Le bail de l'appartement meublé est censé fait pour un an.

« ART. 51. *Cet article corresp. à l'article* 16 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 315), *et est le même que l'art.* 1758 *du Code.*

« ART. 52. *Cet article est le même que l'art.* 23 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 316), *et corresp. à l'article* 1759 *du Code.*

« ART. 53. *Corresp. à l'article* 1760 *du Code.* En cas de résiliation, le locataire est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

BIU Cujas

« ART. 54. *Cet article est le même que l'art.* 49 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 321), *et que l'art.* 1761 *du Code.*

« ART. 55. *Cet article est le même que l'article* 51 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 321), *et corresp. à l'art.* 1762 *du Code.*

SECTION III.

Des Règles particulières aux Baux à ferme.

« ART. 56. *Corresp. à l'article* 11 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 314), *et à l'article* 1763 *du Code.* Le colon partiaire n'a pas la faculté de sous-louer ni de céder, si elle ne lui a pas été expressément accordée par le bail.

« ART. 57. *Cet article est le même que l'article* 12 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 314), *et corresp. à l'art.* 1764 *du Code.*

« ART. 58. *Cet article corresp. à l'article* 31 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 317), *et est le même que l'article* 1765 *du Code.*

« ART. 59. *Corresp. à l'article* 39 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 319), *et à l'article* 1766 *du Code.* Si le fermier d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon ménager et père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, obtenir la résiliation du bail.

« En cas de résiliation, le fermier est tenu, ainsi qu'il est dit à l'article 42 de ce Titre.

« ART. 60. *Cet article est le même que l'art.* 62 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 322), *et corresp. à l'art.* 1767 *du Code.*

« ART. 61. *Corresp. à l'article* 46 *de la* 1re *rédaction*

BIU Cujas

(Voyez page 320), *et à l'article* 1768 *du Code.* Le fermier d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

« Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

« ART. 62, 63 et 64. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 64, 65 *et* 66 *de la* 1re *rédaction* (Voyez pages 322 et 323), *et corresp. à l'article* 1769 *du Code.*

« ART. 65. *Corresp. à l'article* 63 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 322), *et à l'article* 1770 *du Code.* Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit ou totale, ou, du moins, de moitié des fruits, le fermier sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la ferme.

« Il ne pourra point prétendre de remise, si la perte est moindre de moitié.

« ART. 66. *Cet article est le même que l'article* 67 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 323), *et corresp. à l'art.* 1771 *du Code.*

« ART. 67. *Corresp. à l'article* 68 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 323), *et à l'article* 1772 *du Code.* Le fermier peut être valablement chargé des cas fortuits par une stipulation expresse.

« ART. 68. *Corresp. à l'article* 69 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 323), *et à l'article* 1773 *du Code.* Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

« Elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le fermier n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus.

« ART. 69. *Cet article corresp. à l'article* 17 *de la* 1re *ré-*

BIU Cujas

daction (Voyez page 315), *et est le même que l'article* 1774 *du Code.*

« ART. 70. *Corresp. à l'article* 19 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 316), *et à l'article* 1775 *du Code.* Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse aussi de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article précédent.

« ART. 71, 72 et 73. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 21, 60 *et* 61 *de la* 1re *rédaction* (Voyez pages 316 et 322), *et corresp. aux art.* 1776, 1777 *et* 1778 *du Code.*

SECTION IV.

Du Louage d'ouvrage et d'industrie.

« ART. 74. *Corresp. à l'article* 101 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 326), *et à l'article* 1779 *du Code.* Ce louage a trois objets principaux :

« 1°. Celui des gens de travail qui se louent au service de quelqu'un;

« 2°. Celui des voituriers, tant par terre que par eau, qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises;

« 3°. Les devis ou marchés d'ouvrages.

« Pour le paiement du salaire,

« Et pour les à-comptes donnés.

§. Ier. *Du Louage des Domestiques et Ouvriers.*

« ART. 75. *Cet article corresp. à l'art.* 103 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 327), *et est le même que l'art.* 1780 *du Code.*

« ART. 76. *Corresp. à l'article* 102 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 327), *et à l'article* 1781 *du Code.* Le maître est cru sur son affirmation,

« Pour la quotité des gages.

BIU Cujas

« ART. 77. *Cet article est le même que l'article* 104 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 327 et la note sur cet article).

§. II. *Des Voituriers par terre et par eau.*

« ART. 78. *Cet article est le même que l'article* 105 *de la* 2e *rédaction* (Voyez page 369 et la note sur cet article).

« ART. 79. *Cet article est le même que l'article* 106 *de la* 2e *rédaction* (Voyez page 369), *et que l'art.* 1782 *du Code.*

« ART. 80 et 81. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 107 *et* 108 *de la* 2e *rédaction* (Voyez page 369), *et corresp. aux art.* 1783 *et* 1785 *du Code.*

« ART. 82 et 83. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 109 *et* 110 *de la* 2e *rédaction* (Voyez page 370), *et que les articles* 1784 *et* 1786 *du Code.*

§. III. *Des Devis et des Marchés.*

« ART. 84. *Cet article est le même que l'article* 110 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 328), *et corresp. à l'article* 1787 *du Code.*

« ART. 85, 86 et 87. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 111, 112 *et* 113 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 328), *et que les art.* 1788, 1789 *et* 1790 *du Code.* (1)

« ART. 88. *Cet article est le même que l'article* 114 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 328), *et corresp. à l'art.* 1791 *du Code.*

« ART. 89. *Corresp. à l'article* 115 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 328), *et à l'article* 1792 *du Code.* Si l'édifice donné à prix fait, périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, l'architecte en est responsable pendant dix ans.

---

(1) *Voyez*, sur les art. 85 et 87, les observations de la section du Tribunat, ci-après, V, nº 39. Ils ne diffèrent des art. 1788 et 1790 du Code, que par la substitution que cette section a demandée des mots *à moins que* à ceux *excepté que.*

BIU Cujas

« ART. 90 et 91. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 116 *et* 117 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 328), *et que les art.* 1793 *et* 1794 *du Code.*

« ART. 92. *Corresp. à l'article* 118 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 328), *et à l'art.* 1795 *du Code.* Le contrat de louage d'ouvrage est dissous par la mort de l'ouvrier.

« ART. 93. *Corresp. à l'article* 119 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 328), *et à l'art.* 1796 *du Code.* Mais le propriétaire est tenu de payer en proportion du prix porté par la convention, à la succession de l'entrepreneur, la valeur des ouvrages faits et celle des matériaux préparés, lors seulement que ces travaux ou ces matériaux peuvent lui être utiles.

« ART. 94. *Cet article est le même que l'art.* 120 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 329 et la note sur cet article).

« ART. 95. *Cet article est le même que l'art.* 121 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 329), *et que l'article* 1797 *du Code.*

« ART. 96. *Cet article est le même que l'article* 122 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 329), *et corresp. à l'art.* 1798 *du Code.*

« ART. 97. *Cet article est le même que l'article* 123 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 329), *et que l'art.* 1799 *du Code.*

CHAPITRE III.

Du Bail à Cheptel.

SECTION PREMIÈRE.

Dispositions générales.

« ART. 98. *Cet article est le même que l'article* 71 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 324), *et que l'article* 1800 *du Code.*

BIU Cujas

« ART. 99. *Cet article corresp. à l'art.* 72 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 324), *et est le même que l'art.* 1801 *du Code.*

« ART. 100 et 101. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 73 *et* 74 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 324), *et que les art.* 1802 *et* 1803 *du Code.*

SECTION II.

Du Cheptel simple.

« ART. 102 et 103. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 75 *et* 76 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 324), *et corresp. aux art.* 1804 *et* 1805 *du Code.*

« ART. 104, 105, 106 et 107. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 77, 78, 79 *et* 80 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 325), *et que les art.* 1806, 1807, 1808 *et* 1809 *du Code.*

« ART. 108. *Cet article corresp. à l'art.* 81 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 325), *et est le même que l'art.* 1810 *du Code.*

« ART. 109. *Cet article est le même que l'art.* 82 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 325), *et que l'article* 1811 *du Code.*

« ART. 110. *Cet article corresp. à l'art.* 83 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 325), *et est le même que l'art.* 1812 *du Code.*

« ART. 111, 112, 113 et 114. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 84, 85, 86 *et* 87 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 325), *et que les art.* 1813, 1814, 1815 *et* 1816 *du Code.*

« ART. 115. *Cet article est le même que l'art.* 88 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 325), *et corresp. à l'art.* 1817 *du Code.*

BIU Cujas

SECTION III.

Du Cheptel à moitié.

« ART. 116. *Cet article est le même que l'article* 89 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 325), *et que l'art.* 1818 *du Code.*

« ART. 117. *Corresp. à l'article* 90 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 325), *et à l'art.* 1819 *du Code.* Le preneur profite seul, comme dans le cheptel simple, des laitages, du fumier et des travaux des bêtes.

« Le bailleur n'a droit qu'à la moitié des laines et du croît.

« Toute convention contraire est nulle, excepté que le bailleur ne soit propriétaire de la métairie dont le preneur est fermier ou colon partiaire.

« ART. 118. *Cet article est le même que l'art.* 91 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 325), *et que l'article* 1820 *du Code.*

SECTION IV.

Du Cheptel donné par le Propriétaire à son Fermier ou Colon partiaire.

§. Ier. *Du Cheptel donné au Fermier.*

« ART. 119. *Cet article est le même que l'article* 1821 *du Code.*

« ART. 120 et 121. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 92 *et* 93 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 326), *et que les art.* 1822 *et* 1823 *du Code.*

« ART. 122 et 123. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 94 *et* 95 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 326), *et corresp. aux art.* 1824 *et* 1825 *du Code.*

« ART. 124. *Cet article est le même que l'article* 96 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 326), *et que l'article* 1826 *du Code.*

BIU Cujas

§. II. *Du Cheptel donné au Colon partiaire.*

« ART. 125. *Cet article est le même que l'art.* 97 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 326), *et corresp. à l'art.* 1827 *du Code.*

« ART. 126, 127 et 128. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 98, 99 *et* 100 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 326), *et que les art.* 1828, 1829 *et* 1830 *du Code.*

SECTION V.

Du Contrat improprement appelé Cheptel.

« ART. 129. *Cet article est le même que l'art.* 1831 *du Code.*

2. Le CONSUL ordonne que le Titre ci-dessus sera communiqué officieusement, par le secrétaire général du Conseil d'État, à la section de législation du Tribunat, conformément à l'arrêté du 18 germinal an X.

V.

OBSERVATIONS

De la section de législation du Tribunat, du 23 *pluviose an* XII (13 *février* 1804), *et jours suivans.*

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Proposition d'intituler la loi *Du Contrat de Louage*, au lieu de l'intituler *Du Louage.*
2. Proposition d'un changement purement grammatical dans la rédaction de l'article 2 (1709 *du Code*).
3. Correction grammaticale dans l'article 3 (1710 *du Code*).
4. Correction grammaticale dans l'article 4 (1711 *du Code*).
5. Proposition d'ajouter à l'article 11 (1718 *du Code*) que la durée de tous autres baux est purement conventionnelle.

BIU Cujas

6. Proposition de donner à l'article 15 (1722 *du Code*) une rédaction plus claire.

7. Proposition de donner à l'article 17 (1724 *du Code*) une rédaction qui fasse mieux apercevoir que si la résiliation n'est pas consentie, elle doit être prononcée en justice.

8. Correction grammaticale dans les articles 19 et 20 (1726 *et* 1727 *du Code*).

9. Proposition, sur l'article 21 (1728 *du Code*), de ne point renvoyer à l'usage qu'avant le bail on a fait des lieux, pour déterminer la destination lorsque l'acte ne s'en explique point, mais de se référer aux circonstances, afin que si le bailleur a connu la profession du preneur, il ne puisse pas empêcher celui-ci de l'exercer, sous prétexte que jusqu'alors la maison a été employée à un autre usage.

10. Correction grammaticale dans l'art. 22 (1729 *du Code*).

11. Proposition de retrancher, dans l'art. 23 (1730 *du Code*), les mots *au commencement du bail*, attendu que l'état des lieux tire sa force de la signature des parties, et non de l'époque à laquelle il a été arrêté.

12. Proposition de changer le placement de l'art. 25 (1735 *du Code*).

13. Proposition d'une correction grammaticale dans l'art. 27 (1733 *du Code*).

14. Proposition de supprimer la seconde partie de l'article 35 (1742 *du Code*), attendu que, de droit commun, les héritiers des deux parties succèdent à leurs engagemens.

15. Proposition de supprimer, dans l'art. 42 (1749 *du Code*), les mots *et de toutes autres reprises*, attendu que s'ils devaient dire plus que ce qui précède, ils autoriseraient le preneur à rester jusqu'à ce que toutes les répétitions qu'il lui plairait de faire eussent été payées ou rejetées en justice.

16. Proposition de pourvoir, par une disposition insérée dans la loi sur les priviléges, à celui du locateur et de ses créanciers sur les meubles du locataire et du sous-loca-

BIU Cujas

taire, pour garantie des paiemens anticipés faits à leur préjudice.

17. Proposition de supprimer un double emploi dans l'art. 50 (1757 *du Code*).

18. Proposition d'une rédaction plus claire de l'art. 52 (1759 *du Code*).

19. Proposition d'exprimer, dans l'article 53 (1760 *du Code*), qu'il ne s'applique qu'au cas où le bail est résolu par la faute du locataire, attendu qu'il peut l'être par d'autres causes.

20. Proposition d'une correction grammaticale dans l'art. 55 (1762 *du Code*).

21. Proposition d'une correction grammaticale dans l'art. 56 (1763 *du Code*).

22. Proposition de retrancher, dans l'art. 57 (1764 *du Code*), comme étant d'une exécution difficile, la disposition qui obligeait le colon partiaire à payer le prix du bail jusqu'au temps nécessaire pour la relocation : tout se réduit à des dommages-intérêts.

23. Proposition de substituer, dans l'art. 59 (1766 *du Code*), le mot *preneur* au mot *fermier*, afin que l'application au colon partiaire ne puisse être contestée; d'exprimer que la résiliation doit être ou consentie, ou prononcée; d'exprimer également qu'il ne s'agit ici que de la résiliation à laquelle le fait du fermier donne lieu.

24. Proposition de supprimer, dans l'art. 60 (1767 *du Code*), ces mots *d'après le bail*, afin que l'usage supplée au défaut de désignation expresse. (1)

25. Proposition de substituer, dans l'art. 61 (1768 *du Code*), l'expression *preneur* à celle de *fermier*.

26. Proposition d'une rédaction où les articles 62, 63 et 64 (1769 *du Code*) se trouvent fondus.

27. Proposition d'une rédaction plus claire de l'art. 65 (1770 *du Code*).

---

(1) *Nota.* Cette proposition n'a pas été adoptée.

BIU Cujas

28. Proposition d'ajouter, dans l'article 66 (1771 *du Code*), les mots *et mis en état d'être enlevés*, à la suite de ceux *après qu'ils auront été séparés de la terre*. (1)

29. Proposition de corrections grammaticales dans les art. 67, 70, 71 et 72 (1772, 1775, 1776 *et* 1777 *du Code*).

30. Proposition de faire le chapitre II de la section IV.

31. Proposition de rectifier la rédaction de l'article 74 (1779 *du Code*), et de convertir le §. Ier en section Ire.

32. Proposition d'une rédaction plus exacte de l'article 77.

33. Proposition de retrancher l'article 78 comme purement doctrinal.

34. Proposition d'une correction grammaticale dans l'art. 80 (1783 *du Code*).

35. Proposition de placer l'art. 82 (1784 *du Code*) après l'article 80 (1783 *du Code*).

36. Proposition d'exprimer que l'art. 81 (1785 *du Code*) comprend les voituriers par eau.

37. Proposition de faire du §. II une section III.

38. Proposition de supprimer les deux derniers alinéa de l'article 84 (1787 *du Code*) comme étant purement de doctrine.

39. Proposition de corrections grammaticales dans les art. 85 et 87 (1788 *et* 1790 *du Code*).

40. Proposition d'exprimer, dans l'art. 88 (1791 *du Code*), que le paiement ne prouve la vérification que pour les parties payées.

41. Proposition d'ajouter, dans l'article 89 (1792 *du Code*), les mots *ou entrepreneur* au mot *architecte*.

42. Proposition d'ajouter, dans l'art. 92 (1795 *du Code*), les mots *architecte ou entrepreneur* au mot *ouvrier*, afin de faire entendre qu'il ne s'agit ici que de l'ouvrier qui travaille comme entrepreneur.

---

(1) *Nota*. Cette proposition n'a pas été adoptée.

BIU Cujas

43. Proposition d'une correction grammaticale dans l'art. 93 (1796 *du Code*).

44. Proposition de supprimer l'article 94 parce qu'il ne fait que reproduire les règles du droit commun.

45. Proposition d'une correction grammaticale dans l'art. 96 (1798 *du Code*).

46. Proposition de retrancher la dernière disposition de l'article 99 (1801 *du Code*), attendu qu'il n'est point de bail à cheptel qui ne rentre dans l'une des trois espèces désignées.

47. Proposition de dire, dans l'article 102 (1804 *du Code*), *le bail à cheptel*, attendu que ce mot *cheptel* désigne l'objet loué, et non le contrat.

48. Proposition de donner à l'article 103 (1805 *du Code*) une rédaction qui fasse sentir que l'estimation n'est pas indispensable, et que la disposition ne tend qu'à en régler les effets quand elle a lieu.

49. Proposition d'un article tendant à autoriser la revendication, par le propriétaire, des bêtes vendues sans son consentement par le cheptelier.

50. Propositions de corections grammaticales dans les art. 115 117, 122 et 123 (1817, 1819, 1824 *et* 1825 *du Code*).

51. Proposition de supprimer, dans l'art. 125 (1827 *du Code*), les mots *s'il n'y a stipulation contraire*, attendu que l'article 126 (1828 *du Code*) exclut ces sortes de stipulations.

52. Proposition de supprimer l'article unique qui forme le dernier chapitre, parce qu'il n'ajoute rien aux règles générales, et qu'il pourrait faire croire qu'il n'y a pas là de cheptel.

TEXTE DES OBSERVATIONS.

Un rapport est fait sur un projet intitulé *Du Louage*, et destiné à former le Titre XIII du Livre III du Code Civil.

La discussion a donné lieu aux observations suivantes :

BIU Cujas

1. D'abord la section pense que cette loi doit avoir pour Titre, *Du Contrat de Louage*, de même que la loi relative à la vente devrait être intitulée *Du Contrat de Vente*.

Quant aux articles, il ne sera question ici que de ceux qui ont paru devoir être modifiés, ou changés ou supprimés.

2. Article 2 (1709 *du Code*). Au lieu de, *un contrat par lequel l'un s'oblige à faire jouir l'autre*, etc., dire, *un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre*, etc.

Comme jusqu'ici le projet a parlé seulement de louage et de contrat, et non point de locateur et de locataire, ce léger changement préviendra toute équivoque.

Même article. Au lieu de *celui-ci*, dire *celle-ci*. Ce mot se rapporte à l'autre partie.

3. Article 3 (1710 *du Code*). Au lieu de, *donne quelque chose à faire à l'autre*, etc., dire, *s'engage à faire quelque chose pour l'autre*. Cette nouvelle rédaction est plus exacte, en ce que la première obligation est de celui qui s'engage à faire, et que le prix convenu n'est que le paiement de la chose faite. Aussi l'article 74 du projet (1779 *du Code*), qui est le développement de l'article 3, est-il rédigé dans cet esprit.

4. Article 4 (1711 *du Code*). Avant-dernier paragraphe. Au lieu de, *lorsque le maître fournit la matière*, dire, *lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait*. Ce changement évitera l'emploi du mot *maître* qui ne serait pas exact pour tous les cas auxquels la disposition s'applique.

Même article. Le dernier paragraphe est ainsi conçu : *Ces trois dernières espèces ne sont comprises dans le louage que dans un sens très étendu : elles ont des règles particulières*. Dire seulement : *Ces trois dernières espèces ont des*

BIU Cujas

règles particulières. Le surplus a paru trop vague et absolument inutile.

5. Article 11 (1718 *du Code*). Ajouter un deuxième paragraphe rédigé en ces termes : *La durée de tous autres baux est purement conventionnelle.*

Cette disposition générale ne doit point être omise dans la loi sur le contrat de louage, et la section pense que sa place naturelle est immédiatement après la seule restriction dont la règle soit susceptible.

6. Article 15 (1722 *du Code*). La section propose de changer la rédaction ainsi qu'il suit :

« Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en tout par cas fortuit, le bail est résilié de plein « droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur « peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans « l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. »

Le motif de ce changement est que la rédaction du projet confond le cas de la destruction totale de la chose louée avec celui de sa destruction partielle. La rédaction nouvelle établit entre ces deux cas une juste distinction.

7. Article 17 (1724 *du Code*). Deuxième paragraphe. Au lieu de, *à concurrence du temps*, dire, *à proportion du temps.* Cette dernière expression a paru préférable comme consacrée par l'usage.

Même article. Troisième paragraphe. Au lieu de, *celui-ci aura la faculté de résilier le bail,* dire, *celui-ci pourra faire résilier le bail.* Lorsque le preneur, se trouvant dans le cas de cet article, entend user de la faculté qui lui est accordée relativement à la résiliation du bail, ou le bailleur consent à cette résiliation, ou il n'y consent point. S'il y consent, la résiliation est opérée par le concours des deux parties; s'il s'y refuse, c'est à la justice seule qu'il

BIU Cujas

appartient de la prononcer. En aucun cas, on ne peut dire que le preneur résilie.

8. Article 19 (1726 *du Code*). Au lieu de, *le propriétaire leur doit toujours un rabais proportionné sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement lui aient été dénoncés*, dire, *ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.*

On a observé que le mot *rabais* ne convient point ici. L'acception qu'il faudrait lui donner n'est point celle qu'on lui donne ordinairement. La section préfère la rédaction proposée.

Article 20 (1727 *du Code*). Au lieu de, *il doit appeler le bailleur à sa garantie*, dire, *il doit appeler le bailleur en garantie*. Cette expression est consacrée par l'usage.

9. Article 21 (1728 *du Code*). Le projet commence ainsi :

Le preneur est tenu de deux obligations principales : 1°. d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou par l'usage, à défaut de convention.

On a pensé que ces mots, *destination donnée par le bail ou par l'usage*, ne disaient point assez. Par exemple, si une maison qui jusqu'alors était occupée par un boulanger, et servait à son état, est louée ensuite à un serrurier, le bailleur n'ignorant point que tel est l'état du nouveau locataire, il ne pourra empêcher le serrurier d'employer la chose louée à cette nouvelle destination. Il ne pourra l'empêcher quoique le bail ne contienne aucune convention formelle à cet égard, et que la maison n'eût pas encore été employée à l'usage d'un serrurier. Ce sont les circonstances qui doivent décider toutes les fois que le bail ne s'explique point. Ces circonstances sont si variées qu'elles ne sont point suscep-

BIU Cujas

tibles d'être prévues par la loi. Le législateur ne peut se dispenser de s'en rapporter à cet égard à la sagesse et à l'expérience des juges. En conséquence cette partie de l'article 21 a paru devoir être généralisée et rédigée ainsi qu'il suit :

Article 21. *Le preneur est tenu de deux obligations principales :*

1°. *D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.*

10. Article 22 (1729 *du Code*). Au lieu de, *obtenir la résiliation du bail*, dire, *faire résilier le bail.* L'expression *faire résilier le bail* a paru mieux adaptée au style législatif.

11. Article 23 (1730 *du Code*). Supprimer les mots *au commencement du bail.* Peu importe que l'état des lieux ait été fait au commencement, ou vers la fin du bail, lorsque toutes les parties l'ont signé. Au contraire, l'état des lieux ne peut valoir lorsqu'il n'a été signé que par une seule. S'il fallait absolument, dans le cas de l'article, que cet état fût fait au commencement du bail, il faudrait en même temps que la loi déterminât l'époque passé laquelle il ne pourrait être utilement fait. Le retranchement proposé fait disparaître un doute, et dès-lors un sujet de contestation.

12. Article 25 (1735 *du Code*). Cet article parle des personnes de la maison du locataire et des sous-locataires qu'il y place. Les articles 26 et 27 parlant du locataire seul, et l'article 28 des divers locataires, lorsqu'il y en a plusieurs, la section pense que, suivant l'ordre naturel des idées, l'article 25 doit être placé après l'article 28 (1734 *du Code*). Il ne doit être question de ceux qui sont

BIU Cujas

au second rang, qu'après s'être occupé de ceux qui sont au premier.

13. Article 27 (1733 *du Code*). Troisième paragraphe. Au lieu de, *ou qu'il a été communiqué*, etc., dire, *ou que le feu a été communiqué*, etc. Ce léger changement contribue à l'exactitude et à la clarté.

14. Article 35 (1742 *du Code*). Deuxième paragraphe. Supprimer ce paragraphe. Il est inutile de dire que les héritiers sont tenus des obligations de ceux auxquels ils succèdent. Dès que le contrat de louage n'est pas résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur, il en résulte nécessairement que leurs héritiers respectifs, s'ils acceptent la succession, doivent tenir leurs engagemens. Tout ce qui concerne les droits et devoirs des héritiers appartient à la loi des successions.

15. Article 42 (1749 *du Code*). Supprimer les mots, *et de toutes autres reprises qu'ils peuvent avoir*. Ces mots sont inutiles, s'ils ne disent rien de plus que ce qui précède dans le même article. Ils sont injustes, si l'on doit entendre que le fermier ou le locataire ne pourront être expulsés jusqu'à ce que le bailleur leur ait payé tout ce qu'il leur plaira de répéter à titre de reprises. Quant aux répétitions reconnues et liquidées par acte fait entre les parties ou par jugement, il est incontestable que le bailleur ne peut obliger le locataire ou le fermier de sortir tant qu'il ne les a pas payés.

Article 44 (1751 *du Code*). Remplir les blancs de la première ligne.

16. Sur l'article 46 (1753 *du Code*), relatif aux paiemens faits par anticipation, on a demandé si les créanciers du locateur ne devaient pas avoir un privilége sur les meubles du locataire, et le locateur sur les meubles du sous-locataire, pour garantie des paiemens anticipés faits à leur

BIU Cujas

préjudice. On a répondu qu'il y aurait sans doute une disposition à cet égard dans la loi sur les priviléges et hypothèques. La section a désiré que cette observation fût consignée au procès-verbal.

Article 47 (1754 *du Code*). Cinquième paragraphe. Au lieu de, *excepté qu'elles ne soient*, lire, *à moins qu'elles ne soient....*

17. Article 50 (1757 *du Code*). Deuxième paragraphe. Supprimer ce deuxième paragraphe. La disposition qu'il contient se trouve comprise dans l'article 51, et dès-lors ce paragraphe est inutile. L'article 51 (1758 *du Code*) suffit d'autant mieux qu'il prévoit tous les cas.

18. Article 52 (1759 *du Code*). Au lieu de, *qu'après un congé donné de la manière prescrite en l'article* 12, lire, *qu'après un congé donné suivant les délais fixés par l'usage des lieux.*

Le motif de ce changement est que le projet renvoie par erreur à l'article 12, qu'on a voulu parler de l'article 29, lequel renvoie lui-même à l'usage des lieux; qu'en conséquence il est plus simple et plus naturel de répéter les termes de l'article 29 que de laisser un double renvoi.

19. Article 53 (1760 *du Code*). *En cas de résiliation, le locataire est tenu,* etc., dire, *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu,* etc. Comme cet article ne doit être appliqué qu'au cas où la faute du locataire a donné lieu à la résiliation du bail, et qu'il y a bien d'autres causes qui peuvent donner lieu à la résiliation, l'addition proposée est indispensable, afin de prévenir toute ambiguité.

20. Article 55 (1762 *du Code*). Au lieu de, *signifier un congé au temps d'avance usité dans le lieu*, dire, *signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des*

BIU Cujas

lieux. Cette nouvelle rédaction a paru plus satisfaisante sous le rapport de l'exactitude grammaticale.

21. Article 56 (1763 *du Code*). Le projet est ainsi conçu : *Le colon partiaire n'a pas la faculté de sous-louer ni de céder, si elle ne lui a pas été expressément accordée par le bail.*

On a craint que les mots *colon partiaire* ne fussent pas bien entendus dans toutes les parties de la France, et qu'on ne les interprétât de différentes manières. On a pensé que la disposition ne laisserait rien à désirer, en mettant la définition à la place du défini, et en rédigeant l'article ainsi qu'il suit : *Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.*

22. Article 57 (1764 *du Code*). Le projet est rédigé en ces termes :

En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer, et le preneur est condamné à payer le prix du bail pendant le temps nécessaire pour la relocation, et en outre aux dommages-intérêts du bailleur.

La section pense que cette disposition s'appliquant au colon partiaire, elle doit être conçue de manière à pouvoir être exécutée. Or, comment le colon partiaire serait-il condamné à payer le prix du bail, puisque la convention consiste dans un partage de fruits? En exprimant dans l'article que le contrevenant sera condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail, tout embarras disparaît.

Quelle que soit la condamnation que le colon partiaire subisse, c'est toujours à titre de dommages-intérêts.

D'après ces motifs, la section préfère la rédaction suivante :

En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer

BIU Cujas

en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

23. Article 59 (1766 *du Code*). Premier paragraphe. Au lieu de ces mots, *si le fermier d'un héritage rural*, dire, *si le preneur d'un héritage rural.* Cette substitution est fondée sur la nécessité de généraliser la disposition d'une manière parfaitement claire. Le mot *preneur* comprend tout. Le colon partiaire s'y trouve compris. Le même effet ne résulterait pas du mot *fermier.*

Mêmes article et paragraphe. Supprimer *bon ménager et.* Il suffit de dire, *en bon père de famille.* C'est l'expression usitée. *Bon ménager* ne dit rien de plus, car celui qui ne se conduirait pas en bon ménager, ne se conduirait pas en bon père de famille, et *vice versâ.*

Même article et fin du même paragraphe. Au lieu de, *obtenir la résiliation du bail*, dire, *faire résilier le bail.* Voir l'article 22 (1729 *du Code*).

Même article. Deuxième paragraphe. Le projet porte: *En cas de résiliation, le fermier est tenu, ainsi qu'il est dit en l'article 42 de ce Titre.*

1°. Cette disposition ne doit s'appliquer qu'au cas où la résiliation a lieu par la faute du preneur, et c'est ce qu'il faut dire. De la manière dont elle est conçue, elle semblerait applicable toutes les fois qu'il y a résiliation, quelle que fût la cause.

2°. Il convient de substituer *preneur* à *fermier.* (Voir la première observation sur le premier paragraphe de cet article.)

3°. Il convient aussi d'exprimer ce dont le preneur est tenu.

4°. Le projet renvoie à l'article 42 : c'est à l'article 57 qu'il devait renvoyer. L'erreur est évidente. En conséquence, ce deuxième paragraphe a paru à la section exiger la rédaction suivante :

BIU Cujas

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 57 *de ce Titre* (1764 *du Code*).

24. Article 60 (1767 *du Code*). *Tout fermier*, etc., dire, *Tout preneur.* (Voir l'article 59.)

Même article 60. Supprimer les mots *d'après le bail.* S'il n'y a pas de lieux destinés par le bail, il peut y en avoir qui soient destinés par l'usage. Il vaut mieux se borner à dire, *les lieux à ce destinés.* Il est clair qu'à défaut de convention l'usage en tiendra lieu.

25. Article 61 (1768 *du Code*). *Le fermier d'un bien rural*, dire, *le preneur d'un bien rural.* (Voir l'article 59.)

26. Articles 62, 63 et 64 (1769 *du Code*). La section pense que ces trois articles, dont le fonds lui a paru très sage, acquerront une grande perfection sous le rapport de la précision et de la clarté, s'ils sont fondus en un seul, et rédigés ainsi qu'il suit :

« Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pen-
« dant la durée du bail, la totalité ou la moitié au moins
« d'une récolte soit enlevée par des cas fortuits, le fermier
« peut demander une remise du prix de sa location, à
« moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précé-
« dentes.

« S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne
« peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se
« fait une compensation de toutes les années de jouis-
« sance.

« Et cependant le juge peut provisoirement dispenser
« le fermier de payer une partie du prix. »

27. Article 65 (1770 *du Code*). La section propose la rédaction suivante, qui contient quelques changemens par rapport aux termes, et n'en contient aucuns par rapport au fonds :

« Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit

BIU Cujas

« de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le « fermier sera déchargé d'une partie proportionnelle du « prix de la location.

« Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est « moindre de moitié. »

28. Article 66 (1771 *du Code*). Premier paragraphe. A ces mots, *après qu'ils sont séparés de la terre*, ajoutez, *et mis en état d'être enlevés.* Au moyen de cette addition, il sera hors de doute que, s'il s'agit de grains venant d'être coupés, mais n'étant pas encore en gerbe, le bailleur ne pourra se prévaloir de l'article pour opposer une fin de non-recevoir au fermier qui demande une remise. Les mots, *après qu'ils sont séparés de la terre*, seraient interprétés diversement, s'ils restaient seuls.

Mêmes article et paragraphe. *Excepté que*, dire, *à moins que.*

Mêmes article et paragraphe. Au lieu de, *une quotité de la récolte, telle que la moitié ou le tiers en nature*, dire seulement, *une quotité de la récolte en nature.* Le mot *quotité* n'a pas besoin d'explication. Il est clair qu'il signifie portion de chose, et conséquemment que la moitié, le tiers, le quart, etc., sont des quotités.

Même article. Deuxième paragraphe. *Il ne peut également en demander*, etc., dire, *le fermier ne peut également demander une remise*, etc. La répétition des mots *fermier* et *remise* rend la construction plus claire, et dès-lors le sens est plus facilement saisi.

29. Article 67 (1772 *du Code*). Supprimer le mot *valablement.* Ce mot est inutile. Lorsque la loi dit qu'une chose peut être faite, il est incontestable que si on la fait, on la fait valablement.

Article 70 (1775 *du Code*). Supprimer le mot *aussi.* Cet article n'est point une conséquence de l'article 69, et il prévoit un nouveau cas.

BIU Cujas

Même article. *Selon l'article suivant*, lire, *selon l'article précédent.* Faute typographique.

Article 71 (1776 *du Code*). Au lieu de, *par l'article relatif aux locations faites sans écrit*, dire, *par l'article* 69 (1774 *du Code*). L'article 69 est trop voisin pour qu'il ne soit pas plus simple de le rappeler. Les termes du projet pourraient faire croire au lecteur peu attentif qu'il s'agit d'un article très éloigné.

Article 72 (1777 *du Code*). La rédaction suivante a paru préférable à celle du projet :

« Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède « dans la culture les logemens convenables et autres « facilités pour les travaux de l'année suivante.

« Et, réciproquement, le fermier entrant doit procurer « à celui qui sort les logemens convenables et autres « facilités pour la consommation des fourrages et pour « les récoltes restant à faire.

« Dans l'un et l'autre cas on doit se conformer à « l'usage des lieux. »

30. SECTION IV.

Du Louage d'ouvrage et d'industrie.

Au lieu de *section IV*, dire *chapitre II.*

L'article 2 du projet définit le louage des choses. Tel est l'objet du chapitre Ier : aussi est-il intitulé *Du Louage des choses.*

L'article 3 définit le louage d'ouvrage ; ce doit être l'objet du chapitre II.

Les sections du chapitre ne doivent être relatives qu'aux dépendances de son objet principal.

31. Article 74 (1779 *du Code*). La section pense qu'il convient de rédiger ainsi cet article :

« Il y a trois espèces principales de louage d'ouvrage « et d'industrie :

BIU Cujas

« 1°. Le louage des gens de travail qui s'engagent au « service de quelqu'un;

« 2°. Celui des voituriers, tant par terre que par eau, « qui se chargent du transport des personnes ou des « marchandises;

« 3°. Celui des entrepreneurs d'ouvrages par suite de « devis ou marchés. »

Supprimer les deux dernières lignes qui se trouvent dans la rédaction du projet; elles ne sont là que par l'effet d'une erreur typographique, et appartiennent à l'article 76, comme on le verra ci-après.

§. Ier. *Du Louage des Domestiques et Ouvriers.*

Au lieu de §. *Ier*, dire *section Ire*. La section IV du projet étant devenue un chapitre, les paragraphes de ce chapitre doivent être appelés *sections*.

Article 76 (1781 *du Code*). Au-dessous des mots, *pour la quotité des gages*, ajoutez, *pour le paiement du salaire de l'année échue, et pour les à-comptes donnés pour l'année courante.*

Ces deux lignes ont été placées par erreur dans l'article 74.

Le sens de l'article 76 appelle cette restitution; on ne fait que suivre ici le projet de la commission du Code Civil.

32. Article 77. La section pense qu'il faut commencer par dire qu'on ne peut être contraint personnellement à faire ce que l'on a promis; cette règle doit être établie avant tout. En conséquence, celui qui refuse de faire ce qu'il a promis doit être condamné aux dommages-intérêts, s'il a eu tort de refuser. Voilà ce qui doit être dit ensuite. Cet ordre est observé dans la rédaction suivante, qui, de plus, a l'avantage de consacrer la réciprocité entre le maître et ceux qu'il emploie :

BIU Cujas

« Si l'individu qui a loué ses services n'exécute point « son engagement, il ne peut être contraint personnel- « lement à l'exécuter, mais il est condamné aux dom- « mages-intérêts s'il y a lieu.

« Cette disposition est applicable au maître à l'égard « du domestique et de l'ouvrier. »

§. II. Au lieu de §. *II*, dire *section II :* même motif que ci-dessus.

33. Article 78. Cet article a paru devoir être supprimé, comme purement doctrinal; il présente, d'ailleurs, une définition abstraite qui nécessiterait plusieurs développemens.

34. Article 80 (1783 *du Code*). *Ils ne répondent pas seulement*, etc., *mais encore*, etc., dire, *ils répondent non seulement*, etc., *mais encore*, etc. L'exactitude grammaticale appelle ce léger changement.

35. Ici doit être placé l'article 82 (1784 *du Code*), qui deviendrait alors l'article 81, et commencerait en ces termes : *Ils sont responsables de la perte et des avaries*, etc. L'ordre naturel des idées exige qu'on mette à la suite l'une de l'autre deux dispositions qui déterminent des cas de responsabilité à l'égard des mêmes personnes.

36. Article 81 (1785 *du Code*). D'après ce qui vient d'être dit, cet article serait le 82e. Quant à la rédaction, 1°. la section craint que par ces mots, *entrepreneurs de voitures et roulages publics*, on n'entende que les voitures de terre: il est certain que la disposition doit aussi s'appliquer aux entrepreneurs de voitures d'eau ;

2°. On propose de substituer le mot *effets* au mot *sac*, dont le sens n'a pas la même latitude dans l'acception commune.

La rédaction suivante satisfait à ces deux observations.

« Les entrepreneurs de voitures publiques par terre et par eau, et ceux des roulages publics, doivent tenir

BIU Cujas

registre de l'argent, des effets et des papiers dont ils se chargent. »

37. §. III. Au lieu de §. *III*, dire *section III :* même motif que ci-dessus.

38. Article 84 (1787 *du Code*). Supprimer les deux derniers alinéa de cet article, comme étant de pure doctrine et n'ayant nullement le caractère d'une disposition législative.

39. Article 85 (1788 *du Code*). *Excepté que*, dire, *à moins que.*

40. Article 87 (1790 *du Code*). *Excepté que*, dire, *à moins que.*

Article 88 (1791 *du Code*). *Et elle est censée faite*, etc. On propose de supprimer la conjonction *et*, vu que ce qui suit forme une disposition particulière, et d'ajouter *pour toutes les parties payées*, afin de rendre la disposition parfaitement claire; sans cette addition, il serait à craindre qu'on n'imaginât que, dans le cas de l'article, la vérification est censée faite indistinctement pour toutes les parties payées ou non payées.

Cela ne peut ni ne doit être.

41. Article 89 (1792 *du Code*). *Si l'édifice donné à prix fait*, dire, *l'édifice construit à prix fait.* L'expression est plus exacte.

Même article. *L'architecte*, ajouter *et entrepreneur.* En certains lieux le mot *architecte* est à peine connu; on se sert habituellement du mot *entrepreneur.*

42. Article 92 (1795 *du Code*). *Par la mort de l'ouvrier*, ajouter *de l'architecte ou entrepreneur.* Cette addition est d'autant plus utile, qu'il est essentiel de faire voir qu'il n'est question ici que de l'ouvrier qui s'est chargé directement de l'ouvrage, et le fait ou le dirige comme un entrepreneur; il ne s'agit nullement de l'ouvrier travaillant sous l'ordre d'un autre.

BIU Cujas

43. Article 93 (1796 *du Code*). Au lieu de, *à la succession de l'entrepreneur*, dire, *à leur succession : leur* se rapporte aux trois personnes mentionnées en l'article 92.

44. Article 94. Cet article rentre dans les règles générales des conventions; on propose de le supprimer, comme inutile.

45. Article 96 (1798 *du Code*). Au lieu de, *contre le propriétaire pour lequel les ouvrages ont été faits*, dire, *contre celui pour lequel les ouvrages ont été faits*. Ce n'est pas toujours un propriétaire qui les fait faire.

Même article. Au lieu de, *ce dont il peut se trouver débiteur*, dire, *ce dont il se trouve débiteur*. L'expression doit être positive, et non dubitative.

Chapitre II, dire *chapitre III*.

46. Article 99 (1801 *du Code*). Supprimer le cinquième paragraphe, commençant par ces mots : *Il y a encore une quatrième espèce*, etc. La section pense que la division en trois espèces suffit; toute autre espèce rentre nécessairement dans une des trois premières dont parle le projet.

47. Article 102 (1804 *du Code*). *Le cheptel simple est un contrat par lequel l'un donne à l'autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que celui-ci*, etc.

Le cheptel est la chose qui forme l'objet du bail.

L'article a trait au bail même : *l'un* ne peut s'appliquer ni au cheptel ni au contrat; on a donc pensé que la rédaction suivante était préférable :

Le bail à cheptel simple est un contrat par lequel on donne à un autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que le preneur, etc.

48. Article 103 (1805 *du Code*). On a craint que, de la manière dont cet article est rédigé, on ne supposât que l'estimation du cheptel est absolument indispensable. Le seul but du législateur doit être de marquer les effets de

BIU Cujas

l'estimation, lorsqu'elle a lieu; c'est dans ce sens qu'il convient que la disposition soit rédigée. On propose de changer l'article ainsi qu'il suit :

« L'estimation donnée au cheptel dans le bail n'en « transporte pas la propriété au preneur; elle n'a d'autre « objet que de fixer la perte ou le profit qui pourra se « trouver à l'expiration du bail. »

49. Après l'article 110 (1812 *du Code*), on a observé qu'il serait utile de placer une disposition relative au cas où le preneur se permettrait de vendre des bêtes du cheptel sans le consentement du bailleur, et où celui-ci voudrait les revendiquer: c'est une sage précaution que la loi ne doit point omettre. Cet article additionnel pourrait être ainsi conçu :

« Si le preneur vend des bêtes du cheptel sans le con- « sentement du bailleur, celui-ci peut les revendiquer « des mains de l'acheteur ou autre tiers possesseur, « pourvu que le cheptel soit prouvé par acte authentique « ou ayant une date certaine avant la vente.

« Cette revendication a lieu sans restitution de prix, à « moins que les bestiaux n'aient été vendus dans une « foire ou dans un marché. »

50. Article 115 (1817 *du Code*). Paragraphe premier, au lieu de, *à la fin ou lors de la résolution du bail*, dire, *à la fin du bail ou lors de sa résolution*. Cette construction est plus régulière.

Article 117 (1819 *du Code*). Paragraphe troisième, *excepté que*, dire, *à moins que*.

Article 122 (1824 *du Code*). Supprimer les mots *et au colon partiaire*. Il ne s'agit point, dans cet article, du colon partiaire; il n'est question que du fermier seul : ainsi le mot *fermier* doit être seul employé. Cette observation est confirmée par l'intitulé même de la section, qui porte : *Du Cheptel donné au Fermier*.

BIU Cujas

Article 123 (1825 *du Code*). Supprimer le mot *aussi*. La disposition de cet article n'est ni une dépendance ni une conséquence de celles qui précèdent.

51. Article 125 (1827 *du Code*). Supprimer les mots *s'il n'y a stipulation contraire ;* autrement il y aurait contradiction avec le quatrième paragraphe de l'article 126, qui porte qu'on ne peut pas stipuler que le colon ne sera pas tenu de toute la perte.

52. On propose enfin de supprimer le dernier chapitre du projet, intitulé *Du Cheptel improprement dit*. Outre que cet intitulé est très vague, l'article unique dont le chapitre est composé (1831 *du Code*) n'a rien que de conforme à la règle générale : il est donc superflu. On abuserait peut-être même de l'existence de ce chapitre pour prétendre que le cheptel improprement dit est tout autre chose que le cheptel proprement dit, puisque sans cela on n'en aurait pas fait un chapitre particulier.

Telles sont les observations relatives au *Contrat du Louage*.

VI.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 5 *ventose an* XII (25 *février* 1804), *tenue sous la présidence du* PREMIER CONSUL.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Présentation, après la conférence avec le Tribunat, de la rédaction définitive du Titre *Du Louage*.
2. Adoption sans discussion nouvelle.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. GALLI, d'après la conférence tenue avec le Tribunat, présente la rédaction définitive du Titre XIII du Livre III du projet de Code Civil, *Du Louage*.

BIU Cujas

2 Le Conseil l'adopte sans discussion.

Nota. La rédaction adoptée dans cette séance est celle qui a passé dans le Code.

VII.

EXPOSÉ DE MOTIFS

Fait par M. Galli (1), *conseiller d'Etat et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du* 9 *ventose an* XII (29 *février* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Origine, nature et utilité du contrat de louage.
2. Objet des six premiers articles.
3. Le contrat de louage étant du nombre de ceux qui se forment par le consentement seul, il vaut alors même qu'il est fait verbalement.
4. Aucune des parties ne peut être lésée par la disposition de l'article 8 (1715 *du Code*), puisque le bail n'a pas encore reçu d'exécution.
5. L'article 10 (1717 *du Code*) est conforme aux lois romaines.

---

(1) M. Galli était Piémontais. Vieillard vénérable, fort versé dans les lois romaines, dans les lois de son pays, et ayant même quelque connaissance de notre législation française, il était en grande réputation à Turin. Son livre *Des Constitutions de Sardaigne*, qui a été traduit en français, y faisait autorité. Mais il était peu familiarisé avec notre langue; pas davantage avec nos habitudes et nos mœurs. Le ton, le style et la manière de son exposé de motifs ne doit donc pas surprendre : il a refusé le secours et les avis de ses collègues; son discours est entièrement son ouvrage. On avait seulement pris la précaution de lui adjoindre M. Treilhard, qui aurait pris la parole au besoin. Mais il n'a pas été nécessaire de le rectifier : son exposé explique, quoique d'une manière un peu bizarre et faiblement, les véritables motifs de la loi. Environ deux ans après, M. *Galli* a quitté le Conseil d'État et s'est retiré à Turin avec le titre de conseiller d'État honoraire, et la pension de 8000 francs qui y était attachée.

BIU Cujas

6. L'article 13 (1720 *du Code*) prend soin d'exprimer que le bailleur n'est tenu que des réparations non locatives.

7. L'article 17 (1724 *du Code*) prévient une foule de procès.

8. L'article 19 (1726 *du Code*) est conforme à la règle qui admet dans les contrats l'autorité des usages.

9. L'article 33 (1740 *du Code*) est fondé sur le principe que l'engagement du fidéjusseur ne peut être étendu au-delà des limites que lui-même lui a fixées.

10. La loi *Emptorem*, fondée sur une pure subtilité, engendrait des procès que son abrogation prévient.

11. Les articles 37 à 40 (1744 *à* 1747 *du Code*) préviennent aussi beaucoup de contestations.

12. L'article 42 (1749 *du Code*) est fondé sur ce que l'impossibilité d'être expulsé avant d'être payé, est le premier objet de l'indemnité due au preneur.

13. Exposé de l'article 47 (1754 *du Code*).

14. Il était nécessaire, pour assurer le curement des puits, de le mettre à la charge du bailleur.

15. La supposition sur laquelle la loi *Æde* était fondée était fausse et donnait ouverture à beaucoup d'abus.

16. Le bail à moitié de fruits formant une espèce de société et étant déterminé par la confiance que le propriétaire a dans l'industrie du colon, il s'ensuit qu'il ne doit pas être permis à celui-ci de sous-louer.

17. Espèce de l'article 67 (1774 *du Code*).

18. Affinité du contrat de vente et du contrat de louage, et règles pour les distinguer.

19. L'article 73 (1780 *du Code*) repose sur le principe de l'inaliénabilité de la liberté personnelle.

20. Lois romaines desquelles l'art. 85 (1792 *du Code*) est tiré.

21. Exposé de l'article 93 (1800 *du Code*).

22. Équité des articles 104 et 121 (1811 *et* 1828 *du Code*).

23. Conclusion.

BIU Cujas

TEXTE DE L'EXPOSÉ DE MOTIFS.

1. Législateurs, l'on vient de vous présenter pour être converti en loi le titre XI, *De la Vente*.

Celui *du Louage*, que l'on vous présente aujourd'hui, lui ressemble beaucoup, et la différence qu'il y a entre eux n'empêche pas qu'ils n'aient aussi de grands rapports.

Le premier contrat que firent les hommes fut celui de l'échange. (1)

Le second fut celui de la vente : *Origo emendi vendendique à permutationibus cœpit*, dit le texte dans la loi 1re, ff. *De Contrahend. Empt.*

C'est par l'invention de la monnaie que l'usage de la vente s'est introduit (2) : or il est probable que le contrat de louage a suivi immédiatement celui de la vente.

Les anciens jurisconsultes *locationem sæpè* venditionem *appellarunt, et conductorem emptorem;* et cela *propter vicinitatem emptionis et locationis :* c'est, entre autres, *Cujas* qui nous l'observe. (3)

De là il résulte que plusieurs règles sont communes à l'un et à l'autre des deux contrats.

Nous en avons un exemple dans la loi 39, ff. *De Pactis : ibi : veteribus placet pactionem obscuram vel ambiguam venditori, et qui locavit nocere.* En voici la raison : parce qu'il est au pouvoir, soit du vendeur, soit du locateur, *legem apertiùs conscribere.* (4)

Le contrat de louage, n'en déplaise à ceux qui pensent autrement, doit être envisagé comme très utile à l'agriculture. Tel a une métairie qui depuis quelque temps est

---

(1) Domat, *Lois civiles*, page 26, colon. 2, édition de Paris, 1771.
(2) *Idem*, page 44.
(3) *Ad* LL. 19 et 20, ff. *De Actionibus Empt.*
(4) Domat, page 48.

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

fort dégradée, tel autre un héritage qui pourrait être amélioré par des canaux, par des aplanissemens; tel pourrait en augmenter les revenus au moyen de quelques défrichemens ou d'autres variations : mais comment les faire, s'il n'a pas les sommes qu'il lui faut? Un contrat de louage, un fermier, mettent le propriétaire dans le cas de remplir ses vues. D'après ces réflexions, je ne puis comprendre qu'il puisse y avoir une opinion contraire. Un ancien philosophe (1) disait fort bien : *Pauca admodum sunt sine adversario.*

Mais, quoi qu'il en soit de cette question, approchons-nous de la matière et de la loi dont il s'agit; voyons quels en furent les principes et les bases.

La plus grande partie des choses qu'on lit dans ce Titre appartiennent à la substance et à la nature du contrat de louage, et ne sont appuyées que sur les règles générales du droit écrit, du droit commun, enfin sur les principes de cette philosophie qui est exactement l'âme et la source de la jurisprudence.

Ce sera donc mieux de me resserrer dans des bornes plus étroites, n'ayant pour objet que les matières les plus importantes, ou les plus douteuses, et susceptibles de discussion.

2. Les six premiers articles ne consistent que dans la division de plusieurs sortes de louage, dans leurs définitions, et dans d'autres matières de toute évidence.

3. Le seul consentement sur la chose qui est louée et sur le prix fait le louage (2); il peut donc se faire par écrit ou verbalement, comme il est dit dans l'article 7 : car les actes qui en sont dressés soit sous signature privée,

---

(1) Senec. *Natural. Quæst.* Lib. V.

(2) POTHIER, *Du Louage*, page 3, édition d'Orléans, 1771.
(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

soit par-devant notaires, ne sont interposés que pour servir à la preuve du contrat, ou pour acquérir des droits d'hypothèque et d'exécution. (1)

4. L'article 8 (1715 *du Code*) porte : « Si le bail sans écrit « n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des « parties le nie,

« La preuve ne peut être reçue par témoins,

« Quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on « allègue qu'il y a eu des arrhes données;

« Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie « le bail. »

Cet article, tel qu'il est conçu, évite bien des procès sans que l'intérêt d'aucun y soit lésé, puisque c'est dans l'hypothèse que le bail n'ait encore eu la moindre exécution.

5. L'article 10 (1717 *du Code*) déclare que « le preneur (2) « a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un « autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite. »

La loi romaine nous l'avait déjà dit : *Nemo prohibetur rem quam conduxit fruendam, alii locare, si nihil aliud convenit.* (3)

6. L'article 13 (1720 *du Code*) dit que « le bailleur (4) doit « faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui « peuvent devenir nécessaires, autres que les *locatives.* »

Notez *autres que les locatives :* car il y a certaines menues réparations qu'on appelle *locatives*, dont l'usage a chargé les locataires des maisons. (5)

---

(1) POTHIER, *Du Louage*, pages 34, 38 et 39.

(2) *Preneur*, soit *conducteur*, DOMAT, Titre IV, *Du Louage*, p. 2, 44, colonne 2, édition de Paris, 1771.

(3) L. 16, Cod. *De Locato*. L. 61, ff. *eodem.*

(4) *Bailleur*, soit *locateur*, DOMAT, Titre IV, *Du Louage*, page 44.

(5) Selon ce que dit POTHIER, page 176.

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

7. Dans le cas de réparations urgentes durant le bail, il est dit, art. 17 (1724 *du Code*), que « si elles durent plus « de quarante jours, le prix du bail sera diminué à con- « currence du temps et de la partie de la chose dont le « preneur aura été privé. »

La fixation du terme ne permettra plus aux parties de s'entraîner dans des questions peut-être de peu d'importance, mais toujours très dispendieuses.

8. L'article 19 (1726 *du Code*) dispose que « si le bail a été « fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé « à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des « lieux. »

Voici, dans ce titre comme dans bien d'autres, respectés les usages des lieux : *Inveterata consuetudo pro lege custoditur, et hoc est jus quod dicitur moribus constitutum.* L. 32, §. Ier ff. *De Legibus.*

Même il est bon de remarquer que la loi romaine les respectait également en matière de louage. L. 19, Cod. *Loc.* (1)

9. L'article 33 (1740 *du Code*) dispose que « la caution don- « née par le bail ne s'étend pas aux obligations résultant « de la prolongation. » Rien de plus juste, parce que l'obligation de la caution est censée fixée au temps du bail et non à une prolongation à laquelle celui qui s'est rendu garant n'aurait eu aucune part et n'y aurait acquiescé. (2)

Cette disposition doit paraître d'autant plus sage qu'elle est aussi appuyée sur la maxime constatée de tout temps, que *fidejussores in leviorem causam accipi possunt, in duriorem non possunt.* (3)

---

(1) *Voyez* aussi POTHIER, page 268.

(2) DOMAT, *Du Louage*, Titre IV, sect. IV, §. IX, page 49.

(3) L. 8, §. 7, 8 et 9; l. 34, ff. *De Fidejussoribus*, §. 5, *Inst. Cod.* Tit.

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

10. La maxime du droit romain, *Emptorem fundi necesse non est stare colono cui prior dominus locavit, nisi eâ lege emit*, L. 3. Cod. *Locati* (1), serait très judicieusement rejetée dans l'article 36, puisqu'il y est dit : « Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que la réserve n'en ait été faite dans le contrat de bail. »

Cette loi *emptorem fundi* avait bien son motif; mais il n'était après tout qu'une subtilité (2). L'acquéreur, disait-on, n'étant que successeur à titre singulier, ne doit pas, comme le successeur à titre universel, être tenu des engagemens personnels de son tuteur. (3)

Par cet article 36 du nouveau Code, combien de contestations ne va-t-on pas écarter, surtout dans ces pays où l'on fait à cet égard une foule de distinctions entre les locations verbales et celles faites par instrument; entre l'écriture privée ayant ou non hypothèque et clause de *constituts;* entre hypothèque générale et hypothèque spéciale (4), etc.!

En outre, que d'altercations, que de débats n'y a-t-il pas aussi entre le vendeur et le fermier pour le plus ou le moins d'indemnité qui peut être dû à ce dernier!

11. Les articles 37 à 40 (*1744 à 1747 du Code*) : que de différends, que de disputes, n'empêcheront-ils pas!

Il y est dit : « S'il a été convenu, lors du bail, qu'en

---

(1) POTHIER, page 228 à 231.

(2) Aussi ce n'est pas d'aujourd'hui que les Français se vantent, non sans raison, d'avoir banni toute subtilité de leur droit. POTHIER, tome II, partie Ire, chap. II, *Du Prêt*, art. 2, page 717, édit. 1781.

(3) *Voyez* le procès-verbal, séance du Conseil d'État, du 9 nivose an XII (ci-dessus, I, n° 41).

(4) POTHIER, *Du Louage*, page 330.

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

« cas de vente, l'acquéreur pourrait expulser le fermier « ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation « sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'in- « demniser le fermier ou le locataire de la manière sui- « vante :

« S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, « le bailleur paie, à titre de dommages et intérêts, au « locataire évincé une somme égale au prix du loyer « pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est « accordé entre le congé et la sortie.

« S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur « doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour « tout le temps qui reste à courir.

« L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de « manufactures, usines ou autres établissemens qui exi- « gent de grandes avances. »

12. L'article 42 (1749 *du Code*) porte que « le fermier ou « le locataire ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient « payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel « acquéreur, des dommages et intérêts et de toutes les « autres prises qu'ils peuvent avoir. »

C'est ici une autre disposition bien équitable; car l'objet principal de l'indemnité du fermier ou locataire est précisément celui de ne pas être expulsé qu'il ne soit payé.

13. A l'article 47 (1754 *du Code*) il est bien dit que les réparations locatives sont à la charge du locataire; mais il y est dit aussi que ces réparations locatives sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

14. A l'article 49 (1756 *du Code*) il est statué que « le « curement des puits doit être à la charge du bailleur. »

Cela doit être ainsi (1); car, dans une maison où il y

---

(1) Quoi qu'en dise DESGODETS en son livre *Des Lois des Bâti-*

BIU Cujas

aurait beaucoup de locataires, cet ouvrage ne se ferait pas, ou serait mal fait, ou pour le moins retardé, s'il dépendait du fait de plusieurs locataires dont l'humeur, la fortune et les circonstances les empêcheraient de s'accorder entre eux.

15. Il est statué par l'article 54 (1761 *du Code*) que « le « bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il « déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, « s'il n'y a eu convention contraire. »

Voilà une jurisprudence totalement en opposition avec le texte du droit romain : *Æde quam te conductam habere dicis, si pensionem in solidum solvisti, invitum te expelli non oportet, nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit.* (1)

Or, l'on a trouvé qu'il y avait de très fortes raisons pour abolir une loi qui n'est fondée sur rien de solide. (2)

Effectivement, nous ne la voyons basée que sur le besoin qu'a de sa maison le propriétaire pour l'occuper par lui-même, et sur ce qu'on doit présumer qu'il n'eût pas voulu la louer s'il eût prévu ce besoin. D'où l'on tire la conséquence qu'on doit sous-entendre dans le bail à loyer qu'il en a fait une condition par laquelle il s'est tacitement réservé la faculté de résoudre le bail, en indemnisant le locataire, s'il venait à avoir besoin de sa maison pour l'occuper par lui-même. (3)

---

mens, partie II, sur l'article 172 de la *Coutume de Paris*, n° 10. *Voyez* aussi POTHIER, *Du Louage*, pages 180 et 181.

(1) L. 3, Cod. *De Locato.*

(2) CAMBACÉRÈS, second consul, TRONCHET, sénateur (*), deux jurisconsultes des plus savans et des plus profonds que j'aie connus de mes jours.

(3) C'est précisément ce que nous rapporte POTHIER dans son *Appendice du Contrat de Louage*, pages 380 et 381, édit. d'Orléans, 1771.

(*) Dans le procès-verbal, séance du Conseil d'État, du 9 nivose an XII (ci-dessus, I, n° 41). (*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

L'on a donc observé que la loi *Æde* est une décision qui n'a aucun fondement sur la raison naturelle, et qui est purement arbitraire et contraire aux principes généraux. (1)

Aussi, sous ce prétexte de nécessité, un chétif locateur pourrait voiler sa malignité, sa vengeance, son injustice, aux dépens d'un pauvre locataire. Le serment même du locateur à l'égard de la prétendue nécessité (2), est-il suffisant pour assurer la sincérité de sa prétention? Ne peut-il pas être suspect bien des fois, et ne peut-il pas y avoir une espèce de parjure sans qu'il y ait le moyen de le prouver?

Après cela remarquez, Législateurs, que ce sera en outre un bénéfice pour la société, et un mérite pour le nouveau Code, que d'avoir emporté le germe de si fréquens litiges, toujours vifs et toujours coûteux.

16. L'article 56 (1763 *du Code*) nous invite à parler du colon partiaire, dont parle aussi la loi 25, §. 6, ff. *loc.* *ibi. Partiarius colonus quasi societatis jure et damnum et lucrum cum domino partitur.*

Leur bail forme entre eux une espèce de société où le propriétaire donne le fonds et le colon la semence et la culture, chacun hasardant la portion que cette société lui donnait aux fruits. (3)

Il est donc dit à l'article 56, que celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.

C'est là une disposition dans toutes les règles, puisque

---

(1) Ce sont les paroles précises de POTHIER, page 380, même édition.

(2) POTHIER, pages 259 et 260.

(3) DOMAT, page 50, art. 3.

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

dans ces sortes de contrats, ainsi que disent les praticiens, *electa est industria.*

Or le colon partiaire étant celui *qui terram colit non pactâ pecuniâ, sed pro ratâ ejus quod in fundo nascetur dimidiâ tertiâ*, etc.

Il est bien clair que c'est là le cas d'*electa industria :* c'est-à-dire, pour labourer mes terres, pour les exploiter, j'ai choisi, j'ai contemplé l'adresse, la capacité de telle personne et non de telle autre.

Je vendrais bien à qui que ce soit un héritage, pourvu qu'il me le paie ce que j'en demande; mais je ne ferais pas un contrat de colonie partiaire avec un homme inepte, quelque condition onéreuse qu'il fût prêt à subir, et quelques avantages qu'il voulût m'accorder.

17. Il est établi dans l'article 67 (1774 *du Code*) que « le « bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par « soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il « y a de soles. »

Par exemple, si les terres de telle métairie sont partagées en trois soles ou saisons, c'est-à-dire si la coutume est d'ensemencer une partie en blé, une autre partie en grains qui se sèment au mois de mars, et qu'une autre se repose, le bail est présumé fait pour trois ans lorsque le temps que doit durer le bail n'est pas exprimé dans le contrat. (1)

18. Venons au louage d'ouvrage et d'industrie, qui commence par l'article 72.

Le contrat de louage, ainsi que nous l'avons déjà dit ailleurs, a beaucoup d'analogie avec le contrat de vente; et il est bon de remarquer ici qu'à l'égard des doutes qui peuvent s'élever sur certains contrats, s'ils sont de vente

---

(1) Pothier, pages 23 et 24.

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

ou de louage, Justinien, dans ses *Institutes* (1), nous donne des règles pour les discerner. (2)

19. A l'article 73 (1780 *du Code*) il est dit « qu'on ne « peut engager ses services qu'à temps, ou pour une en- « treprise déterminée. »

A la vérité il serait étrange qu'un domestique, un ouvrier, pussent engager leurs services pour toute leur vie. La condition d'homme libre abhorre toute espèce d'esclavage.

20. Passons maintenant aux devis et marchés.

Il est ordonné, article 85 (1792 *du Code*), « Si l'édifice « donné à prix fait périt en tout ou en partie par le vice « de la construction, même par le vice du sol, l'archi- « tecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix « ans. » *Quod imperitiâ peccavit culpam esse*, dit le texte, *in lege* 9, §. 5, ff. *loc. Imperitiam culpæ adnumeratur*, dit la loi 149, ff. *De Regulis Juris.*

21. Finalement, quant au bail à cheptel dont il est parlé aux articles 93 (1800 *du Code*) et suivans, il est à observer que « c'est un contrat par lequel l'une des parties donne à « l'autre un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et « le soigner, sous les conditions convenues entre elles. »

22. L'article 104 (1811 *du Code*) dit formellement « qu'on « ne peut stipuler que le preneur supportera la perte « totale du cheptel, quoique arrivée par cas fortuit et sans « sa faute,

« Ou qu'il supportera dans la perte une part plus grande « que dans le profit,

« Ou que le bailleur prélevera à la fin du bail quelque « chose de plus que le cheptel qu'il a fourni; »

Et que « toute convention semblable est nulle. »

Cette disposition est précisément d'après les principes

---

(1) Lib. III, Titre XXV, *De Locatione et Conductione.*

(2) POTHIER, page 304.

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

de la justice, d'après les bonnes mœurs, et d'après cette égalité qui doit triompher dans les contrats.

Et c'est aussi d'après les mêmes règles qu'il est écrit à l'article 121 (1828 *du Code*), « qu'on ne peut pas stipuler « que dans le cheptel donné au colon partiaire celui-ci « sera tenu de toute la perte. »

23. Législateurs, le titre que nous venons de parcourir est à la portée de tout le monde, et les matières que l'on y traite intéressent toute classe, tout ordre de personnes.

Presque toutes les maisons sont louées à baux à loyer; une grande partie des biens ruraux le sont à baux à ferme: tous les citoyens de la France ont donc un égal intérêt pour en être instruits, et par conséquent les Piémontais aussi. Mais, pour bien comprendre une loi dans son véritable esprit, dans la justesse du sens, il faut la lire, il faut l'apprendre dans son original, dans sa langue primitive. C'est donc avec bien de la raison que le gouvernement, par son arrêté du 24 prairial an XI, a, pour ainsi dire, pressé l'ordre administratif et judiciaire du Piémont à étudier votre langue, à s'y familiariser.

Le délai peut-être a été trop court, n'importe : les Piémontais tâcheront de se conformer aux vœux du gouvernement. Les Piémontais seront désormais les émules de leurs frères aînés. Certainement ils le seront dans la bravoure, dans les vertus, dans les sciences, dans les arts. Quant à la langue, je l'avoue, ils auront quelques difficultés; mais il n'est pas dit qu'avec le temps ils ne puissent, par leurs talens, atteindre le but et les surmonter. Un *Gilles Ménage*, d'Angers, un *François Régnier*, de Paris, ont su écrire, ont pu imprimer en langue italienne (1), ont pu être inscrits en Toscane académiciens

(1) Leurs ouvrages sont très connus en Italie. On raconte de

BIU Cujas

de la Crusca; les Piémontais ne pourront-ils pas un jour se rendre dignes d'être inscrits dans la classe de la langue et de la littérature française (1)? Je l'espère.

VIII.

RAPPORT

Fait au Tribunat par M. MOURICAULT, *dans la séance du* 14 *ventose an* XII (5 *mars* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Utilité et usage fréquent du contrat de louage. C'est encore dans les lois romaines, c'est de *Domat* et de *Pothier* que sont tirées les règles que le projet lui donne.
2. Plan et divisions du Titre.
3. La plupart des règles du contrat de vente conviennent également au contrat de louage, attendu que ces deux contrats ne diffèrent entre eux que par leur objet.
4. Motifs qui ont déterminé à séparer le bail à cheptel du louage des autres choses, pour en faire la matière d'un chapitre particulier.
5. *Louage des choses.* Les choses qui se consomment par l'usage ne peuvent être louées. Quand on les prend sous la condition d'en rendre la même quantité avec un bénéfice, il y a vente.
6. Les règles que le Code donne sur la location des immeubles sont communes à celles des meubles, dont il s'occupe moins spécialement.
7. Analyse des règles sur la manière de prouver les baux à

RÉGNIER que l'académie de la Crusca prit pour une production de Pétrarque une ode qu'il avait composée.

(1) Ils ont déjà un bon modèle à suivre dans leur compatriote CÉRUTTI, auteur de l'*Apologie des Jésuites*, et d'autres ouvrages. (*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

ferme et les baux à loyer; sur la faculté de sous-louer, sur la durée des baux.

8. Analyse des dispositions qui déterminent les obligations respectives du bailleur et du preneur.

9. Le propriétaire dont la maison est incendiée par le fait de ses locataires a certainement le droit de répéter d'eux une indemnité, et l'équité veut qu'ils la supportent tous quand ils ne peuvent indiquer celui chez qui le feu a commencé, ou du moins qu'il n'a pas commencé chez eux.

10. Analyse des dispositions relatives à la cessation du bail, et à la tacite réconduction.

11. Le droit coutumier, prenant pour bases la loi *Emptorem*, qui ne considérait que comme une créance personnelle l'obligation que le bailleur a contractée envers le preneur, permettait à l'acquéreur d'expulser ce dernier, même lorsqu'il avait acquis à la charge d'entretenir le bail, clause qui n'avait d'autre effet que de charger cet acquéreur de payer les dommages-intérêts dont le bailleur était tenu envers le preneur. Le principe qu'on ne peut transporter à un tiers plus de droits qu'on n'en a soi-même, appliqué au vendeur, renverse cette doctrine, qui, d'ailleurs, gênait les grands établissemens d'agriculture ou d'industrie. Le Code doit donc l'abolir, en mettant néanmoins l'acheteur à l'abri des baux supposés.

12. Suite de l'analyse des dispositions relatives à la cessation de bail.

13. Analyse des dispositions particulières *aux baux des maisons* ou *à loyer*.

14. Il était nécessaire d'assurer à chacun, et surtout aux établissemens industriels, l'exécution de leur bail, et, par conséquent, d'écarter la loi *Æde*, qui permettait au locateur de venir occuper sa maison en prouvant qu'il en avait besoin; non moins, d'anéantir la jurisprudence, qui, renchérissant sur cette loi, s'en rapportait au serment du propriétaire sur l'intention qu'il avait d'occuper par lui-même.

BIU Cujas

15. Analyse des dispositions particulières aux *baux des maisons* ou *à ferme*. La différence que le projet établit, relativement au droit de sous-louer, entre le fermier simple et le colon partiaire, vient de ce que ce dernier est une sorte d'associé.

16. *Louage d'ouvrage*. Dans ce contrat, dont le travail et l'industrie sont la matière, le locateur est celui qui les fournit, et le locataire celui qui les paie : caractères respectifs que les lois et les auteurs ont souvent intervertis.

17. Analyse des dispositions sur le louage des domestiques. — Les règles générales suppléent à leur laconisme.

18. Les dispositions relatives aux voituriers ont principalement pour objet de fixer leur responsabilité. Au-delà, elles se réfèrent aux règles générales. — Analyse de ces dispositions.

19. Analyse des dispositions relatives aux devis et marchés.

20. Comment le bail à cheptel participe tout à la fois du bail de choses et du bail d'ouvrage. — Analyse des dispositions générales du chapitre IV.

21. Analyse des dispositions relatives au bail à cheptel simple.

22. Analyse des dispositions relatives au bail à cheptel donné au fermier partiaire.

23. Proposition de voter l'adoption.

TEXTE DU RAPPORT.

TRIBUNS, je viens, au nom de votre section de législation, vous rendre compte de l'examen qu'elle a fait du projet de loi relatif au *Contrat de Louage*, placé sous le Titre XIII du Livre III du Code Civil.

1. Ce contrat est d'un usage indispensable et fréquent. C'est par lui que la plupart des hommes acquièrent un asile pour leur famille et un dépôt pour leur fortune mobilière, un domicile fixe pour eux-mêmes; c'est par lui que s'établissent tant d'ateliers d'agriculture, d'industrie et de commerce; c'est par lui, enfin, que la classe

BIU Cujas

laborieuse attire à soi le superflu de la classe opulente, en lui donnant temporairement à loyer son travail, ses services ou ses soins. Il était donc essentiel de réunir dans un même cadre, et dans un ordre méthodique, les principes relatifs à ce contrat : c'est encore dans le droit romain qu'ils devaient être et qu'ils ont été puisés ; c'est encore dans *Domat* et dans *Pothier* qu'on les trouve recueillis et développés. (1)

2. Le projet distingue deux espèces principales de contrats de louage : l'un de *choses*, et l'autre d'*ouvrage*.

Il définit le *louage des choses* un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix.

Il définit le *louage d'ouvrage* un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Cette division et ces définitions sont exactes : toutes les espèces de louage qu'on peut imaginer s'y rapportent. Le louage des choses embrasse toute location d'immeubles, de meubles, d'effets, et même d'animaux ; le louage d'ouvrage embrasse tous les engagemens portant convention de salaire pour travaux, soins ou services : le mandat et le dépôt eux-mêmes, quand ils ne sont pas gratuits, viennent s'y rattacher. (2)

3. La plupart des règles relatives au contrat de vente s'appliquent au contrat de louage; et cela devait être, puisque celui-ci ne diffère de celui-là qu'en ce qu'il ne transmet qu'une jouissance ou un usage à temps, au lieu d'une propriété ou d'un usufruit. Les deux contrats se ressemblent en tout le reste.

---

(1) DOMAT, *Lois civiles*, partie Ire, liv. 1er, tit. IV; et POTHIER, *Du Contrat de Louage*.

(2) Art. 1, 2, 3, 4 et 5. *Voyez* POTHIER, *Du Contrat de Mandat*, n° 22; et *Du Contrat de Dépôt*, n° 13. (*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

4. D'après la division générale indiquée par le projet, il semble qu'on aurait pu ne le partager qu'en deux chapitres : l'un pour le *louage des choses*, et l'autre pour le *louage d'ouvrage*. Mais parmi les louages des choses, il s'en trouve un particulièrement en usage pour les bestiaux dans plusieurs cantons de la France, lequel, connu sous le titre de *bail à cheptel*, est réglé par des principes qu'il était utile d'exposer séparément; et le projet en fait la matière d'un troisième chapitre.

Parcourons ces trois parties.

5. I. *Du Louage des choses.*

On peut, en général, louer toutes sortes de biens meubles et immeubles; il ne faut excepter que les choses qui se consomment par l'usage, comme l'argent comptant, le blé, le vin, etc., parce qu'elles ne peuvent se rendre identiquement au bailleur (1). Celui qui prend de telles choses, à la charge de les restituer à une époque et avec un bénéfice convenu, souscrit à une espèce de vente, dont la quantité reçue forme la matière, et dont une quantité pareille, réunie au bénéfice stipulé, forme le prix.

6. Le projet, parmi les louages des choses, distingue surtout celui des *immeubles*, s'en occupe immédiatement, et ne parle plus spécialement des meubles, au louage desquels il est aisé d'appliquer, dans l'usage, celles des dispositions subséquentes qui leur sont communes.

Le louage d'un bien rural, c'est-à-dire d'un fonds produisant des fruits naturels ou industriels, est appelé *bail à ferme;* le louage d'une maison ou d'un bâtiment

---

(1) *Non potest commodari id quod usu consumitur.* L. 1, §. ult. *De Commod.* (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

qui ne produit que des fruits civils ou loyer, est appelé *bail à loyer.*

7. I. Il y a des *règles communes* à ces deux sortes de baux.

Et d'abord, ils ne sont assujettis ni l'un ni l'autre à aucune *forme;* on peut louer par écrit ou verbalement: il faut seulement observer que, s'il n'y a point d'écrit, la preuve du contrat ne pourra se faire par témoins, quelque modique que puisse être son objet, et quand même on alléguerait qu'il y a eu des arrhes données. Cette disposition est fondée sur les inconvéniens particuliers de la preuve testimoniale en cette matière, où tout est urgent.

Ainsi, quand un bail prétendu fait sans écrit n'aura encore reçu aucune exécution, s'il est désavoué par l'une des parties, et que, sur le serment à elle déféré, elle affirme n'avoir pas contracté, le bail sera regardé comme non avenu; si le bail n'était pas désavoué, mais qu'il y eût contestation sur le prix, il faudrait s'en rapporter, à cet égard, au serment du bailleur, dont le preneur aurait suivi la foi en entrant en possession de la chose louée sans avoir réglé par écrit les conditions du bail. Le preneur peut cependant, s'il le préfère, demander une estimation par experts; mais alors les frais de l'expertise seront à sa charge, si l'estimation excède le prix articulé par le bailleur.

Ici le projet reconnaît le droit incontestable du preneur de *sous-louer* la chose par lui prise à bail, et même de céder le bail, si cette faculté ne lui a pas été expressément interdite par la convention. Telle était déjà la jurisprudence; mais, dans une partie des tribunaux, on ne respectait pas assez cette interdiction (1). Le projet de loi, pour réformer cet abus, pour ramener les parties à

---

(1) *Voyez* POTHIER, n° 283. (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

la stricte exécution de leurs engagemens, pour garantir notamment aux propriétaires de maisons ou de biens ruraux le droit qu'ils ont de ne laisser introduire chez eux que des locataires ou des fermiers qui leur conviennent, déclare que la clause qui interdit de sous-louer pour le tout ou partie est de rigueur.

Quelle *durée* peut avoir un bail de maison ou de bien rural?

L'article 43 du Titre *Du Contrat de Mariage* (1429 *du Code*) porte que « les baux que le mari seul a faits des « biens de sa femme pour un temps qui excède neuf ans « ne sont, en cas de dissolution de la communauté, obli- « gatoires vis-à-vis de la femme ou de ses héritiers que « pour le temps qui reste à courir, soit de la première « période de neuf ans, si les parties s'y trouvent, soit de « la seconde, et ainsi de suite: de manière que le fermier « n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période « de neuf ans où il se trouve. »

L'article 44 (1430 *du Code*) ajoute que « les baux de « neuf ans même, et au-dessous, que le mari seul a passés « ou renouvelés des biens de sa femme, plus de trois « ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens « ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il « s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur « exécution n'ait commencé avant la dissolution de la « communauté. »

Dans le Titre *De la Tutelle*, il n'avait été rien réglé sur le pouvoir des tuteurs relativement à la durée des baux des biens de leurs pupilles; le projet y supplée, en appliquant à ces baux les dispositions que je viens de citer.

A l'égard de tous autres baux, leur durée est purement arbitraire, et ne dépend que de la convention.

Si le bail à rente doit être regardé comme une vente

BIU Cujas

de propriété, si le bail à vie est une vente d'usufruit, le bail à terme, quelque prolongé qu'il soit, ne transmet qu'une jouissance temporaire, et par conséquent ne sera toujours qu'un bail pur et simple.

8. Après avoir déclaré ce qui peut faire la matière d'un bail, comment il peut être constaté, et combien il peut durer, il fallait déterminer les *obligations respectives* du bailleur et du preneur.

Celle du *bailleur* est de *faire jouir le preneur.*

De là trois conséquences directes : 1°. il doit lui délivrer la chose louée ; 2°. il doit entretenir cette chose en bon état ; 3°. il doit garantir le preneur du trouble et des évictions.

Le bailleur doit livrer la chose louée. Voici les conséquences ultérieures qui dérivent de ce premier devoir : 1°. si le bailleur se trouve hors d'état de faire cette délivrance, il est sujet aux dommages et intérêts du preneur, à moins que la chose n'ait péri par un accident de force majeure ; 2°. si la délivrance est possible, elle doit se faire aux frais du bailleur, qui ne peut laisser à la charge du preneur que les frais d'entrée en jouissance ; 3°. si le bailleur, pouvant délivrer la chose, s'y refuse ou seulement diffère, le preneur peut se faire autoriser par justice à s'en mettre en possession, et même obtenir des dommages et intérêts ; 4°. la chose doit être livrée avec tous ses accessoires, sans quoi la délivrance ne serait pas complète ; 5°. la chose doit être livrée en bon état, sans quoi la délivrance serait illusoire, puisque le preneur ne pourrait en tirer le service sur lequel il a droit de compter ; 6°. le bailleur est garant envers le preneur de tous les vices ou défauts de la chose louée qui peuvent nuire à son usage, quand même le bailleur n'aurait pas connu ces vices lors du bail ; 7°. enfin, si la chose, par ses défauts, se trouve hors d'état de servir à l'usage pour

BIU Cujas

lequel elle était louée, le droit du preneur va jusqu'à pouvoir demander la dissolution du bail.

Le bailleur doit entretenir en bon état la chose louée. Il en faut conclure qu'il ne peut, dans le cours du bail, apporter à l'état de cette chose aucun changement qui puisse nuire à la jouissance sur laquelle le preneur a droit de compter; le bailleur ne pourrait, par exemple, soit dans la maison par lui donnée à bail, soit dans une maison voisine dont il se trouverait également propriétaire, élever des constructions capables de priver son locataire des jours qu'il avait, et qui lui étaient nécessaires pour l'exercice de sa profession.

Le bailleur ne doit pas seulement laisser les lieux dans l'état où ils ont été acceptés par le preneur, il doit encore les y maintenir, et par conséquent y faire au besoin les réparations convenables; mais aussi, pour le mettre en état d'accomplir cette obligation, le preneur est lui-même tenu de subir les réparations, si durant le cours du bail il en survient à faire, si elles sont essentielles, et si elles ne peuvent se différer jusqu'à sa fin. Le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoique pendant qu'elles se font il soit privé d'une partie de la chose louée, pourvu qu'elles ne durent pas plus de quarante jours. Cette règle, établie par la jurisprudence, est avec raison adoptée par le projet, parce que le locataire, en acceptant le bail, a dû prévoir qu'il pourrait survenir des dégradations à la chose louée, qu'elles pourraient lui occasionner de l'embarras; que cependant il serait nécessaire d'y pourvoir; qu'il serait même intéressant pour lui qu'on ne les négligeât pas; parce qu'il a dû déterminer, d'après ces considérations, le prix qu'il lui convenait de donner.

Si les réparations durent plus de quarante jours, alors la loi ne présumant plus que le locataire ait entendu

BIU Cujas

subir une plus longue privation, et ne trouvant pas juste de l'y assujettir sans dédommagement, l'autorise à réclamer une diminution de loyer proportionnelle à la privation et à sa durée, et même à demander la résolution de son bail (mais sans dommages-intérêts), si les réparations à faire sont telles qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et à sa famille.

Par la même raison, si pendant la durée du bail la chose est entièrement détruite par un événement fortuit, le bail est de plein droit anéanti; si la chose n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, selon les circonstances, demander ou une diminution du loyer, ou la résiliation absolue du bail; mais, dans l'un et l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

Le bailleur, enfin, *est tenu de garantir le preneur de l'éviction et du trouble;* mais il faut distinguer :

Si le trouble est du fait direct ou indirect du bailleur, son obligation d'en garantir n'est pas douteuse; c'est même à lui seul à faire cesser le trouble. Le preneur, en effet, par la tradition qui lui est faite de la chose, n'a reçu que la faculté d'en jouir ou d'en user; c'est le bailleur qui possède par lui : c'est donc contre le bailleur que doivent se diriger les actions de ceux qui prétendent, soit à la propriété, soit à la possession. Si donc ceux qui ont commis des voies de fait s'attribuent quelque droit sur la chose, ou si le preneur est lui-même judiciairement cité en délaissement de tout ou de partie, il doit appeler immédiatement le bailleur en garantie; il doit même être mis hors d'instance, s'il l'exige, en indiquant seulement aux auteurs du trouble celui pour qui il possède.

Mais le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent à sa jouissance par de

BIU Cujas

simples voies de fait, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose; le preneur doit alors se défendre en son nom : c'est lui seul qu'ils attaquent, c'est à sa jouissance personnelle qu'ils attentent, c'est à lui seul à les faire réprimer.

Quant aux *obligations du preneur,* la première est celle de *payer le prix de la location* aux termes expressément ou tacitement convenus; j'appelle ici termes tacitement convenus ceux sur la fixation desquels les parties s'en sont rapportées à l'usage, en ne stipulant rien de contraire.

Une seconde obligation du preneur est d'*user de la chose louée suivant la destination* qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention. Ainsi, le locataire d'une maison ne pourrait y établir une forge s'il n'y en avait pas eu auparavant, à moins que la profession de ce locataire, connue au temps du bail, ne dût faire présumer que la maison lui a été louée pour être employée à cet usage. Si le preneur faisait servir la chose louée à un autre usage que celui auquel elle était destinée, et s'il en pouvait résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci pourrait, selon les circonstances, obtenir la résiliation du bail.

Une troisième obligation du preneur est d'*user de la chose louée en bon père de famille.* Ainsi, le fermier d'une métairie doit bien façonner les terres et en saison convenable, et ne rien détourner des fumiers et des pailles qui sont destinés à l'engrais.

Une quatrième obligation du preneur est de *rendre les lieux en l'état* où il les a pris. S'il a eu la précaution de faire contradictoirement un état ou description des lieux, c'est cette description qui règle son obligation; s'il n'y a pas eu de description, il est présumé avoir reçu les lieux en bon état, sauf la preuve contraire.

BIU Cujas

De toutes les dégradations survenues pendant sa jouissance, il n'y a que celles qu'il peut prouver l'être sans sa faute, par vétusté, cas fortuit ou force majeure, qu'il ne soit pas tenu de garantir.

Il n'est pas tenu seulement des dégradations qui arrivent par son fait, il l'est encore de celles arrivées par le fait des personnes de sa maison ou de ses locataires. Il répond spécialement de l'incendie, s'il ne prouve pas qu'il soit arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu ait été communiqué par une maison voisine.

9. Ici le projet décide une question fort importante qui partageait les jurisconsultes. Il s'agissait de savoir qui doit répondre de l'incendie qui se déclare dans une maison où il y a plusieurs locataires indépendans les uns des autres, ou principaux chacun en ce qui les concerne; d'un incendie qui n'est arrivé ni par cas fortuit ou force majeure, ni par vice de construction, ni par communication d'une maison voisine; d'un incendie manifesté dans la maison même, mais dont on ignore l'auteur. Beaucoup de jurisconsultes, et *Pothier* parmi eux (1), prétendent qu'alors aucun des locataires n'est tenu de dédommager le propriétaire; qu'au moyen de l'incertitude, la présomption de faute, qui doit servir de base à la garantie, ne s'élève contre personne. D'autres pensent que tous les locataires, en ce cas, sont solidairement garans. C'est cette dernière opinion que le projet consacre, et votre section a pensé que c'était avec raison.

Dans ce cas, en effet, il y a un point certain : c'est que le propriétaire qui éprouve le dommage a droit à une indemnité; et à côté de ce droit est le fait également certain que l'incendie, ayant commencé dans la maison, est

---

(1) Numéro 193. (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

le produit de la faute des locataires, quels qu'ils soient. C'est donc sur ces locataires que doit porter l'action de garantie; et, quand le coupable n'est pas connu, il faut bien que ce soit sur tous. C'est à eux à se surveiller mutuellement, surtout désormais, au moyen de l'avertissement que la loi leur donne ici. Il en résultera non seulement que le propriétaire lésé ne restera pas sans indemnité, mais encore qu'une surveillance plus active préviendra, sinon toujours l'incendie, du moins souvent ses progrès; et, sous ce point de vue, la disposition du projet a le double mérite d'être juste et salutaire. Au reste, elle contient les modifications que pouvaient désirer les locataires eux-mêmes pour la rendre presque toujours sans inconvénient : car elle ajoute non seulement que s'ils prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, celui-là seul sera tenu de la garantie; mais encore qu'en tout cas ceux-là n'en seront pas tenus qui prouveront du moins que l'incendie n'a pu commencer chez eux. (1)

10. Il restait à parler de la *cessation du bail*, et, à cette occasion, de la *tacite réconduction* : c'est l'objet du reste des dispositions de cette section.

Si le bail a été fait sans écrit, sans terme fixe, ce bail cesse dès qu'il plaît à l'une des parties. Mais alors il faut que cette partie en prévienne l'autre à l'avance par un congé, qu'elle ne peut lui donner qu'avec les délais d'usage dans le lieu.

Il aurait été à désirer qu'il fût possible de déterminer ces délais et de les rendre uniformes pour toute la France. Mais les usages sont à cet égard si variés; on est en général

---

(1) *Voyez*, sur cette question, au *Répertoire de Jurisprudence*, sous le mot *Incendie*, la savante dissertation de M. MERLIN.

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

si attaché à ces usages, dont la différence des localités peut au surplus justifier la diversité; on est tellement accoutumé à faire ses spéculations et ses dispositions d'après ces usages; enfin il y a si peu d'inconvéniens à s'y référer sur ce point, comme on y est obligé sur beaucoup d'autres, que votre commission n'a pas cru devoir insister sur une détermination uniforme des délais pour les congés.

Lorsqu'il y a un terme fixé par écrit, le bail cesse de plein droit à ce terme, sans qu'il soit nécessaire de donner congé; il suffit que le preneur quitte à cette époque. S'il arrivait que le preneur ne sortît pas, et que le bailleur négligeât de l'expulser, alors on supposerait à tous deux l'intention de continuer la location; et il s'opérerait de droit entre eux un nouvel engagement entièrement conforme au premier quant aux conditions, mais sans terme comme sans écrit, et sans que les hypothèques et l'engagement des cautions, s'il y en a, continuent. Cette tacite réconduction n'aurait pas lieu, quoique le preneur eût joui quelque temps au-delà du terme de son bail, si le bailleur, par un congé ou par une sommation de sortie signifiés à ce terme, avait déclaré sa volonté.

Le contrat de louage ne cesse pas seulement par l'expiration du temps fixé pour sa durée; il cesse encore par la perte de la chose louée; il cesse encore par la résiliation que l'une ou l'autre des parties peut en demander, à défaut d'exécution des engagemens contractés.

11. Mais (et c'est encore ici une innovation utile) le bail ne sera plus résolu par la seule volonté de l'acquéreur de la chose louée; ce ne sera plus du moins une faculté attribuée de droit au nouvel acquéreur; il faudra, pour qu'elle lui ait été transmise, qu'elle ait été expressément réservée par le bail.

BIU Cujas

Cette faculté prenait sa source dans les lois romaines (1); mais elles ne l'attribuaient qu'à celui qui, par le titre de son acquisition, n'avait pas été chargé de l'entretien du bail. Chez nous, cette stipulation-là même ne le privait pas de la faculté; elle ne le soumettait à autre chose qu'à indemniser le locataire, en l'expulsant; elle n'avait pas plus d'effet que la stipulation directe qui l'aurait chargé de payer l'indemnité en l'acquit du vendeur (2). A l'appui de cette jurisprudence, on disait que le droit du locataire n'est qu'un droit de créance personnelle; que la tradition qu'il reçoit ne lui transfère aucun droit dans la chose, pas même celui de possession, puisque le bailleur reste propriétaire, et même possède par son locataire; que l'acquéreur, au contraire, reçoit une pleine transmission de propriété.

Mais qu'importent ces considérations? N'est-il donc pas de principe qu'on ne peut transmettre à autrui plus de droit qu'on n'en a soi-même? Le vendeur, qui par un bail constaté s'est dessaisi pour un temps convenu de la jouissance de sa chose, qui a promis de garantir cette jouissance au preneur, et dont l'obligation principale, en effet, est de faire jouir le preneur, peut-il donc vendre ou léguer à un tiers sa propriété dégagée de cette obligation? On croyait, en attribuant au nouvel acquéreur le droit d'expulsion, favoriser les ventes, et l'on décourageait les établissemens d'agriculture, d'usines et de ma-

---

(1) *Emptorem fundi necesse non est stare colono cui prior dominus locavit, nisi eâ lege emit.* L. 9, Cod. LOCAT. *Voyez* aussi la loi 32, *D. dict. tit.*

(2) *Voyez* le *Dictionnaire de Jurisprudence civile de* LACOMBE, au mot *Bail*, sect. II; POTHIER, *Du Louage*, n° 284 et suivant; et le *Répertoire de Jurisprudence*, au mot *Bail*, XIIIe partie.

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

nufactures, en violant les principes. Il vaut mieux y revenir, et conserver à chacun ce qui lui appartient, ce que la convention lui promet et doit lui assurer.

Il fallait seulement mettre les acquéreurs à l'abri des baux supposés; et c'est ce que fait le projet, en statuant que le locataire ne pourra se maintenir qu'en produisant un bail authentique, ou dont la date soit certaine; et que tout autre bail ne pourra ni le garantir de l'expulsion, ni l'autoriser à exiger aucune indemnité.

12. Après avoir posé le principe, le projet prévoit le cas (désormais bien rare sans doute) où le bail contiendrait la réserve du droit d'expulsion en faveur de celui qui pourrait acquérir subséquemment la propriété; et il assure alors au locataire, 1°. un délai pour sortir des lieux; 2°. une indemnité qui lui sera due par le bailleur, ou par le nouveau propriétaire en son acquit, s'il est ainsi stipulé par le titre de transmission de propriété. La manière de fixer cette indemnité, s'il n'y a pas été pourvu par le bail même, est déterminée par le projet, qui autorise d'ailleurs le locataire ou fermier à rester en possession jusqu'à ce qu'on l'ait entièrement désintéressé. Enfin, lorsque la vente est à faculté de rachat, le projet interdit à l'acquéreur l'exercice de celle d'expulser, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé par le réméré, il soit devenu propriétaire incommutable.

Après ces règles, communes aux baux de maisons et de biens ruraux, le projet passe aux *dispositions particulières aux baux* de maisons ou *à loyer*.

13. II. Ces dispositions sont détachées les unes des autres, parce qu'elles ne forment, pour les baux à loyer, que le complément des règles générales comprises sous la première section.

On s'occupe d'abord des *sûretés à donner au propriétaire*.

BIU Cujas

Le locataire d'une maison doit la *garnir de meubles suffisans* pour répondre du loyer; s'il ne le fait pas, il peut être expulsé, à moins qu'il ne donne d'autres sûretés.

Le projet ne détermine pas la proportion qui doit exister entre la valeur de ces meubles et les loyers tant échus qu'à échoir; les usages varient à cet égard comme sur beaucoup d'autres points relatifs au contrat de louage: c'est à ces usages qu'il faut renvoyer.

Quand le locataire sous-loue, il faut que ce soit sans porter atteinte aux sûretés comme aux droits du propriétaire. Celui-ci doit donc trouver dans les sous-locataires une garantie équivalente à celle que lui présenterait l'occupation personnelle du locataire direct : ce sont les loyers à payer par les sous-locataires, et leurs meubles, qui doivent lui fournir cette garantie. Mais le sous-locataire ne doit être tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location, et seulement pour ce qu'il en peut devoir à l'instant de la saisie faite entre ses mains; il est juste même de le tenir quitte relativement aux loyers qu'il peut avoir payés d'avance au principal locataire, pourvu qu'ils ne l'aient été que conformément à l'usage des lieux, et en vertu d'une stipulation suffisamment attestée par le bail.

C'est encore des intérêts du propriétaire que le projet s'occupe quand il indique les réparations qui sont ordinairement à la charge du locataire, et quand il les distingue de celles dont le propriétaire demeure chargé. Ces *réparations locatives* sont censées occasionnées par l'usage même de la chose, ou par son abus trop fréquent, par le défaut de soin de la part du locataire ou des personnes dont il est responsable.

A l'égard de la *tacite réconduction* qui peut avoir lieu à l'expiration d'un bail de maison à terme fixe, les dispositions particulières de cette section ne sont que l'appli-

BIU Cujas

cation de celles générales que vous avez vues dans la précédente.

Les règles générales relatives à la *durée* présumée d'un bail sans écrit ou sans terme s'appliquent également au bail d'une maison ou d'un appartement.

Le *bail des meubles* fournis au locataire pour garnir les lieux qu'il veut occuper est censé fait pour le même temps que celui de ces lieux.

La *location d'un appartement meublé* est censée faite à l'année quand elle est faite à tant par an, au mois quand elle est faite à tant par mois, au jour si elle a été faite à tant par jour; et si rien ne constate que la location ait été faite à tant par an, par mois ou par jour, elle est censée faite suivant l'usage local.

S'il y a lieu à la *résiliation* du bail, sur la demande du propriétaire, pour le fait du locataire, dans l'une des circonstances indiquées par la loi, le locataire, indépendamment des dommages et intérêts à sa charge, sera tenu du loyer pendant le temps ordinairement laissé au propriétaire pour s'assurer d'un nouveau locataire.

14. Cette section est terminée par une innovation aussi importante que les précédentes. Vous savez que tout propriétaire avait la faculté, s'il n'y avait pas formellement renoncé par le bail, d'expulser ses locataires quand il voulait occuper sa maison en personne. Cette faculté prenait sa source, comme celle du nouvel acquéreur, dans la disposition des lois romaines (1), qui cependant exigeaient que le propriétaire prouvât préalablement qu'il avait un besoin essentiel de sa maison. L'usage avait prévalu parmi nous d'admettre indistinctement tout pro-

(1) *Æde quam te conductam habere dicis.... invitam te expelli non oportet, nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit.* L. 3, Cod. *De Locat. et Cond.*

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

priétaire qui voulait personnellement occuper sa maison, soit en tout, soit en partie, à donner congé à son locataire : on s'était borné, pour prévenir la fraude d'un propriétaire qui n'aurait d'autre vue que de se procurer une location plus avantageuse, à exiger qu'il affirmât en justice vouloir réellement occuper, et qu'effectivement il occupât (1). Cette faculté du propriétaire rendait souvent illusoire un contrat qui ne doit pas plus que tout autre dépendre de la volonté d'une seule des parties; cette faculté pouvait mettre obstacle ou nuire à des établissemens utiles, qui, pour se former et s'étendre avec confiance, ont besoin d'être assurés d'une jouissance fixe et durable. La conservation de cette faculté n'avait au reste aucun prétexte aujourd'hui, que les habitations sont assez multipliées pour qu'un propriétaire qui a donné la sienne à loyer, en trouve une autre sans avoir besoin de rompre ses engagemens. C'est donc une disposition sage que celle qui supprime désormais cette faculté, ou plutôt qui ne permet plus au propriétaire de l'exercer que quand, par le bail, il l'aura expressément réservée. Tout locataire qui n'aura pas souscrit à des réserves, sera donc, à l'avenir, assuré de jouir paisiblement jusqu'au terme, sans redouter d'expulsion arbitraire, ni de la part de son propriétaire, ni de celle d'un acquéreur.

15. Je passe aux *règles particulières des baux* de biens ruraux ou *à ferme* : c'est la matière de la troisième et dernière section du chapitre Ier.

III. Ces règles, qui sont encore, à l'égard des baux à ferme, le complément de celles générales de la première

(1) *Voyez* LACOMBE, au mot *Bail*, sect. Ire; POTHIER, *Du Louage*, n° 32 et suivant; et le *Répertoire de Jurisprudence*, au mot *Bail*, XIIe partie.

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

section, ne pouvaient également présenter que des dispositions détachées.

D'abord le droit de *sous-location* ou de cession de bail est limité quant au colon qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur. Ce droit ne lui est attribué qu'autant qu'il lui a été expressément réservé; à la différence du locataire ou du fermier, qui ne peuvent en être privés que par une clause formelle. Si le colon contrevient à cette prohibition, le bail peut être résilié avec dommages et intérêts. La raison de cette différence de droits résulte de ce que le colon partiaire est une sorte d'associé, et qu'il est de principe, en matière de société, que personne n'y peut être introduit sans le consentement de tous les associés.

Le projet, prévoyant ensuite les *indemnités* que le propriétaire ou le fermier pourrait prétendre *pour excès ou déficit* dans la mesure déclarée par le bail aux fonds affermés, renvoie à cet égard à ce qui est établi entre le vendeur et l'acquéreur dans le Titre *Du Contrat de Vente*. Ainsi il ne peut y avoir lieu à aucun supplément de prix en faveur du bailleur pour excédant de mesure, ni à aucune diminution de prix en faveur du preneur pour déficit de mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au bail se trouvera d'un vingtième en plus ou en moins, s'il n'y a stipulation contraire. Cette disposition est propre à prévenir beaucoup de contestations.

Une disposition subséquente pourvoit aux moyens de garantir au propriétaire une *culture convenable* : il est statué, dans cette vue, que si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été

BIU Cujas

destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, selon les circonstances, faire résilier le bail avec dommages et intérêts.

Quant aux *sûretés du propriétaire* pour la perception de ses fermages, ou de sa part dans les produits de la métairie, elles sont principalement dans les fruits mêmes (1). C'est pour lui conserver ce gage, c'est pour le mettre à portée d'en prévenir la soustraction, qu'il est statué que tout preneur de bien rural doit engranger dans les lieux qui y sont destinés.

Enfin, comme le preneur, placé sur les lieux, est à portée de veiller pour le bailleur; comme celui-ci possède par le preneur, s'en rapporte à sa surveillance, et doit y compter puisqu'elle profite à tous deux; il est enjoint expressément au preneur, sous peine de dommages et intérêts, d'avertir le bailleur, dans le délai réglé pour les assignations, des usurpations qui pourraient être commises sur les fonds. Ce devoir est une conséquence de l'obligation *d'user de la chose en bon père de famille*.

Vient ensuite le réglement des *indemnités* que le fermier d'un bien rural peut avoir à prétendre *pour perte de récolte par cas fortuit*. Cette matière avait ses difficultés. Le projet de loi les prévient pour l'avenir par des dispositions claires. Deux principes ont ici servi de guides : le premier, que le contrat de louage s'analyse en une espèce de contrat de vente de fruits futurs, laquelle ne se réalise qu'autant que des fruits viennent à naître, et à former matière du contrat; le second, que cette vente n'est pas celle particulière des fruits de chaque année du

---

(1) *In prædiis rusticis, fructus qui ibi nascuntur tacitè intelliguntur pignori esse domino fundi locati, etiam si nominatim id non convenerit.* L. 7, D. *In quib. caus. pign.*

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

bail, mais celle de la masse des fruits de toutes les années qu'il embrasse.

On admet que le fermier peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse. Mais d'abord il est déclaré qu'une telle stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que la grêle, le feu du ciel, la gelée et la coulure, à moins que le fermier n'ait été expressément chargé de tous les cas fortuits, prévus ou imprévus; ensuite on reconnaît que s'il n'a pas été chargé des cas fortuits, il en doit être indemnisé.

Mais, à cet égard, on distingue :

Si le bail est fait pour plusieurs années, et que pendant la durée du bail la totalité ou la moitié au moins d'une récolte se trouve perdue pour le fermier, il peut demander une remise proportionnelle du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par le bénéfice des récoltes précédentes; il faut même subsidiairement faire entrer en considération le bénéfice des récoltes subséquentes. Si donc le fermier n'est pas indemnisé par celles précédentes, la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail : c'est alors qu'il se fait une juste compensation de toutes les années de jouissance. Mais comme en attendant il faut venir au secours du fermier, les juges peuvent provisoirement le dispenser de payer une partie de son prix.

Si le bail n'est que d'une année, le fermier sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de sa location; mais toujours pourvu que la perte soit au moins de la moitié des fruits.

Au reste, il ne peut en aucun cas obtenir de remise que quand la perte des fruits arrive avant qu'ils soient séparés de la terre, parce que c'est jusque-là seulement qu'ils font partie du sol, et restent avec lui aux risques du propriétaire. Il est cependant un cas où la perte des fruits peut tomber, proportionnellement du moins, sur

BIU Cujas

le bailleur même, après qu'ils sont séparés du fonds : c'est lorsque le bail donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature ; et c'est le cas où se trouve toujours le propriétaire vis-à-vis du colon partiaire.

Enfin le fermier ne peut demander de remise lorsque la cause des dommages était existante et connue au moment où le bail a été passé.

Sur l'époque de *l'expiration des baux à ferme* dont la durée n'a pas été fixée par la convention, le projet se détermine par les présomptions qui sortent de la nature des biens ruraux. En général, le bail est censé fait pour le temps qui est nécessaire au preneur pour recueillir les fruits de l'héritage affermé ; et le bail finit de droit, sans qu'il soit besoin de congé, à cette époque présumée, comme à celle qui aurait été stipulée par écrit ; et si, par une possession continuée au-delà du terme présumé, il s'opère une *tacite réconduction*, c'est un nouveau bail en tout conforme au premier pour les conditions, le prix et la durée.

Enfin, comme il est de l'intérêt du propriétaire, et même de l'intérêt public, que la culture des terres ne soit pas un seul instant entravée, deux obligations sont imposées au fermier dont le bail cesse, et qui sort. La première est de laisser au fermier qui lui succède les facilités et les logemens nécessaires pour les travaux de l'année suivante, selon l'usage des lieux ; mais, réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les facilités et les logemens nécessaires pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire. La seconde obligation du fermier sortant est de laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus à son entrée en jouissance : et même, quand il ne les aurait pas reçus, le propriétaire est autorisé à les retenir au prix de l'estimation.

BIU Cujas

Ici se termine ce qui concerne le *Louage des choses*, et c'est la partie la plus étendue du projet.

16. II. *Du Louage d'ouvrage.*

Les soins, les services, le travail et l'industrie forment la matière du contrat de *Louage d'ouvrage;* voilà ce qu'on y donne à loyer, voilà ce qu'on y paie. C'est donc le gardien, le serviteur, l'artisan, l'ouvrier ou l'entrepreneur, qui est véritablement locateur : celui qui les paie est le véritable locataire ou conducteur; et c'est mal à propos que, dans les lois et les ouvrages des jurisconsultes, ces qualités ont été interverties.

Le projet, dans ce chapitre, ramène les diverses locations d'ouvrage ou d'industrie à trois principales : celle des gens de travail qui s'engagent au service de quelqu'un; celle des voituriers, tant par terre que par eau, qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises; et celle des entrepreneurs d'ouvrage avec devis ou marchés. Elles forment la matière d'autant de sections.

17. I. A l'occasion du *Louage des domestiques et ouvriers*, il était convenable de consacrer de nouveau le principe de la liberté individuelle : c'est ce que fait le projet en statuant qu'on ne peut engager ses services qu'à temps, ou pour une entreprise déterminée. Il résulte encore du principe cette conséquence, que l'engagement, s'il n'est pas exécuté, se résout en dommages et intérêts. (1)

Si la convention s'exécute, et qu'il y ait contestation sur le salaire ou sur son paiement, le maître dont on a suivi la foi est alors cru sur son affirmation, pour la quotité des gages, pour le paiement du salaire de l'année échue, et pour les à-comptes donnés sur l'année courante.

---

(1) *Cùm nemo possit præcisè cohi ad factum.*

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

Le projet s'en tient à ces dispositions sur ce genre de louage, et elles suffisent. On peut suppléer les développemens, par l'application de celles des règles générales énoncées dans le précédent chapitre qui sont de nature à régir également ce contrat.

18. II. Le projet est, par la même considération, presque aussi laconique sur le *Louage des voituriers par terre et par eau.* C'était principalement sur leur *responsabilité* qu'il fallait établir quelques règles, et les voici :

D'abord, en général, les voituriers par terre et par eau sont assujettis, pour la garde et la conservation des choses qui leur sont confiées, aux mêmes obligations que les aubergistes, parce que c'est à leur égard un dépôt tout aussi nécessaire et aussi peu gratuit. Cette responsabilité embrasse non seulement ce que les voituriers ont déjà reçu dans leur bâtiment ou voiture, mais encore ce qui leur a été remis sur le port ou dans l'entrepôt pour être placé dans leur bâtiment ou voiture, parce que c'est dès ce moment qu'ils sont devenus dépositaires. Enfin cette responsabilité ne cesse que lorsqu'ils sont en état de prouver que les choses qui leur ont été confiées ne sont perdues ou avariées que par l'effet d'un cas fortuit.

Pour ajouter aux sûretés des voyageurs, il est enjoint aux entrepreneurs de voitures publiques par terre et par eau, et à ceux des roulages publics, de tenir registre de l'argent et des effets dont ils se chargent.

19. III. Sur le louage des entrepreneurs d'ouvrage par devis et marchés, le projet devait être, et est en effet plus étendu. Il s'applique surtout à régler les intérêts de l'ouvrier et du propriétaire, relativement à la *perte* et aux *défauts de l'ouvrage.*

Il commence par distinguer le cas où l'ouvrier ne doit fournir que son travail, de celui où il s'est engagé à fournir aussi la matière.

BIU Cujas

Lorsque l'ouvrier fournit la matière, le contrat se rapproche de la vente, puisque c'est la chose entière, matière et travail réunis, que l'ouvrier s'est engagé à fournir au prix convenu : il demeure donc propriétaire jusqu'à la confection de l'ouvrage, jusqu'au moment où il est en état et offre d'en faire la livraison. La chose reste donc à ses risques jusque-là.

Si, au contraire, l'ouvrier n'a promis que son travail ou même des matériaux; si la chose principale est fournie par le maître, comme lorsqu'un entrepreneur s'est engagé à bâtir une maison sur le terrain du maître, c'est un véritable bail d'ouvrage. Mais alors même il faut distinguer :

Ou la chose vient à périr par cas fortuit, sans qu'il y ait de la faute ni du maître ni de l'entrepreneur, avant que l'ouvrage ait été reçu, et avant que le maître ait été mis en demeure de le vérifier et de le recevoir : alors la perte se partage; elle est à la charge du maître pour la chose, et de l'ouvrier pour le travail, parce qu'ils sont demeurés propriétaires à part, l'un du travail, et l'autre de la chose; (1)

Ou bien l'ouvrage était fait et reçu (et quand il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, la vérification peut s'en faire par parties, et est censée faite pour toutes les parties payées), ou le maître était en demeure de le vérifier et de le recevoir : alors toute la perte est pour le maître, et l'ouvrier doit être par lui payé de son salaire;

Ou bien encore l'ouvrage n'était pas reçu, et le maître n'était pas en demeure de le recevoir; mais le tout a péri par le vice intrinsèque de la chose : alors encore la perte est à la charge du maître;

(1) Contre la loi romaine, *voyez* POTHIER, part. VII, chap. III. (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

Ou bien, enfin, tout a péri par la faute de l'ouvrier : c'est alors sur lui seul que doit tomber toute la perte; il faut qu'il indemnise le propriétaire.

Mais il est une disposition particulière à noter ici. S'il s'agit de la construction d'un édifice, et qu'il vienne à périr soit par le vice de la construction, soit même par le vice du sol, l'entrepreneur en est responsable : c'était à lui à savoir sa profession, et par conséquent non seulement à faire une bonne et solide construction, mais encore à savoir si le sol qu'on lui donnait pour y bâtir était propre à recevoir l'édifice et à résister. Au surplus, cette responsabilité de l'entrepreneur ne dure que dix ans après le travail fait, vérifié et payé.

Enfin l'entrepreneur répond non seulement de ses faits personnels, mais aussi des faits des ouvriers qu'il emploie.

Ce n'était pas assez de déterminer sur qui, selon les circonstances, devait tomber la perte, tant de l'ouvrage que de la chose; il fallait encore prévenir un abus trop commun en matière de construction : c'est celui qui résulte des changemens que les entrepreneurs, après avoir fait leurs plans, devis et marchés, se permettent souvent; des changemens dont ils se font un prétexte pour sortir des limites tracées par la convention, et qui entraînent aisément la ruine des propriétaires ainsi dérangés dans leurs spéculations. Le projet, pour y pourvoir, statue, d'une part, que lorsqu'un architecte ou entrepreneur se sera chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne pourra demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte d'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changemens ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changemens ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire.

BIU Cujas

Le projet, d'une part, confirme au maître le droit de résilier par sa seule volonté le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé; il l'oblige seulement de dédommager en ce cas l'architecte ou l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans l'entreprise.

Hors ce cas, *le contrat de louage* d'ouvrage n'est *dissous* que par la mort de l'ouvrier, de l'architecte ou de l'entrepreneur. On distinguait entre le louage d'ouvrage où le talent de l'artiste avait été spécialement considéré, et le louage d'ouvrage pour lequel l'entrepreneur pouvait aisément se faire remplacer (1). Mais il est mieux de ne faire aucune distinction, parce que la confiance aux talens, aux soins et à la probité du locateur, entre toujours plus ou moins en considération dans le louage d'ouvrage, et que c'est toujours, en définitive, l'obligation d'un fait personnel que le locateur y contracte. Mais il est juste aussi que, même en ce cas, le propriétaire ne profite pas gratuitement de ce qui peut être fait de l'ouvrage : il est donc tenu de payer à la succession de l'entrepreneur, en proportion du prix porté par la convention, la valeur des ouvrages faits et celle des matériaux préparés, lorsque ces ouvrages et ces matériaux peuvent lui être utiles.

Quand c'est un entrepreneur qui a été chargé de l'ouvrage, les maçons, charpentiers, et autres ouvriers qui peuvent avoir été employés à cet ouvrage, n'ont d'action contre celui pour qui il a été fait que jusqu'à concurrence de ce dont il se trouve débiteur envers l'entrepreneur au moment où leur action est intentée.

Lorsqu'il n'y a pas d'entrepreneur en chef, les maçons,

---

(1) *Voyez* POTHIER, n° 444 et suiv.

(Note de l'orateur.)

BIU Cujas

charpentiers, et autres ouvriers qui font directement des marchés à forfait, sont soumis aux dispositions que je viens d'analyser : chacun d'eux est considéré comme entrepreneur particulier dans la partie qu'il traite.

Je n'ai plus à vous entretenir que du troisième et dernier chapitre, qui traite du *Bail de cheptel.*

III. *Du Bail de Cheptel.*

20. C'est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre des animaux de quelque espèce que ce soit, susceptibles de croît ou de profit pour l'agriculture ou le commerce, à l'effet de les garder, nourrir et soigner, sous les conditions convenues.

C'est un bail de choses, qui participe du bail à ferme, en ce que ces choses produisent des fruits naturels; il participe aussi du bail d'ouvrage, en ce qu'il a pour objet en partie les soins réels que le preneur est tenu de donner à la chose; enfin on verra qu'il devient un vrai contrat de société, quand le troupeau est fourni moitié par le bailleur et moitié par le preneur. C'est par ces motifs qu'il a fallu faire du bail de cheptel l'objet d'un chapitre à part.

S'il n'y a pas de conditions convenues, elles seront suppléées par les dispositions de ce chapitre.

Il y a trois espèces principales de cheptels, savoir : le cheptel simple ou ordinaire, le cheptel à moitié, et le cheptel donné au fermier ou au colon partiaire.

21. I. Le bail *à cheptel simple* est un contrat par lequel un propriétaire de bestiaux les donne, soit à son fermier, soit à celui d'un autre, soit à un propriétaire, pour les garder, soigner et nourrir. Le prix de ce bail est immédiatement formé par le profit entier des laitages, du fumier et du travail des animaux. Mais, pour intéresser davantage le preneur à la surveillance, on lui donne en

BIU Cujas

outre une part dans la laine, le croît et l'augmentation de valeur du troupeau, à la charge de supporter proportionnellement la perte, s'il en survient. Cette part, tant active que passive, est ordinairement de moitié.

Sous ce point de vue il se forme entre le bailleur et le preneur une espèce de société : aussi quelques auteurs considèrent-ils ce contrat comme un contrat de société. Mais il est évident que l'association n'est ici qu'un contrat secondaire; que le contrat principal est un bail, celui par lequel le preneur promet et se fait payer ses soins; que le troupeau n'entre point dans la société; que le bailleur en reste propriétaire; qu'enfin l'association au profit et à la perte n'est qu'un supplément au prix du bail.

C'est aussi sous ce point de vue que les coutumes de Berri, de Bourbonnais, de Nivernais et de Bergerac, ont considéré ce contrat. Ce sont les seules qui eussent des dispositions relatives; mais l'usage des baux à cheptel s'était introduit dans d'autres provinces où les coutumes n'en parlaient pas.

C'est dans les dispositions de ces quatre coutumes qu'ont été puisées celles du projet.

Aucune *forme* déterminée n'est requise pour la validité de ce contrat; mais il faut du moins qu'au moment de la délivrance du cheptel il en soit fait une *estimation*, pour qu'on puisse, à l'expiration du bail, savoir s'il y a de l'augmentation ou du déchet dans la valeur. Cette estimation n'a pas d'autre objet, puisque le bailleur conserve la propriété du troupeau.

D'après ce premier aperçu, il est aisé de pressentir sur qui, selon les circonstances, doit tomber *la perte partielle ou totale.*

Il faut d'abord décider avec le projet que le preneur ne peut être tenu que des pertes qui surviendraient par sa

BIU Cujas

faute : ce sont celles-là seulement qu'il doit réparer par un remplacement en nature ou en valeur.

S'il prouve que la perte est arrivée par cas fortuit, et si l'on n'établit pas qu'il ait été précédé de quelque faute du preneur, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée, il faut distinguer. La perte est-elle seulement partielle : elle tombe à la charge commune, proportionnellement à la part assignée à chacun dans la perte et dans le gain ; le preneur est seulement tenu de rendre compte des peaux des bêtes péries. La perte est-elle totale : comme la chose appartient au bailleur seul, comme elle fait la matière du contrat, et comme l'extinction de la chose par cas fortuit ou par force majeure résout la convention, cette perte est à la charge du propriétaire seul. Non seulement cela est conforme aux principes, mais cela est de toute justice, puisque l'extinction absolue ôte au preneur tout espoir de réparer la perte, espoir qui lui reste, et qui souvent est rempli, quand l'extinction n'est que partielle, au moyen des laines, du croît et de l'augmentation de valeur de ce qui n'a pas péri. Toute convention contraire à cette disposition serait regardée comme léonine, et est déclarée nulle.

Voyons maintenant quelles sont les *obligations respectives* du bailleur et du preneur.

Celle du bailleur est de délivrer le cheptel donné à bail et d'en faire jouir le preneur ; et il en résulte qu'il ne peut, sans le consentement du preneur, disposer d'aucune des bêtes du troupeau.

Quant au preneur, l'obligation qui lui est imposée, de veiller en bon père de famille à la conservation du cheptel, entraîne avec elle une égale prohibition de disposer d'aucune des bêtes qui le composent, soit du fonds, soit du croît, sans le consentement du propriétaire. S'il se le permettait, le propriétaire pourrait re-

BIU Cujas

vendiquer les bêtes vendues en justifiant de sa propriété.

Il est une autre obligation imposée au preneur ; c'est celle de ne pas tondre sans avoir prévenu le bailleur, qui partage avec lui ce genre de produit.

A défaut par le preneur de remplir ses obligations, le bailleur peut demander la résiliation du bail.

Si le bail est fait au fermier d'un autre propriétaire, le bailleur du cheptel doit, pour empêcher qu'il ne se confonde avec les gages de cet autre propriétaire, lui notifier son bail.

S'il n'y a pas de convention sur la *durée* de ce bail, il est censé fait pour trois ans.

Lorsque le bail est fini, pour pouvoir procéder au *partage*, lors duquel le bailleur doit avant tout prélever la valeur qu'avait le troupeau à l'ouverture du bail, il faut faire une nouvelle estimation du cheptel. Le bailleur ensuite peut prélever des bêtes de chaque espèce, jusqu'à concurrence de la première estimation, et l'excédant se partage. S'il n'existe pas assez de bêtes pour remplir cette première estimation, le bailleur prend ce qui reste, et les parties se font raison de la perte.

Voilà tout ce qui concerne le bail à cheptel simple. On peut y apporter la convention par laquelle une ou plusieurs vaches sont quelquefois données pour les loger et nourrir, le bailleur conservant la propriété, et le preneur profitant des veaux comme du laitage et du fumier.

II. Quant au *bail de cheptel à moitié*, c'est un contrat par lequel chacun des contractans fournit la moitié du cheptel. Ce n'est, à proprement parler, qu'une société ; mais il en fallait traiter ici, puisque c'est une modification du contrat de bail à cheptel, et puisque les mêmes règles le gouvernent, à une seule exception près, que voici. Lorsque le bailleur est propriétaire de la métairie

BIU Cujas

dont le preneur est colon partiaire ou fermier, le bailleur peut, par la convention, s'attribuer dans le profit des laines et du croît une part plus forte que celle du preneur; il peut même s'attribuer une portion dans les autres profits ordinairement appartenant au preneur seul; parce qu'en ce cas le bailleur se trouve fournir le logement et la nourriture à la partie du troupeau qui appartient au preneur.

22. III. Je n'ai plus à vous parler que du *cheptel donné par le propriétaire à son fermier ou à son colon partiaire*, et d'abord de celui donné au fermier.

Ce cheptel (aussi appelé *cheptel de fer*, parce qu'il est comme enchaîné à la ferme) est celui que le propriétaire d'une métairie, en l'affermant, donne à son fermier, à la charge qu'à l'expiration du bail celui-ci laissera sur la ferme des bestiaux d'une valeur égale au prix de l'estimation de ce cheptel.

Ici, comme dans le bail de ce cheptel simple, le troupeau entier est fourni par le bailleur; ici, comme dans le bail de cheptel simple, l'estimation du troupeau n'en transfère pas la propriété au preneur. Cependant cette estimation le met tout-à-fait à ses risques : en conséquence, la perte même totale et par cas fortuit est en entier à la charge du fermier, s'il n'y a convention contraire; mais aussi tous les profits quelconques du troupeau appartiennent au fermier, à moins qu'il en ait été autrement convenu. Ces conventions différentes sont licites, parce qu'elles sont censées faire partie du prix de la ferme du fonds.

Il n'y a que les fumiers qui n'entrent pas dans les profits du fermier; ils appartiennent à la métairie à laquelle tient le troupeau, et ils doivent être uniquement employés à l'exploitation de cette métairie.

Au reste, comme c'est un troupeau que le propriétaire

BIU Cujas

a donné avec la ferme, c'est un troupeau de même valeur que le fermier doit rendre avec cette ferme à la fin du bail; et il ne peut retenir le cheptel en payant l'estimation originaire. C'est du déficit, s'il y en a, qu'il doit payer la valeur au propriétaire; l'excédant seulement, quand il s'en trouve, appartient au fermier.

A l'égard du cheptel remis par le propriétaire à son colon partiaire, le bailleur, non seulement en restant propriétaire, mais encore étant copartageant avec le colon dans les produits de la métairie à laquelle ce cheptel est attaché, la perte totale de ce cheptel tombe sur le bailleur si elle arrive sans la faute du colon, et l'on ne peut pas stipuler le contraire.

Mais on peut convenir que le colon délaissera au bailleur, qui fournit le logement et la nourriture, sa part de la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire; qu'il aura même une plus grande part dans le profit; et même encore qu'il aura la moitié des laitages.

Ce bail de cheptel, qui finit avec le bail de la métairie, est d'ailleurs soumis à toutes les règles du bail de cheptel simple : ou, plutôt, ce n'est qu'un véritable bail de cheptel simple, donné par le propriétaire du cheptel à son colon partiaire, et qui, par cette raison et en considération de ce que le bailleur fournit le logement et la nourriture, est susceptible des clauses interdites aux baux de ce genre qui sont donnés à d'autres.

23. Ici se termine, Tribuns, l'analyse du projet. J'en ai parcouru toutes les dispositions, je vous les ai présentées dans l'ordre qui m'a paru le plus naturel, et je vous ai exposé les motifs des principales. Votre section les croit justifiées et suffisantes; et ce Titre lui a paru digne de figurer parmi ceux qui font partie du Code Civil. Il n'en reste à discuter qu'un petit nombre, et

BIU Cujas

leurs dispositions seront moins étendues. Avec quelle satisfaction ne voyons-nous pas ce grand ouvrage approcher de son terme, et la nation prête à en recueillir les fruits! C'est dans cette loi commune, que tous les habitans de ce vaste empire vont incessamment puiser un esprit, des usages et des mœurs uniformes; c'est de ce Code unique que va sortir le ciment qui doit unir toutes les parties de l'édifice politique, et en former une masse homogène et solide; c'est quand il gouvernera seul tous les Français, que, devenus parfaitement égaux dans tous leurs rapports civils, c'est-à-dire dans leurs rapports journaliers, ils seront véritablement des concitoyens et des frères.

BIU Cujas

IX.

DISCOURS

Prononcé par M. JAUBERT, *orateur du Tribunat, dans la séance du Corps Législatif du* 16 *ventose an* XII (7 *mars* 1804), *en présentant le vœu d'adoption.*

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. But du contrat de louage. — Quels caractères doivent avoir, pour conduire à ce but, les règles qui le concernent.

2. Ce contrat, rentrant dans la grande théorie des conventions, c'est la loi sur les obligations qui le régit quant à la manière dont il se forme, quant à la capacité des contractans, en un mot sous tous ses rapports généraux; et, à raison de son affinité avec la vente, les règles de ce dernier contrat s'y appliquent également en tant qu'elles concernent la chose, le prix, la garantie, etc. On ne doit donc trouver, dans le présent Titre, que les règles qui lui sont propres et particulières.

3. Règles communes au louage des biens ruraux et au louage des maisons.

4. Le contrat de louage étant consensuel, le consentement verbal doit suffire pour le former. Toutefois, hors le cas où un commencement d'exécution en fait présumer l'existence, on n'aurait pu admettre la preuve testimoniale, même dans les limites du droit commun, sans donner lieu à une foule de procès, attendu le grand nombre des petites locations.

5. Le projet tranche une question sur laquelle les opinions étaient fort divisées, celle de savoir si, en cas d'incendie, le bailleur ne peut avoir de recours qu'en prouvant que l'événement provient du fait ou de la négligence du preneur, ou si le preneur en répond quand il ne justifie pas qu'il n'y a que cas fortuit. — Le bailleur n'ayant aucun moyen de veiller à la conservation de sa chose, il est juste de faire

BIU Cujas

porter la preuve du cas fortuit sur le preneur, dans les engagemens duquel se place le soin de veiller à la conservation de la chose.

6. Il fallait mettre un terme à toutes les difficultés que la tacite réconduction faisait naître. Règles simples que le projet établit sur cette matière.

7. La loi *Emptorem*, en permettant à l'acquéreur d'expulser le fermier, donnait à la vente l'effet de détruire, au préjudice d'un tiers et sans son aveu, un titre préexistant. Elle nuisait d'ailleurs à l'agriculture, en rendant incertains les baux à longues années, qui la font surtout fleurir. Il fallait donc achever, à cet égard, la réforme de la législation, commencée par l'Assemblée Constituante.

8. La prorogation que la loi *Æde* accordait au propriétaire, blessait le principe de la stabilité des conventions, exposait les locataires à de grands embarras, était une source de fraudes, engendrait beaucoup de procès : elle ne doit donc plus être suivie.

9. La disposition qui oblige le fermier à prévenir le propriétaire, des usurpations, est une idée d'ordre public et de morale.

10. Exposé et sagesse des dispositions sur la diminution à laquelle le fermier a droit pour les pertes qu'il éprouve par cas fortuit.

11. Exposé des articles relatifs au louage d'ouvrage.

12. Il était nécessaire d'ôter aux architectes et aux entrepreneurs la possibilité de se soustraire frauduleusement au marché à forfait conclu avec eux, sous prétexte d'augmentation, soit de la main-d'œuvre, soit des matériaux, ou à raison de changemens au plan, qu'ils ont suggérés ou pour lesquels ils prétendent avoir l'aveu tacite du propriétaire.

13. Le bail à cheptel est aussi un contrat de louage. — Analyse des dispositions qui le concernent.

14. Présentation du vœu d'adoption.

BIU Cujas

TEXTE DU DISCOURS.

1. Législateurs, le contrat de louage est né du besoin que la propriété foncière et l'industrie ont de se prêter mutuellement secours. Ce contrat est d'un usage fréquent, dans un pays surtout où les sciences, les arts, le commerce et la navigation ne laissent à un grand nombre de propriétaires ni le temps ni les moyens nécessaires pour l'exploitation; dans un pays où tous les habitans ne sont pas propriétaires fonciers, et où le mouvement du commerce exige que de grands capitaux soient réservés pour la circulation.

La matière du louage a donc les plus grands rapports avec les deux objets qui intéressent le plus essentiellement l'ordre public, la propriété et l'industrie.

Ainsi il faut que les réglemens sur le louage tendent à la conservation des propriétés.

Il faut qu'ils tendent au perfectionnement de l'agriculture.

Il faut aussi ne pas perdre de vue que la classe très nombreuse qui n'a d'autre propriété que ses bras, n'a aussi d'autre ressource pour son habitation et pour sa subsistance que dans le louage de la chose d'autrui.

Les réglemens sur le louage doivent donc être simples, clairs et précis.

2. Cette matière, comme celle des autres transactions, rentre dans la grande théorie des obligations conventionnelles.

C'est dans l'importante loi sur les contrats qu'il faut chercher la règle générale sur l'objet, sur la cause de la convention, sur la capacité et sur le consentement des contractans, etc., etc.

Le louage a aussi une grande affinité avec la vente,

BIU Cujas

par exemple, en ce qui concerne la chose, le prix, la garantie.

Le législateur n'a donc dû s'occuper au Titre du louage, que des règles qui sont particulières à cette espèce de contrat.

3. Parmi ces règles, il y en a de communes aux baux des maisons et aux baux des biens ruraux.

Elles portent sur la délivrance que le bailleur doit faire de la chose, sur la jouissance paisible qu'il doit procurer au preneur, sur les obligations du preneur qui doit jouir en bon père de famille, payer le prix du bail aux termes convenus, et faire les réparations locatives.

4. Toujours on a reconnu que le louage étant un contrat consensuel, on pouvait louer verbalement comme par écrit.

Le projet ne pouvait sans doute changer ces idées, qui sont déduites de la nature des choses, l'obligation existant dans la conscience des contractans dès le moment où le consentement réciproque est formé.

Mais si le bail n'est que verbal, qu'il n'ait encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties nie l'existence de la convention, l'autre partie pourra-t-elle être admise à la preuve par témoins? Ne devrait-on pas du moins distinguer si le montant entier de la location n'excède pas cent cinquante francs? ne faudrait-il pas, d'après les règles générales sur les contrats, accueillir la preuve testimoniale?

Notre projet le défend; et cette innovation nous a paru extrêmement sage, surtout elle sera utile pour cette classe nombreuse qui ne peut louer que des objets d'une valeur modique: un procès est leur ruine; il faut tarir la source de ces procès en proscrivant dans cette matière la preuve testimoniale. Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

BIU Cujas

5. Une grande question s'élevait souvent devant les tribunaux; un incendie a consumé la chose louée : le bailleur doit-il supporter l'événement, ou du moins ne peut-il recourir contre le preneur que dans le cas où il pourrait prouver que l'accident provient de la faute ou de la négligence ou du preneur ou de ceux que le preneur a placés dans la maison? ou bien est-ce au preneur à prouver les cas fortuits?

Ce point était controversé; il avait donné lieu à une foule de distinctions et de décisions contradictoires.

Le projet a tranché toutes les difficultés.

Le premier répondra de l'incendie, à moins qu'il ne prouve qu'il est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou qu'il a été communiqué par une maison voisine.

Ces règles sont sages, conservatrices de la propriété à laquelle le bailleur n'a aucun moyen de veiller; ces règles sont le gage le plus assuré de l'exactitude du preneur, du soin qu'il doit apporter dans l'usage de son droit, de la surveillance qu'il doit exercer sur sa famille et sur ses serviteurs.

Au reste, la loi n'établit qu'une présomption ; cette présomption peut être détruite par une preuve contraire : mais la présomption devait être établie contre le preneur, parce que, d'une part, le bailleur n'avait aucun moyen de prévenir ni d'éviter l'accident, et que de l'autre les incendies arrivent ordinairement par la faute de ceux qui habitent dans la maison.

6. Il était également digne du législateur de faire cesser la diversité de jurisprudence sur la matière de la tacite réconduction.

Lorsque le bail était expiré et que le preneur continuait de jouir sans contradiction, on décidait qu'il y avait tacite réconduction. Quel était l'effet, quelle était

BIU Cujas

la durée de cette tacite réconduction? sur cela diversité.

A l'avenir, de deux choses l'une, ou c'est un bail verbal, ou c'est un bail écrit.

Si le bail est verbal, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. Si le bail est écrit, le nouveau bail tacite ne produira d'autre effet que celui qui résulte d'un bail verbal; ainsi, dans ce cas, l'une des parties ne pourra non plus donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

7. Le bail pourra-t-il être rompu par la vente? L'acquéreur pourra-t-il expulser le fermier ou le locataire? Le droit romain n'avait vu que le droit de propriété.

Une loi de l'Assemblée Constituante avait admis une exception en faveur des baux des biens ruraux. Si les baux n'excédaient pas six années, le nouvel acquéreur ne pouvait troubler le fermier; si les baux excédaient six années, l'acquéreur était autorisé à faire cesser le bail, toutefois avec des tempéramens et après avoir payé une préalable indemnité.

Il fallait compléter la réforme.

Le principe ancien était que l'acquéreur pouvait déposséder le fermier ou le locataire, sauf, dans certains cas, des dommages et intérêts pour le preneur.

Le projet veut que l'acquéreur ne puisse déposséder le fermier ou le locataire avant l'expiration du bail, à moins que le preneur ne s'y soit soumis.

Pourquoi l'intérêt des tiers serait-il lésé par une vente qui leur est étrangère? pourquoi un titre nouveau détruirait-il un titre préexistant?

C'est surtout à l'égard des baux des biens ruraux que l'innovation était appelée par l'intérêt public. Elle favorise les baux à longues années.

BIU Cujas

Les baux à longues années sont les plus utiles pour les progrès de l'agriculture. Ce sont ces baux qui invitent le plus les fermiers à faire à la terre des avances, dont ils seront certains d'être remboursés.

Qu'est-ce qui importe le plus à l'État? sont-ce les mutations parmi les propriétaires? non, sans doute : la bonne culture, les grandes entreprises, l'entretien des canaux, le perfectionnement des desséchemens, la création des prairies artificielles, l'augmentation des troupeaux; voilà, voilà les objets qui peuvent faire fleurir nos campagnes, et rien de cela ne peut se retrouver là où les mutations de jouissances sont trop fréquentes.

A Dieu ne plaise aussi que je ne rende justice à la classe laborieuse, mais peu aisée, qui arrose de ses sueurs le champ qui fait toute sa fortune; celle-là aussi rend de grands services à l'État!

Mais notre système politique a pour base première la propriété foncière. Il est donc convenable que toutes nos combinaisons législatives tendent à favoriser, autant que possible, la durée des masses et leur amélioration.

Et c'est sous ce nouveau rapport qu'il était essentiel, dans le cas du nouvel acquéreur, de préférer l'intérêt de l'agriculture à toute autre considération.

Passons aux règles particulières des baux à loyer.

Il est un point important dans lequel la législation actuelle se trouvera absolument changée.

Nous avions emprunté des Romains une loi qui permettait aux propriétaires d'expulser le locataire, même avant l'expiration du bail, s'il avait besoin de sa maison pour l'habiter lui-même.

Mais d'abord cette prérogative attribuée au propriétaire, exposait le locataire aux plus grands embarras.

Puis elle ne devenait que trop souvent l'occasion de

BIU Cujas

procès difficiles à juger. Le propriétaire voulait-il réellement rentrer dans sa maison, ou ne cherchait-il qu'un prétexte de renvoyer un locataire pour en prendre un autre?

La loi aura tari aussi cette source de contestations; cela seul serait un grand bienfait; mais de plus l'innovation se rattachera aux grands principes sur la stabilité des transactions, c'est au propriétaire à savoir ce qu'il fait. Le locataire doit toujours trouver sa sûreté dans son contrat.

9. Quant aux règles particulières des baux des biens ruraux, vous avez dû aussi remarquer, Législateurs, quelques dispositions qui améliorent notre ancien droit.

Par exemple, c'est une grande idée d'ordre public et de morale, que d'assujettir le fermier d'un bien rural à avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

10. La matière du cas fortuit est aussi traitée avec autant de précision que de sagesse.

Le bail à ferme est un contrat commutatif: la chose pour le prix. Les fruits doivent donc être l'équivalent du prix de ferme.

Ainsi, il est de l'essence de ce contrat que le fermier soit dispensé de payer le prix, si un cas fortuit le prive de toute la récolte, ou de la majeure partie.

C'est aussi l'intérêt de l'agriculture.

Mais serait-il juste que le propriétaire supportât l'événement d'un cas fortuit arrivé pendant une seule année, lorsque déjà le fermier a été récompensé par les récoltes précédentes? non, sans doute. D'un autre côté, si le fermier ne se trouve pas déjà récompensé, on attend la fin du bail pour faire la compensation de toutes les années,

BIU Cujas

et cependant le juge pourra provisoirement dispenser le fermier de payer une partie du prix correspondant à la perte qu'il a subie.

Le propriétaire serait à l'abri de toutes demandes en indemnité, si le fermier s'était chargé des cas fortuits; mais dans le cas particulier du bail à ferme, l'équité naturelle commandait des distinctions.

Un fermier assume sur lui les cas fortuits, il n'a véritablement entendu parler que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure. Certes il ne serait pas juste d'étendre son obligation aux cas fortuits extraordinaires, qui n'ont pas dû entrer dans sa pensée, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet. Si le fermier s'était chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus, alors plus de distinction.

11. Nous venons de parler du louage des choses; il y a aussi le louage d'ouvrage.

Ce louage a trois objets principaux :

1°. Celui des gens de travail qui se louent au service de quelqu'un;

2°. Celui des voituriers, tant par terre que par eau;

3°. Les devis ou marchés d'ouvrages.

A l'égard des gens de travail, le projet rappelle des principes qui concilient le respect dû aux conventions et à la liberté individuelle.

Les voituriers par terre et par eau sont assujettis aux obligations qui résultent du contrat de louage; mais dans plusieurs points ils sont aussi assimilés aux dépositaires nécessaires.

L'article relatif aux devis et marchés est également traité avec le plus grand soin. On y retrouve toutes les règles consacrées par l'usage sur la garantie due par les architectes ou entrepreneurs, soit en ce qui concerne le

BIU Cujas

fait des personnes qu'ils emploient, soit en ce qui concerne la solidité des ouvrages.

Le projet distingue le cas où l'entrepreneur fournit seulement son travail, et celui où il fournit aussi la matière.

12. Il était impossible, dans le classement de cette partie de la législation, de ne pas s'occuper de la réforme d'un abus dont nous ne voyons que trop d'exemples.

Un architecte ou un entrepreneur se charge de la construction, à forfait, d'un bâtiment d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol. Le propriétaire avait calculé la dépense qu'il voulait faire et qu'il pouvait faire : cependant l'architecte vient parler d'augmentation de prix. Il ne manque pas de prétextes. Ici c'est l'augmentation de la main-d'œuvre, là c'est l'augmentation des matériaux. Quelquefois aussi l'architecte a fait quelque changement sur le plan, il a fait des augmentations qu'il prétend être nécessaires ou utiles, ou du moins agréables; et sur cela de longues et coûteuses contestations. L'architecte invoque la règle que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui. Il prétend que le propriétaire a été instruit des augmentations, qu'il les a tacitement approuvées, que du moins il ne les a pas contredites; qu'on ne fera aucun tort au propriétaire en l'obligeant à payer, à dire d'experts. De son côté, le propriétaire dit qu'il a traité à forfait; que si les matériaux avaient baissé de prix, il n'aurait point été autorisé à demander un rabais; qu'il n'a point consenti aux changemens; que ces changemens n'augmentent pas intrinséquement la valeur de la chose; que sa position personnelle ne lui permet pas de plus grands déboursés.

Notre loi a sagement décidé que lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté avec le pro-

BIU Cujas

priétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte d'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changemens ou d'augmentations faits sur ce plan, *si ces changemens ou augmentations n'ont été autorisés par écrit, et si le prix n'a été convenu avec le propriétaire.*

13. Enfin, sous la dénomination du louage, nous comprenons aussi le bail à cheptel, matière digne de tout l'intérêt du législateur.

La multiplication des bestiaux, leur conservation, l'amélioration des races, l'augmentation des engrais, les produits des laines, du laitage, quels trésors pour l'agriculture, quelles ressources pour les manufactures, pour le commerce, pour l'industrie, pour les grands propriétaires, pour la classe peu fortunée!

Le bail à cheptel se diversifie en plusieurs espèces: le cheptel simple, pour lequel on donne à l'autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que celui-ci profitera de la moitié du croît, et qu'il supportera aussi la moitié de la perte.

Le cheptel à moitié, dans lequel chacun des contractans fournit la moitié des bestiaux, qui demeurent communs pour le profit ou pour la perte.

Le cheptel donné au fermier.

Le cheptel donné au colon partiaire.

Il y a des règles générales pour toutes les espèces de cheptel; il y en a de particulières surtout en ce qui regarde la perte des bestiaux, pour en fixer les conséquences entre le bailleur et le preneur.

Il est conforme à la nature des choses que la perte soit pour le fermier, s'il n'y a convention contraire; et que le colon partiaire ne subisse pas l'événement, s'il n'y a pas non plus de stipulation contraire.

Le fermier traite par spéculation, au lieu que le colon

BIU Cujas

partiaire n'engage ses soins que pour se procurer sa subsistance.

14. Le projet ne néglige aucun détail. Législateurs, protéger la propriété et favoriser les développemens de l'industrie, tel est le but que le législateur doit atteindre dans la matière du louage. Le Tribunat a pensé que ce but serait rempli par le projet offert à votre sanction; il a pensé que, par ses rapports avec la morale, par son influence sur les besoins sans cesse renaissans de la société, ce Titre du Code Civil serait aussi digne du peuple français.

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

BIU Cujas

TROISIÈME PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMPLÉMENT,

OU

LOIS ACCESSOIRES ET ACTES DU POUVOIR EXÉCUTIF ET RÉGLÉMENTAIRE QUI SE RAPPORTENT AU TITRE *Du Contrat de Louage.*

Ce Titre ne reçoit de complément que des actes qui établissent les règles annoncées par l'art. 1712 sur la manière d'affermer les biens domaniaux, ceux des communes et des établissemens publics.

Comme ces actes n'intéressent pas l'universalité des citoyens, et qu'au contraire ils sont à l'usage d'un très petit nombre, je me bornerai à les indiquer.

Le premier est la loi du 5 - 11 février 1791, relative aux baux faits et à faire par les corps, maisons, communautés et établissemens ecclésiastiques et laïques.

Le deuxième est l'arrêté du 9 germinal an IX (28 mars 1801), relatif aux baux à longues années des biens ruraux appartenant aux hospices, aux établissemens d'instruction publique et aux communautés d'habitans.

Le troisième est un nouvel arrêté du 14 ventose an XI (5 mars 1803), relatif aux formalités à remplir pour les baux des biens des pauvres et des hospices à l'égard desquels les commissions adminis-

BIU Cujas

tratives ont consenti une résiliation ou une modération du prix.

Le quatrième est un avis du Conseil d'État du 24 janvier 1807, approuvé le 10 mars, portant que la loi du 27 avril 1791 n'est pas applicable aux baux des biens appartenant aux hospices.

Le cinquième est un décret du 12 août 1807 concernant les baux à ferme des hospices et autres établissemens de bienfaisance et d'instruction publique.

FIN DU TITRE VIII DU LIVRE III.

BIU Cujas

LIVRE III.

DES DIFFÉRENTES MANIÈRES DONT ON ACQUIERT LA PROPRIÉTÉ.

TITRE IX.

DU CONTRAT DE SOCIÉTÉ.

NOTICE HISTORIQUE.

Ce Titre a été présenté au Conseil d'État le 14 nivose an XII (5 janvier 1804), par M. BERLIER, rapporteur de la section de législation.

Le Conseil l'a discuté et arrêté dans la même séance.

Le 18 nivose (9 janvier), le projet a été communiqué officieusement à la section de législation du Tribunat, qui a fait des observations à la suite desquelles une conférence s'est engagée.

Le 5 ventose (25 février), M. BERLIER en a fait de nouveau le rapport au Conseil, et a présenté une rédaction définitive que le Conseil a adoptée.

Le 10 (1er mars), M. TREILHARD, accompagné de MM. RÉAL et SAINTE-SUZANNE, l'a porté au Corps Législatif, et en a exposé les motifs.

Le 11 (2 mars), le projet a été communiqué officiellement au Tribunat par le Corps Législatif.

Le 14 (5 mars), M. BOUTTEVILLE en a fait le rapport à l'assemblée générale du Tribunat, qui en

BIU Cujas

vota l'adoption le 16 ventose suivant (7 mars), à l'unanimité de 49 voix.

Le 17 ventose (8 mars), MM. BOUTTEVILLE, GILLET et GALLOIS ont présenté ce vœu au Corps Législatif, et M. GILLET en a exposé les motifs.

Le même jour, le Corps Législatif a décrété le projet à la majorité de 230 voix contre 1.

La promulgation a eu lieu le 27 ventose an XII (18 mars 1804).

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE

DU TITRE *DU CONTRAT DE SOCIÉTÉ*,

OU

CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉ DE MOTIFS, RAPPORTS ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions générales.

ART. 1832.

LA SOCIÉTÉ [1] est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, DANS LA VUE DE PARTAGER LE BÉNÉFICE [2] qui pourra en résulter.

1. LA SOCIÉTÉ. Quelle acception le présent Titre donne au mot *société*. *Discours de* M. GILLET, VI, n° 1. = Ce Titre ne concerne ni la société conjugale, ni la société fortuitement produite par l'indivision. Il ne concerne les sociétés de commerce qu'en ce qui n'est pas exceptionnellement réglé par le droit commercial. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 1. — *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 3. — *Discours de* M. GILLET, VI, n°s 3 et 4.

2. DANS LA VUE DE PARTAGER LE BÉNÉFICE. Les bénéfices sont le but du contrat de société. — Pourquoi l'ar-

BIU Cujas

ticle ne lui donne pas également les pertes pour objet. *Discours de* M. GILLET, VI, n° 5.

ART. 1833.

Toute société doit avoir un objet licite, et être contractée pour l'intérêt commun des parties.

Chaque associé doit y apporter ou de l'argent, ou d'autres biens, ou son industrie.

Étendue du contrat de société. — Ses limites. — Comment, indépendamment des règles particulières qui lui sont propres, il est encore régi par celles des autres contrats. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 2. — *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 4. — *Discours de* M. GILLET, VI, n° 2. = Pourquoi ce contrat ne vaut que lorsqu'il est formé pour l'intérêt commun. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 3. = Nécessité que les mises, dont parle l'article, soient réelles et non illusoires. — La promesse de protéger la société ne peut tenir lieu de mise. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 9. — *Discours de* M. GILLET, VI, n° 6. = Sous quels rapports et comment le nom et la réputation peuvent faire partie de la mise sociale. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, I, n° 4.

ART. 1834.

Toutes sociétés doivent être rédigées par écrit, lorsque leur objet est d'une valeur de plus de cent cinquante francs.

La preuve testimoniale n'est point admise contre et outre le contenu en l'acte de société, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors et depuis cet acte, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre de cent cinquante francs.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 4. — *Observations du Tribunat*, III, n° 1. = Il exclut les *sociétés taisibles*. *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 5. — *Discours de* M. GILLET, VI, n° 7.

BIU Cujas

CHAPITRE II.

Des diverses espèces de Sociétés.

ART. 1835.

Les sociétés sont universelles ou particulières.

Distinction des sociétés en universelles ou particulières, suivant la volonté des parties. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 5.

SECTION PREMIÈRE.

Des Sociétés universelles.

ART. 1836.

On distingue deux sortes de sociétés universelles, la société de tous biens présens, et la société universelle de gains.

Voyez le commentaire sur l'article suivant.

ART. 1837.

La société de tous biens présens est celle par laquelle les parties mettent en commun tous les biens meubles et immeubles qu'elles possèdent actuellement, et les profits qu'elles pourront en tirer.

Elles peuvent aussi y comprendre toute autre espèce de gains; mais les biens qui pourraient leur avenir par succession, donation ou legs, n'entrent dans cette société que pour la jouissance : toute stipulation tendant à y faire entrer la propriété de ces biens est prohibée, sauf entre époux, et conformément à ce qui est reglé à leur égard.

Motifs d'admettre la société de tous les biens présens. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, I, n°s 10 et 11. = Les avantages que cette société pourrait assurer à l'un des associés doivent être réduits à la portion disponible. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, I, n° 12. = Motifs qui ont fait exclure la société des biens à venir qui proviennent de succession, de donation ou de legs. *Observations du Tribunat*, II, n° 8. — *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 7. —

BIU Cujas

Rapport par M. Boutteville, V, n° 6. = Les gains que font les associés ne sont pas mis au rang des biens à venir, auxquels la société ne peut s'étendre. *Proc.-verb. du Conseil d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, I, n° 8. — *Observations du Tribunat*, II, n° 8. = Motifs de la différence que met, à cet égard, le Code entre les profits et les biens qui adviennent par donation, succession ou legs. *Discours de* M. Gillet, VI, n° 10.

Art. 1838.

La société universelle de gains renferme tout ce que les parties acquerront par leur industrie, à quelque titre que ce soit, pendant le cours de la société : les meubles que chacun des associés possède au temps du contrat y sont aussi compris; mais leurs immeubles personnels n'y entrent que pour la jouissance seulement.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 14 nivose an* XII, I, n° 13.

Art. 1839.

La simple convention de société universelle, faite sans autre explication, n'emporte que la société universelle de gains.

Motifs de l'article. *Rapport par* M. Boutteville, V, n° 9.

Art. 1840.

Nulle société universelle ne peut avoir lieu qu'entre personnes respectivement capables de se donner ou de recevoir l'une de l'autre, et auxquelles il n'est point défendu de s'avantager au préjudice d'autres personnes.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. Treilhard, IV, n° 6. — *Rapport par* M. Boutteville, V, n° 7.

Section II.

De la Société particulière.

Art. 1841.

La société particulière est celle qui ne s'applique qu'à cer-

BIU Cujas

taines choses déterminées, ou à leur usage, ou aux fruits à en percevoir.

ART. 1842.

Le contrat par lequel plusieurs personnes s'associent, soit pour une entreprise désignée, soit pour l'exercice de quelque métier ou profession, est aussi une société particulière.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 14 nivose an* XII, I, n° 13.

CHAPITRE III.

Des Engagemens des Associés entre eux et à l'égard des Tiers.

SECTION PREMIÈRE.

Des Engagemens des Associés entre eux.

ART. 1843.

La société commence à l'instant même du contrat, s'il ne désigne une autre époque.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du 14 nivose an* XII, I, n° 17.

ART. 1844.

S'il n'y a pas de convention sur la durée de la société, elle est censée contractée pour toute la vie des associés, sous la modification portée en l'article 1869; ou, s'il s'agit d'une affaire dont la durée soit limitée, pour tout le temps que doit durer cette affaire.

Motifs de rappeler dans cet article la modification que l'article 1869 y apporte. *Observations du Tribunat*, II, n° 9.

ART. 1845.

Chaque associé est débiteur envers la société de tout ce qu'il a promis d'y apporter.

Lorsque cet apport consiste en un corps certain, et que la société en est évincée, l'associé en est garant envers la société, de la même manière qu'un vendeur l'est envers son acheteur.

BIU Cujas

ART. 1846.

L'associé qui devait apporter une somme dans la société, et qui ne l'a point fait, devient, de plein droit et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme, à compter du jour où elle devait être payée.

Il en est de même à l'égard des sommes qu'il a prises dans la caisse sociale, à compter du jour où il les en a tirées pour son profit particulier;

Le tout sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il y a lieu.

ART. 1847.

Les associés qui se sont soumis à apporter leur industrie à la société, lui doivent compte de tous les gains qu'ils ont faits par l'espèce d'industrie qui est l'objet de cette société.

Ces articles n'ont donné lieu à aucune observation. *Voyez le sommaire analytique de la séance du* 14 *nivose an* XII, I, n° 17.

ART. 1848.

Lorsque l'un des associés est, pour son compte particulier, créancier d'une somme exigible envers une personne qui se trouve aussi devoir à la société une somme également exigible, l'imputation de ce qu'il reçoit de ce débiteur doit se faire sur la créance de la société et sur la sienne dans la proportion des deux créances, encore qu'il eût par sa quittance dirigé l'imputation intégrale sur sa créance particulière : mais s'il a exprimé dans sa quittance que l'imputation serait faite en entier sur la créance de la société, cette stipulation sera exécutée.

Motifs de la disposition qui déclare que l'imputation se fait de plein droit. *Observations du Tribunat*, II, n° 3. — *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 15.

ART. 1849.

Lorsqu'un des associés a reçu sa part entière de la créance commune, et que le débiteur est depuis devenu insolvable, cet associé est tenu de rapporter à la masse commune ce qu'il a reçu, encore qu'il eût spécialement donné quittance *pour sa part.*

Voyez le commentaire sur l'article précédent.

BIU Cujas

ART. 1850.

Chaque associé est tenu envers la société des dommages qu'il lui a causés par sa faute, sans pouvoir compenser avec ces dommages les profits que son industrie lui aurait procurés dans d'autres affaires.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 16. = Pourquoi la loi ne donne pas de règles pour discerner les cas où il existe une faute qui engage la responsabilité, et comment les tribunaux doivent en juger. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, I, n° 18.

ART. 1851.

Si les choses dont la jouissance seulement a été mise dans la société sont des corps certains et déterminés, qui ne se consomment point par l'usage, elles sont aux risques de l'associé propriétaire.

Si ces choses se consomment, si elles se détériorent en les gardant, si elles ont été destinées à être vendues, ou si elles ont été mises dans la société sur une estimation portée par un inventaire, elles sont aux risques de la société.

Si la chose a été estimée, l'associé ne peut répéter que le montant de son estimation.

Les règles d'après lesquelles l'usufruitier est tenu de l'entretien des choses qui périssent faute de réparation, s'appliquent à la société. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 14 nivose an* XII, I, n° 19.

ART. 1852.

Un associé a action contre la société, non seulement à raison des sommes qu'il a déboursées pour elle, mais encore à raison des obligations qu'il a contractées de bonne foi pour les affaires de la société, et des risques inséparables de sa gestion.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 17. — *Discours de* M. GILLET, VI, n° 15.

ART. 1853.

Lorsque l'acte de société ne détermine point la part de chaque

BIU Cujas

associé dans les bénéfices ou pertes, la part de chacun est en proportion de sa mise dans le fonds de la société.

A l'égard de celui qui n'a apporté que son industrie, sa part dans les bénéfices ou dans les pertes est réglée comme si sa mise eût été égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

Motifs de l'article, et cas où il reçoit son application. *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, nos 13 *et* 14. — *Discours de* M. GILLET, VI, n° 16. — *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 14 *nivose an* XII, I, n° 21. — *Observations du Tribunat*, II, n° 4. — *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 10.

ART. 1854.

Si les associés sont convenus de s'en rapporter à l'un d'eux ou à un tiers pour le réglement des parts, ce réglement ne peut être attaqué s'il n'est évidemment contraire à l'équité.

Nulle réclamation n'est admise à ce sujet, s'il s'est écoulé plus de trois mois depuis que la partie qui se prétend lésée a eu connaissance du réglement, ou si ce réglement a reçu de sa part un commencement d'exécution.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 21. = Pour quelles causes le réglement peut être anéanti. *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 15. — *Discours de* M. GILLET, VI, n° 18.

ART. 1855.

La convention qui donnerait à l'un des associés la totalité des bénéfices est nulle.

Il en est de même de la stipulation qui affranchirait de toute contribution aux pertes, les sommes ou effets mis dans le fonds de la société par un ou plusieurs des associés.

Motifs de l'article, et d'après quels principes les parts dans les bénéfices doivent être réglées. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 8. — *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 16. — *Discours de* M. GILLET, VI, n° 17. = Exception que l'article comporte quant à la répartition des parts. *Discours de* M. GILLET, VI, n° 19.

BIU Cujas

ART. 1856.

L'associé chargé de l'administration, par une clause spéciale du contrat de société, peut faire, nonobstant l'opposition des autres associés, tous les actes qui dépendent de son administration, pourvu que ce soit sans fraude.

Ce pouvoir ne peut être révoqué sans cause légitime, tant que la société dure; mais s'il n'a été donné que par acte postérieur au contrat de société, il est révocable comme un simple mandat.

ART. 1857.

Lorsque plusieurs associés sont chargés d'administrer, sans que leurs fonctions soient déterminées, ou sans qu'il ait été exprimé que l'un ne pourrait agir sans l'autre, ils peuvent faire chacun séparément tous les actes de cette administration.

ART. 1858.

S'il a été stipulé que l'un des administrateurs ne pourra rien faire sans l'autre, un seul ne peut, sans une nouvelle convention, agir en l'absence de l'autre, lors même que celui-ci serait dans l'impossibilité actuelle de concourir aux actes d'administration.

ART. 1859.

A défaut de stipulations spéciales sur le mode d'administration, l'on suit les règles suivantes :

1°. Les associés sont censés s'être donné réciproquement le pouvoir d'administrer l'un pour l'autre. Ce que chacun fait est valable même pour la part de ses associés, sans qu'il ait pris leur consentement; sauf le droit qu'ont ces derniers, ou l'un d'eux, de s'opposer à l'opération avant qu'elle soit conclue.

2°. Chaque associé peut se servir des choses appartenant à la société, pourvu qu'il les emploie à leur destination fixée par l'usage, et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt de la société, ou de manière à empêcher ses associés d'en user selon leur droit.

3°. Chaque associé a le droit d'obliger ses associés à faire avec lui les dépenses qui sont nécessaires pour la conservation des choses de la société.

4°. L'un des associés ne peut faire d'innovations sur les immeubles dépendans de la société, même quand il les soutien-

BIU Cujas

drait avantageuses à cette société, si les autres associés n'y consentent.

ART. 1860.

L'associé qui n'est point administrateur ne peut aliéner ni engager les choses même mobilières qui dépendent de la société.

Analyse des dispositions relatives à l'administration de la société que contiennent ces articles. *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, 17.

ART. 1861.

Chaque associé peut, sans le consentement de ses associés, s'associer une tierce personne relativement à la part qu'il a dans la société : il ne peut pas, sans ce consentement, l'associer à la société, lors même qu'il en aurait l'administration.

Le tiers que l'un des sociétaires associe à sa part ne devient pas membre de la société. Si ce sociétaire l'emploie pour les affaires communes, ce tiers n'agit que comme son préposé, et par conséquent sous sa responsabilité. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 14 *nivose an* XII, I, n° 24. = Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 20. — *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 17. — *Discours de* M. GILLET, VI, n° 20.

SECTION II.

Des Engagemens des Associés à l'égard des Tiers.

ART. 1862.

Dans les sociétés autres que celles de commerce, les associés ne sont pas tenus solidairement des dettes sociales, et l'un des associés ne peut obliger les autres si ceux-ci ne lui en ont conféré le pouvoir.

Système et motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 22. — *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 18.

ART. 1863.

Les associés sont tenus envers le créancier avec lequel ils ont contracté, chacun pour une somme et part égales, encore que

BIU Cujas

la part de l'un d'eux dans la société fût moindre, si l'acte n'a pas spécialement restreint l'obligation de celui-ci sur le pied de cette dernière part.

Principe et motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 23. —*Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 18.

ART. 1864.

La stipulation que l'obligation est contractée pour le compte de la société, ne lie que l'associé contractant, et non les autres, à moins que ceux-ci ne lui aient donné pouvoir, ou que la chose n'ait tourné au profit de la société.

Motifs de l'article. *Discours de* M. GILLET, VI, n° 21. *Voyez aussi le commentaire sur l'article précédent.*

CHAPITRE IV.

Des différentes manières dont finit la Société.

ART. 1865.

La société finit,

1°. Par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée;

2°. Par l'extinction de la chose, ou la consommation de la négociation;

3°. Par la mort naturelle de quelqu'un des associés;

4°. Par la mort civile, l'interdiction ou la déconfiture de l'un d'eux;

5°. Par la volonté qu'un seul ou plusieurs expriment de n'être plus en société.

Motifs de la disposition contenue dans le n° 5 de cet article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 25. = Ses limites. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 28.

ART. 1866.

La prorogation d'une société à temps limité ne peut être prouvée que par un écrit revêtu des mêmes formes que le contrat de société.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez*

BIU Cujas

le sommaire analytique de la séance du 14 *nivose an* XII, I, n° 30.

ART. 1867.

Lorsque l'un des associés a promis de mettre en commun la propriété d'une chose, la perte survenue avant que la mise en soit effectuée opère la dissolution de la société par rapport à tous les associés.

La société est également dissoute dans tous les cas par la perte de la chose, lorsque la jouissance seule a été mise en commun, et que la propriété en est restée dans la main de l'associé.

Mais la société n'est pas rompue par la perte de la chose dont la propriété a déjà été apportée à la société.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 29.

ART. 1868.

S'il a été stipulé qu'en cas de mort de l'un des associés, la société continuerait avec son héritier, ou seulement entre les associés survivans, ces dispositions seront suivies : au second cas, l'héritier du décédé n'a droit qu'au partage de la société, eu égard à la situation de cette société lors du décès, et ne participe aux droits ultérieurs qu'autant qu'ils sont une suite nécessaire de ce qui s'est fait avant la mort de l'associé auquel il succède.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 30. — *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 21.

ART. 1869.

La dissolution de la société par la volonté de l'une des parties ne s'applique qu'aux sociétés dont la durée est illimitée, et s'opère par une renonciation notifiée à tous les associés, pourvu que cette renonciation soit de bonne foi, et non faite à contre-temps.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 28. — *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 22. = Cet article modifie l'article 1844. *Observations du Tribunat*, II, n° 9.

BIU Cujas

ART. 1870.

La renonciation n'est pas de bonne foi lorsque l'associé renonce pour s'approprier à lui seul le profit que les associés s'étaient proposé de retirer en commun.

Elle est faite à contre-temps lorsque les choses ne sont plus entières, et qu'il importe à la société que sa dissolution soit différée.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 28. = Pourquoi la société à terme ne peut pas être dissoute par la seule volonté des sociétaires. *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 23.

ART. 1871.

La dissolution des sociétés à terme ne peut être demandée par l'un des associés avant le terme convenu, qu'autant qu'il y en a de justes motifs, comme lorsqu'un autre associé manque à ses engagemens, ou qu'une infirmité habituelle le rend inhabile aux affaires de la société, ou autres cas semblables, dont la légitimité et la gravité sont laissées à l'arbitrage des juges.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 27.

ART. 1872.

Les règles concernant le partage des successions, la forme de ce partage, et les obligations qui en résultent entre les cohéritiers, s'appliquent aux partages entre associés.

L'article accorde aux associés la rescision pour cause de lésion, relativement aux partages faits entre eux. *Observations du Tribunat*, II, n° 11. — *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, IV, n° 32. — *Voyez aussi le commentaire sur l'article* 1837. = Motifs de l'article. *Rapport par* M. BOUTTEVILLE, V, n° 25.

Disposition relative aux Sociétés de commerce.

ART. 1873.

Les dispositions du présent Titre ne s'appliquent aux sociétés

BIU Cujas

de commerce que dans les points qui n'ont rien de contraire aux lois et usages du commerce.

Fusion dans cet article des dispositions partielles qui avaient été présentées sur le même sujet. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 14 *nivose an* XII, I, n°s 14, 25 *et* 28.

BIU Cujas

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE,

OU

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉ DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORTS, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

I.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 14 *nivose an* XII (5 *janvier* 1804), *tenue sous la présidence du* CONSUL CAMBACÉRÈS.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Première rédaction du Titre *Du Contrat de Société.*
2. Discussion du chapitre Ier, *Dispositions générales.*
3. Adoption, sans observation, de l'art. 1er (1832 *du Code*).
4. Adoption de l'article 2 (1833 *du Code*), avec l'explication que le nom seul et la réputation ne peuvent par eux-mêmes constituer une mise sociale; qu'ils ne sont ici quelque chose de réel qu'autant qu'ils supposent l'industrie; que d'ailleurs ils n'ont d'importance que dans les sociétés de commerce, dont le Code Civil ne s'occupe point.
5. Adoption, sans observation, de l'article 3 (1834 *du Code*).

BIU Cujas

6. Discussion du chapitre II, *Des diverses espèces de Société.*

7. Adoption, sans observation, de l'article 4 (1835 *du Code*).

8. Adoption de l'article 5 (1836 *du Code*) avec l'explication que la défense de faire entrer dans la société les biens à venir ne s'applique pas aux gains, et avec l'amendement de l'exprimer.

9. Discussion de l'article 7 (1837 *du Code*).

10. Proposition incidemment faite de retrancher le Titre entier, attendu qu'il ne dispose que pour un très petit nombre de cas qu'on peut laisser les parties régler elles-mêmes. — Réponse que si les sociétés universelles pouvaient absolument se passer de règles parce qu'elles sont rares, on a toujours senti qu'il en fallait pour les sociétés particulières, dont l'usage est très fréquent; et que celles qu'on donnera s'appliqueront, même aux sociétés de commerce, dans toutes les hypothèses où le droit exceptionnel n'y aura pas pourvu. — Question de savoir si la société des biens à venir doit être autorisée, et si l'on doit indéfiniment permettre celle de tous les biens présens.

11. Admission de la société de tous les biens présens, en la défendant aux personnes entre lesquelles les donations sont prohibées. — Rejet de la société des biens à venir.

12. Explication que les avantages que la société des biens présens peut donner à l'un des associés doivent être réduits à la portion disponible.

13. Adoption, sans observation, des articles 6, 8, 9 et 10 (1838, 1839, 1840 *et* 1841 *du Code*).

14. Retranchement de l'article 11 (1873 *du Code*), qui sera remplacé par une disposition générale.

15. Discussion du chapitre III, *Des Engagemens des Associés entre eux et vis-à-vis des Tiers.*

16. Discussion de la section Ire, *Des Engagemens des Associés entre eux.*

17. Adoption, sans observation, des articles 12, 13, 14, 15,

BIU Cujas

16, 17 et 18 (1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848 *et* 1849 *du Code*).

18. Adoption de l'article 19 (1850 *du Code*), avec l'explication que, la loi ne pouvant déterminer tous les cas de responsabilité, elle doit laisser les tribunaux juger *ex æquo et bono* s'il existe une faute, ou si des combinaisons sages ont été trompées par les événemens.

19. Adoption de l'article 20 (1851 *du Code*), avec l'explication qu'il n'a pour objet que de mettre en opposition le cas où il s'agit des choses qui se consomment par l'usage, et le cas contraire; qu'à l'égard de la réparation de celles qui dépérissent faute d'entretien, la société en est tenue en la même manière que tout autre usufruitier.

20. Adoption, sans observation, de l'art. 21 (1852 *du Code*).

21. Réponse à l'observation que l'on ne saura comment appliquer l'article 22 (1853 *du Code*), dans le silence du contrat, à l'associé qui n'a apporté que son industrie. — Adoption de l'article.

22. Adoption de l'article 23 (1854 *du Code*), avec l'amendement de fixer le délai à trois mois.

23. Adoption, sans observation, des art. 24, 25, 26, 27, 28 et 29 (1855, 1856, 1857, 1858 1859 *et* 1860 *du Code*).

24. Discussion de l'article 30 (1861 *du Code*). — Explication que le tiers que l'un des associés associe à sa part, ne devient point membre de la société; que s'il l'emploie aux affaires communes, ce n'est que comme son préposé, et qu'en conséquence il répond des faits de ce tiers. — Retranchement de la disposition qui exprimait ce principe, attendu que la responsabilité qu'elle établissait est de droit commun.

25. Renvoi de l'article 31 (1873 *du Code*) à l'article général que la section est chargée de présenter.

26. Discussion de la section II, *Des Engagemens des Associés vis-à-vis des Tiers.*

27. Adoption, sans observation, des articles 32, 33 et 34 (1862, 1863 *et* 1864 *du Code*).

BIU Cujas

28. Renvoi de l'article 35 (1873 *du Code*) à l'article général.

29. Discussion du chapitre IV, *Des différentes manières dont finit la Société.*

30. Adoption, sans observation, des art. 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 et 43 (1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871 *et* 1872 *du Code*).

31. Présentation et adoption, sans observation, d'une rédaction nouvelle conforme aux amendemens adoptés.

32. Communication officieuse à la section de législation du Tribunat.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. BERLIER présente le Titre XIV du Livre III. Il est ainsi conçu :

DU CONTRAT DE SOCIÉTÉ.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions générales.

« ART. 1 et 2. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 1832 *et* 1833 *du Code.*

« ART. 3. *Corresp. à l'art.* 1834 *du Code.* Toutes sociétés autres que celles contractées en foire ou pour affaire de foire, doivent être rédigées par écrit, lorsque leur objet est d'une valeur de plus de cent cinquante francs.

« Nulle preuve testimoniale n'est admise contre et outre le contenu en l'acte de société.

CHAPITRE II.

Des diverses espèces de Société.

« ART. 4. *Cet article est le même que l'art.* 1835 *du Code.*

« ART. 5. *Corresp. à l'art.* 1836 *du Code.* On distingue deux sortes de sociétés universelles : la société universelle de gains, et celle de tous biens présens.

BIU Cujas

« ART. 6. *Cet article est le même que l'art.* 1838 *du Code.*

« ART. 7. *Corresp. à l'art.* 1837 *du Code.* La société de tous biens présens est celle par laquelle les parties mettent en commun tous les biens meubles et immeubles qu'elles possèdent actuellement.

« Les biens qui peuvent leur avenir par succession, donation ou legs, n'entrent dans cette société que pour la jouissance : toute stipulation tendant à y faire entrer la propriété des biens à venir, est prohibée, sauf entre époux, et conformément à ce qui est réglé à leur égard.

« ART. 8. *Corresp. à l'art.* 1839 *du Code.* La simple convention de société, faite sans autre explication, n'emporte que la société universelle de gains.

« ART. 9 et 10. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 1841 et 1842 *du Code.*

« ART. 11. *Corresp. à l'art.* 1873 *du Code.* Il y a des sociétés particulières qui appartiennent spécialement au commerce, telles que *la société en nom collectif*, celle en *commandite*, et celle appelée *anonyme.*

« Ces sociétés sont régies par les lois commerciales.

CHAPITRE III.

Des Engagemens des Associés entre eux et vis-à-vis des Tiers.

SECTION PREMIÈRE.

Des Engagemens des Associés entre eux.

« ART. 12. *Cet article est le même que l'art.* 1843 *du Code.*

« ART. 13. *Corresp. à l'art.* 1844 *du Code.* S'il n'y a pas de convention sur la durée de la société, elle est censée contractée pour toute la vie des associés; ou, s'il s'agit d'une affaire dont la durée soit limitée, pour tout le temps que doit durer cette affaire.

BIU Cujas

« ART. 14, 15 et 16. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1845, 1846 *et* 1847 *du Code.* (1)

« ART. 17. *Corresp. à l'art.* 1848 *du Code.* Lorsque l'un des associés est, pour son compte particulier, créancier d'une somme exigible envers une personne qui se trouve aussi devoir à la société une somme également exigible, cet associé doit imputer ce qu'il reçoit de ce débiteur, sur la créance de la société et sur la sienne, dans la proportion des deux créances, encore qu'il eût, par sa quittance, dirigé l'imputation intégrale sur sa créance particulière; mais s'il a exprimé dans sa quittance que l'imputation serait faite en entier sur la créance de la société, cette stipulation sera exécutée.

« ART. 18, 19, 20 et 21. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1849, 1850, 1851 *et* 1852 *du Code.*

« ART. 22. *Corresp. à l'art.* 1853 *du Code.* Lorsque l'acte de société ne détermine point la part de chaque associé dans les bénéfices ou pertes, la part de chacun est en proportion de sa mise dans le fonds de la société.

« ART. 23. *Corresp. à l'art.* 1854 *du Code.* Si les associés sont convenus de s'en rapporter à l'un d'eux ou à un tiers, pour le réglement des parts, ce réglement ne peut être attaqué, s'il n'est évidemment contraire à l'équité.

« Nulle réclamation n'est admise à ce sujet, s'il s'est écoulé plus de trente jours depuis que la partie qui se prétend lésée a eu connaissance du réglement, ou si ce réglement a reçu de sa part un commencement d'exécution.

« ART. 24, 25, 26, 27, 28 et 29. *Ces articles sont les*

---

(1) L'article 15 ne diffère de l'article 1846 du Code que par le mot *qui*, ajouté, sur la demande de la section du Tribunat, avant les mots *ne l'a point fait*, pour plus de régularité. *Voyez* les *Observations du Tribunat*, ci-après, II, n° 2.

BIU Cujas

mêmes que les art. 1855, 1856, 1857, 1858, 1859 *et* 1860 *du Code.*

« ART. 30. *Corresp. à l'art.* 1861 *du Code.* Chaque associé peut, sans le consentement de ses associés, s'associer une tierce personne relativement à la part qu'il a dans la société; il ne peut pas, sans ce consentement, l'associer à la société, lors même qu'il en aurait l'administration.

« Il répond des dommages causés à la société par cette tierce personne, comme de ceux qu'il aurait causés lui-même.

« ART. 31. *Corresp. à l'art.* 1873 *du Code.* Des lois spéciales règlent de quelle manière les associés aliènent ou acquièrent pour la société en matière de commerce.

SECTION II.

Des Engagemens des Associés vis-à-vis des Tiers.

« ART. 32. *Cet article est le même que l'art.* 1862 *du Code.*

« ART. 33. *Corresp. à l'art.* 1863 *du Code.* Dans ces mêmes sociétés, chacun des associés est tenu, envers le créancier avec lequel il a contracté, pour sa part virile, encore que sa part dans la société fût moindre, si l'acte n'a pas spécialement restreint l'obligation sur le pied de cette dernière part.

« ART. 34. *Cet article est le même que l'art.* 1864 *du Code.*

« ART. 35. *Corresp. à l'article* 1873 *du Code.* Les engagemens résultant envers les tiers des sociétés de commerce sont spécialement réglés par les lois commerciales.

CHAPITRE IV.

Des différentes manières dont finit la Société.

« ART. 36 et 37. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1865 *et* 1866 *du Code.*

« ART. 38. *Corresp. à l'art.* 1867 *du Code.* La chose que l'un des associés devait mettre dans la société, et qui a

BIU Cujas

péri, opère la dissolution de la société par rapport à tous les associés.

« ART. 39. *Corresp. à l'art.* 1868 *du Code.* S'il a été stipulé qu'en cas de mort de l'un des associés, la société continuerait, ou avec son héritier, ou seulement entre les associés survivans, ces dispositions seront suivies; mais, au second cas, l'héritier du décédé n'a droit qu'au partage de la société eu égard à la situation de cette société lors du décès, et ne participe aux droits ultérieurs qu'autant qu'ils sont une suite nécessaire de ce qui s'est fait avant la mort de l'associé auquel il succède.

« ART. 40 et 41. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1869 *et* 1870 *du Code.*

« ART. 42. *Corresp. à l'art.* 1871 *du Code.* La dissolution des sociétés à terme ne peut être demandée par l'un des associés avant le terme convenu, qu'autant qu'il y en a de justes motifs, comme lorsqu'un autre associé manque à ses engagemens, ou qu'une infirmité habituelle le rend impropre aux affaires de la société, ou autres cas semblables, dont la légitimité et la gravité sont laissées à l'arbitrage des juges.

« ART. 43. *Corresp. à l'art.* 1872 *du Code.* Les règles concernant le partage des successions, la forme de ce partage, et les obligations qui en résultent entre les cohéritiers, s'appliquent aux associés; sauf l'action en rescision pour cause de lésion, laquelle n'est point accordée à ces derniers. »

2. M. BERLIER fait lecture du chapitre Ier, contenant les *Dispositions générales.*

3. L'article 1er est adopté sans observation.

4. L'article 2 est discuté.

M. PELET dit qu'on peut apporter dans la société son nom et sa réputation, lesquels doivent aussi être considérés comme une mise.

BIU Cujas

M. TREILHARD dit que la réputation étant le résultat de l'industrie, ce ne serait rien mettre dans la société que de n'y apporter que son nom, si l'industrie ne l'a rendu recommandable.

M. BERLIER ajoute que, d'ailleurs, l'espèce de mise dont on parle ne s'applique qu'aux sociétés de commerce, dont toutes les règles sont spécialement et exceptionnellement maintenues par plusieurs dispositions du Titre que l'on discute.

Au surplus, et en thèse générale, un *nom* isolé de tout acte de la personne est une chose fort abstraite, au lieu que l'industrie est une chose positive à laquelle il convient de s'arrêter.

L'article est adopté.

5. L'article 3 est adopté sans observation.

6. M. BERLIER fait lecture du chapitre II, *Des diverses espèces de Sociétés.*

7. L'article 4 est adopté sans observation.

8. L'article 5 est discuté.

M. DEFERMON observe que la société de tous biens comprend nécessairement les gains. La définition que présente cet article n'est donc pas exacte; car elle réduit la société des biens aux biens présens, et se tait sur les gains. Cependant une explication est d'autant plus importante, que dans la suite on exclut la société des biens à venir.

M. BERLIER répond qu'en lisant tout l'article, et notamment sa seconde partie, l'on y voit clairement que les seuls biens *futurs* exclus de cette espèce de société sont ceux provenant de successions et donations, d'où il résulte que ceux avenus par *gains ordinaires* y sont compris.

L'opinant observe, au surplus, que les biens mis dans la société étant le principe des bénéfices, les gains sont

BIU Cujas

un accessoire du principal, et que la société dont il s'agit comprend non seulement les gains futurs, mais de plus, et dès l'origine, tous les biens présens; qu'au reste, et surabondamment, il est facile de l'exprimer en termes formels.

M. TRONCHET dit que l'article 5 présente une division, et non une définition.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS propose de placer la société de biens la première, et d'expliquer qu'elle embrasse les gains à venir.

M. BERLIER dit qu'il ne voit nulle difficulté à faire l'inversion désirée par *le Consul.*

L'article est adopté avec l'amendement du *consul Cambacérès.*

9. D'après ce changement, l'article 7, devant être placé immédiatement après l'article 5, est d'abord discuté.

10. Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que la faculté de disposer étant indéfinie hors deux cas seulement, les motifs qui autrefois ont fait exclure la société de biens à venir ne subsistent plus.

M. BERLIER dit qu'à l'égard de la prohibition de comprendre dans la société les biens futurs provenant de successions, donations ou legs, il croit devoir, en prenant les choses de plus haut, rendre compte de ce qui a conduit à cette résolution.

Le projet de Code Civil n'admettait que la société universelle de gains; plusieurs tribunaux, et notamment celui de Paris, ont réclamé une plus grande latitude : à cette occasion, la section a admis la société de tous biens *présens*, mais a craint d'aller plus loin par plusieurs motifs.

D'abord, confondre dans ce pacte les successions et donations à venir, ce serait y comprendre des choses éventuelles, tandis qu'il est dans les principes de la société

BIU Cujas

que les associés connaissent bien ce qu'ils donnent et ce qu'ils reçoivent.

En second lieu, bien que les libéralités soient moins restreintes qu'elles ne l'étaient avant la promulgation du Code Civil, cependant elles ne doivent pas être encouragées et leur mode étendu outre mesure.

Enfin, et ce motif a déterminé la section, on ne peut disposer par donation entre vifs, de biens *à venir*: or, la société qu'on discute est certainement un acte entre vifs.

M. Bigot-Préameneu dit qu'il est de l'essence de la société que les choses qui y entrent soient connues, sauf l'incertitude des bénéfices ou des pertes: or, elles ne peuvent l'être dans la société de biens à venir. Personne ne peut connaître quelles successions lui écherront, et il est établi en principe qu'elles ne peuvent être l'objet d'aucun traité.

Le consul Cambacérès répond que ce contrat serait aléatoire.

M. Tronchet objecte que ce serait autoriser les avantages indirects, en les affranchissant des formalités de la donation.

M. Treilhard dit qu'il partage l'opinion du *Consul*. Il y aurait dans ces sortes de conventions des chances réciproques qui empêcheraient qu'elles pussent masquer des avantages indirects. Par exemple, celui des associés qui espère une succession peut en être frustré, tandis qu'il peut survenir à l'autre, qui n'a en perspective aucune espérance, des gains inopinés, ne fût-ce que ceux que donne la loterie.

Le consul Cambacérès dit que *Pothier* admet la société de biens à venir.

Il est difficile de voir quel motif pourrait décider à employer ce moyen pour faire des avantages indirects, lorsque la loi permet de disposer indéfiniment de tous les

BIU Cujas

biens qui ne forment pas la réserve des ascendans ou des enfans. Il n'y a de fraude possible que vis-à-vis du fisc, qui se trouverait frustré des droits d'enregistrement établis sur les donations.

Si cependant on voulait faire quelque distinction, on pourrait exclure de ces sortes de sociétés les successions à recueillir.

M. BÉRENGER attaque l'ensemble du Titre.

Ses dispositions ne s'appliquent ni au commerce, ni au mariage : ainsi leur effet porte sur très peu de cas. Alors il suffirait peut-être de ne pas interdire le contrat de société, et de laisser les parties en déterminer à leur gré les résultats, en pourvoyant cependant à l'intérêt des tiers.

M. BERLIER dit que le Titre qu'on discute n'a pas trait seulement à des sociétés universelles, qui seront rares, mais à des sociétés particulières, qui le seront moins;

Que, d'un autre côté, il contient des principes généraux qui régiront même *les sociétés de commerce*, lorsqu'ils ne seront pas en opposition avec les lois spéciales du commerce;

Que le besoin de certaines règles pour les sociétés purement civiles avait d'ailleurs été tellement senti, que plusieurs coutumes en avaient un Titre exprès;

Et que, sous ces divers rapports, il n'est pas possible d'écarter le projet comme inutile en son entier.

Revenant ensuite à l'article 7, M. *Berlier* pense que, s'il doit être amendé, ce n'est pas pour ajouter à ses dispositions, et ce par les raisons qu'il a déjà déduites, mais pour interdire la société universelle, même réduite aux biens présens, entre personnes qui ne peuvent s'avantager.

Cet amendement est dans l'esprit du projet.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que les rédacteurs du projet de Code Civil avaient réglé les dispositions qu'ils propo-

BIU Cujas

saient, sur un système dans lequel la faculté de donner était restreinte.

Ensuite, ils n'avaient pas même admis la société de tous biens. Si l'on va plus loin qu'eux sur ce point, il n'y a pas de motifs de ne pas autoriser légalement la société des biens à venir.

On objecte que les donations ne peuvent avoir pour objet que les biens présens; qu'il convient donc de renfermer la société des biens dans les mêmes limites.

L'analogie n'est pas exacte : il y a entre les deux contrats cette différence essentielle que la donation est gratuite, au lieu que la société est intéressée.

Reste donc l'inconvénient des avantages indirects.

On l'a déjà observé : avec la faculté étendue de disposer, qui existe maintenant, il n'y a de fraudes à craindre que pour le fisc. Le remède est dans le droit qui lui appartient d'attaquer les contrats simulés.

M. Tronchet dit que la commission n'a vu dans la société de tous biens, même présens, qu'une véritable donation; que ce motif l'avait déterminée à l'exclure, parce qu'elle tend à frauder le fisc, à frauder les tiers, qui ne se trouvent plus avertis par la publication, enfin à éluder les prohibitions établies pour certains cas et entre certaines personnes.

M. Treilhard dit qu'on ne peut empêcher la société des biens présens, sans gêner le libre usage de la propriété.

S'il fallait chercher dans ce contrat un autre caractère que celui que son titre présente, ce ne serait pas une donation qu'il faudrait y voir : ce serait une vente; car la mise de l'un est le prix de la mise de l'autre, quand même les deux mises paraîtraient inégales. Les parties seules, lorsqu'elles sont majeures, peuvent juger jusqu'à quel point le contrat établit l'égalité; elle ne se mesure pas toujours par l'argent : l'industrie, l'affection, beaucoup

BIU Cujas

d'autres considérations raisonnables sont mises dans la balance et déterminent l'évaluation.

La crainte de faciliter les donations déguisées ne doit pas faire impression.

Il est sans doute du plus grand intérêt d'assurer au gouvernement les ressources sans lesquelles il se trouverait paralysé ; mais il est des moyens pour empêcher que le fisc ne soit fraudé : ne peut-on pas assujettir les sociétés de tous biens aux mêmes droits que les donations?

Pour empêcher que les prohibitions ne soient éludées, on peut interdire ces sortes de sociétés entre personnes qui sont incapables de se donner.

Avec ces précautions il ne restera plus qu'un contrat fondé sur des motifs légitimes.

M. Réal revient à l'opinion de la commission.

Il a été reconnu en effet que, par des considérations d'un ordre supérieur, la liberté de disposer doit être quelquefois gênée : de là des prohibitions et des dispositions restrictives qu'il serait impossible de concilier avec la faculté de donner sous le voile d'une société de tous les biens. Par exemple, les donations sont révoquées par survenance d'enfans : cependant, s'il n'y a en apparence qu'une société, les enfans ne recueilleront pas le bénéfice de cette disposition, et la loi se trouvera en contradiction avec elle-même, lorsqu'à côté de la disposition qui les favorise, elle aura placé une autre disposition qui donne la facilité de les en frustrer.

M. Tronchet dit que néanmoins un amendement serait indispensable.

La vente est un contrat comme la société, et cependant, quand elle est faite à des personnes prohibées, et à vil prix, il est permis de l'attaquer, comme n'étant qu'une donation déguisée.

Toutes les donations, même les donations réciproques,

BIU Cujas

sont soumises aux prohibitions et aux réserves : donc si les sociétés de tous biens peuvent être quelquefois des donations, il est nécessaire, en les autorisant, d'exprimer que c'est sans préjudice des dispositions prohibitives.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS admet cette restriction : la crainte des abus est un motif de prendre des précautions contre les sociétés frauduleuses, mais non de priver les citoyens du droit d'user de celles qui sont fondées sur des motifs légitimes.

M. BIGOT-PRÉAMENEU dit que les véritables sociétés de tous biens seront rares; elles seront dangereuses, si on ne les défend entre personnes prohibées. L'opinant adopte donc l'amendement de M. *Treilhard :* mais il repousse celui de M. *Tronchet* : ce ne serait qu'une source de procès entre les enfans et les pères.

11. Le CONSEIL adopte en principe la société de tous biens présens, en la défendant aux personnes entre lesquelles les donations sont prohibées.

Il rejette la société des biens à venir.

12. M. RÉAL observe que, d'après le principe adopté, la survenance d'enfans détruira les sociétés de tous biens.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que si la société donne quelque avantage à l'autre associé, on le réduira à la portion disponible.

13. L'article 6, devenu le 7e, et les articles 8, 9 et 10 sont adoptés sans observation.

14. L'article 11 est retranché.

La section est chargée de rédiger un article général tendant à déclarer que les dispositions du Titre ne dérogent point aux lois et usages du commerce.

15. M. BERLIER fait lecture du chapitre III, *Des Engagemens des Associés entre eux et vis-à-vis des Tiers.*

16. La section Ire, *Des Engagemens des Associés entre eux*, est soumise à la discussion.

BIU Cujas

17. Les articles 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 sont adoptés sans observation.

18. L'article 19 est discuté.

M. LAGUÉE pense que le mot *faute* est trop vague : on pourrait en abuser pour rendre l'associé responsable des événemens qui auraient trompé des combinaisons exactes dans leur principe.

M. TREILHARD dit que les tribunaux sauront faire les distinctions que réclame la justice; que la loi ne peut que s'en rapporter à eux : vainement elle entreprendrait de spécifier d'avance tous les cas de la responsabilité.

M. BERLIER dit que le principe posé est inattaquable, et qu'il lui semble impossible d'en rendre l'idée par une autre expression.

Le droit romain distinguait la faute *grave*, la faute *légère*, et même la faute *très légère* : on a évité ces distinctions dans tous les Titres adoptés, mais sans ôter aux tribunaux la faculté d'apprécier ce qui constitue la faute ou en absout.

Des spéculations raisonnables qui tournent mal sont un *malheur*, et non une *faute*; tout cela doit être décidé *ex æquo et bono* : l'expression employée n'y fait point obstacle, et il est d'ailleurs impossible de la remplacer par aucune autre qui ait un sens tout à la fois plus précis et moins dangereux.

L'article est adopté.

19. L'article 20 est discuté.

M. BÉRENGER dit qu'il est des choses qui, sans se consommer par l'usage, périssent faute d'entretien : tels sont, par exemple, les immeubles. Il serait juste de mettre les frais d'entretien à la charge de la société.

M. BERLIER dit que ce que désire M. *Bérenger* est implicitement dans le contrat, et n'a pas besoin d'être exprimé; car la société est usufruitière de la chose, et,

BIU Cujas

dès-lors tenue même des charges de l'usufruit, au premier rang desquelles se placent l'entretien et les réparations usufruitières.

Ce principe, très clairement posé au Titre *De l'Usufruit*, et pour tous les cas qui s'y rapportent, n'offrirait ici qu'une très inutile répétition.

M. Tronchet dit que l'unique objet de l'article est de mettre en opposition le cas où il s'agit de choses qui se consomment par l'usage, avec le cas contraire; mais il n'exclut pas la règle générale que les frais d'entretien sont dus par la société.

L'article est adopté.

20. L'article 21 est adopté sans observation.

21. L'article 22 est discuté.

M. Lacuée demande comment cet article pourra recevoir son application, lorsque l'un des deux associés n'aura apporté que son industrie.

M. Tronchet répond que, dans le silence de l'acte de société, celui qui n'apporte que son industrie est réputé avoir mis autant que les personnes qui ont fourni en argent la totalité de la mise, en raison du nombre des associés, et qu'il partage dans cette proportion.

L'article est adopté.

22. L'article 23 est discuté.

Le consul Cambacérès dit que le délai est trop court. Trente jours ne suffisent pas pour prendre conseil et pour se concerter; il serait utile de porter le délai à un an.

M. Tronchet dit que, dans la rigueur des principes, il ne devrait être accordé aucun délai, car le réglement est exécutoire à l'instant. Du moins faut-il que le délai ne soit pas trop long : dans l'intervalle, la société, si elle n'était pas dissoute, se trouverait paralysée.

BIU Cujas

M. Boulay propose de fixer le délai à trois mois.

L'article est adopté avec cet amendement.

23. Les articles 24, 25, 26, 27, 28 et 29 sont adoptés sans observation.

24. L'article 30 est discuté.

M. Defermon dit que le dernier alinéa de cet article paraît en contradiction avec le premier; car s'il est permis à l'un des associés d'introduire un tiers dans la société, il ne doit pas répondre de lui.

M. Berlier dit que, soit que l'associé n'use que de son droit en associant quelqu'un à sa part simplement, soit qu'il abuse de ce droit en allant au-delà, la tierce personne ne devient point membre de la société.

Rien de contraire n'est dit par la dernière disposition de l'article, qui suppose seulement que le tiers a pu s'ingérer et nuire à la société.

Ceci peut avoir lieu de la part de tout autre que de ceux qui sont membres de la société: ainsi point de contradiction entre les deux dispositions; mais, à la rigueur, la seconde peut fort bien paraître inutile, car la garantie qu'elle exprime est de droit, et, en ne considérant le tiers que comme un préposé de l'associé, celui-ci répond de ses faits.

M. Treilhard dit qu'en effet l'article donne à l'associé le droit d'associer un tiers à sa part, mais non à la société. Si ensuite il lui plaît d'employer ce tiers aux affaires de la société, il en répond, comme de son agent.

M. Réal dit que cette responsabilité étant de droit, la partie de l'article qui l'établit devient oiseuse.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) observe qu'elle est prise textuellement de *Pothier*.

M. Treilhard dit que néanmoins il est inutile de l'exprimer: on a énoncé ailleurs le principe général que chacun répond de ceux qu'il emploie.

BIU Cujas

L'article est adopté avec le retranchement de la dernière disposition.

25. L'article 31 est supprimé, sa disposition devant entrer dans l'article général qui déclarera que les affaires de commerce ne sont pas réglées par les principes du Code Civil.

26. La section II, *Des Engagemens des Associés vis-à-vis des Tiers*, est soumise à la discussion.

27. Les articles 32, 33 et 34 sont adoptés sauf rédaction.

28. L'article 35 est supprimé par les mêmes motifs que l'article 31.

29. Le chapitre IV, *Des différentes manières dont finit la Société*, est soumis à la discussion.

30. Les articles 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 et 43, qui le composent, sont adoptés sans observation.

31. M. BERLIER présente une nouvelle rédaction du Titre qui vient d'être discuté; il observe qu'elle est conforme aux amendemens adoptés.

Le Conseil l'adopte en ces termes :

DU CONTRAT DE SOCIÉTÉ.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions générales.

« ART. 1 et 2. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 1 *et* 2 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 486), *et que les art.* 1832 *et* 1833 *du Code.*

« ART. 3. *Corresp. à l'article* 3 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 486), *et à l'art.* 1834 *du Code.* Toutes sociétés doivent être rédigées par écrit, lorsque leur objet est d'une valeur de plus de cent cinquante francs.

« Nulle preuve testimoniale n'est admise contre et outre le contenu en l'acte de société.

BIU Cujas

CHAPITRE II.

Des diverses Espèces de Sociétés.

« ART. 4. *Cet article est le même que l'article 4 de la* 1re *rédaction* (Voyez page 486), *et que l'article* 1835 *du Code.*

SECTION PREMIÈRE.

Des Sociétés universelles.

« ART. 5. *Cet article corresp. à l'article* 5 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 486), *et est le même que l'art.* 1836 *du Code.*

« ART. 6. *Corresp. à l'article* 7 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 487), *et à l'art.* 1837 *du Code.* La société de tous biens présens est celle par laquelle les parties mettent en commun tous les biens meubles et immeubles qu'elles possèdent actuellement, et les profits qu'elles pourront en tirer.

« Elles peuvent aussi y comprendre toute autre espèce de gains; mais les biens qui pourraient leur avenir par succession, donation ou legs, n'entrent dans cette société que pour la jouissance : toute stipulation tendant à y faire entrer la propriété des biens à venir, est prohibée, sauf entre époux, et conformément à ce qui est réglé à leur égard.

« ART. 7. *Cet article est le même que l'art.* 6 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 487), *et que l'art.* 1838 *du Code.*

« ART. 8. *Cet article corresp. à l'art.* 8 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 487), *et est le même que l'art.* 1839 *du Code.* La simple convention de société universelle, faite sans autre explication, n'emporte que la société universelle de gains.

« ART. 9. *Corresp. à l'art.* 1840 *du Code.* Nulle société universelle ne peut avoir lieu qu'entre personnes respec-

BIU Cujas

tivement capables de se donner ou de recevoir l'une de l'autre, et auxquelles il n'est point prohibé de s'avantager au préjudice d'autres personnes.

SECTION II.

De la Société particulière.

« ART. 10 et 11. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 9 10 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 487), *et que les art.* 1841 et 1842 *du Code.*

CHAPITRE III.

Des Engagemens des Associés entre eux et vis-à-vis des Tiers.

SECTION PREMIÈRE.

Des Engagemens des Associés entre eux.

« ART. 12. *Cet article est le même que l'art.* 12 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 487), *et que l'art.* 1843 *du Code.*

« ART. 13. *Cet article est le même que l'art.* 13 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 487), *et corresp. à l'art.* 1844 *du Code.*

« ART. 14, 15 et 16. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 14, 15 *et* 16 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 488) *et que les art.* 1845, 1846 *et* 1847 *du Code.*

« ART. 17. *Cet article est le même que l'art.* 17 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 488) *et que l'art.* 1848 *du Code.*

« ART. 18, 19, 20 et 21. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 18, 19, 20 *et* 21 de la 1re *rédaction* (Voy. p. 488), *et que les art.* 1849, 1850, 1851 *et* 1852 *du Code.*

« ART. 22. *Cet article est le même que l'art.* 22 *de la* 1re *rédaction* (Voy. page 488), *et corresp. à l'art.* 1853 *du Code.*

« ART. 23. *Cet article corresp. à l'art.* 23 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 488), *et est le même que l'art.* 1854 *du Code.*

« ART. 24, 25, 26, 27, 28 et 29. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 24, 25, 26, 27, 28 *et* 29 *de la* 1re *ré-*

BIU Cujas

daction (Voyez page 488), *et que les art.* 1855, 1856, 1857, 1858, 1859 *et* 1860 *du Code.*

« ART. 30. *Cet article corresp. à l'art.* 30 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 489), *et est le même que l'art.* 1861 *du Code.*

SECTION II.

Des Engagemens des Associés vis-à-vis des Tiers.

« ART. 31. *Corresp. à l'art.* 32 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 489), *et à l'art.* 1862 *du Code.* En matière ordinaire, les associés ne sont pas tenus solidairement des dettes sociales, et l'un des associés ne peut obliger les autres, si ceux-ci ne lui en ont conféré le pouvoir.

« ART. 32. *Cet article corresp. à l'art.* 33 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 489), *et est le même que l'art.* 1863 *du Code.*

« ART. 33. *Cet article est le même que l'art.* 34 *de la* 1re *rédaction* (Voy. page 489), *et que l'art.* 1864 *du Code.*

CHAPITRE IV.

Des différentes manières dont finit la Société.

« ART. 34 et 35. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 36 *et* 37 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 489), *et que les art.* 1865 *et* 1866 *du Code.*

« ART. 36 et 37. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 38 *et* 39 *de la* 1re *rédaction* (Voyez page 489), *et corresp. aux art.* 1867 *et* 1868 *du Code.*

« ART. 38 et 39. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 40 *et* 41 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 490), *et que les art.* 1869 *et* 1870 *du Code.*

« ART. 40 et 41. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 42 *et* 43 *de la* 1re *rédaction* (Voy. p. 490), *et que les art.* 1871 *et* 1872 *du Code.*

BIU Cujas

Dispositions relatives aux Sociétés de commerce.

« ART. 42. *Cet article corresp. aux art.* 11, 31 *et* 35 *de la* 1re *rédaction* (Voyez pages 487 et 489), *et est le même que l'art.* 1873 *du Code.*

32. Le CONSUL ordonne que le Titre ci-dessus sera communiqué officieusement, par le secrétaire général du Conseil d'État, à la section de législation du Tribunat, conformément à l'arrêté du 18 germinal an x.

II.

OBSERVATIONS

De la section de législation du Tribunat, du 29 *nivose an* XII (20 *janvier* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Proposition de conformer entièrement l'article 3 (1834 *du Code*) à l'art. 1343 du Code, de peur que les tribunaux, comparant les deux articles, ne croient qu'on a voulu déroger, relativement au contrat de société, à la règle générale qui exclut la preuve par témoins pour ce qui est dit avant, lors, ou depuis l'acte.

2. Proposition d'une correction grammaticale dans l'article 15 (1846 *du Code*).

3. Proposition d'exprimer, dans l'article 17 (1848 *du Code*), que l'imputation se fait de plein droit, et sans que le créancier ait besoin de s'en expliquer dans sa quittance.

4. Proposition de fixer, par l'article 22 (1853 *du Code*), la part que celui qui n'apporte que son industrie doit avoir dans les bénéfices.

5. Proposition de substituer, pour plus de clarté, dans l'article 31 (1862 *du Code*), les mots *dans les sociétés* AUTRES *que celles de commerce*, aux mots *en* MATIÈRE *ordinaire.*

BIU Cujas

6. Proposition d'une correction grammaticale dans l'art. 40 (1871 *du Code*).

7. Proposition d'exprimer que l'article 41 (1872 *du Code*) ne dispose que pour les partages entre associés.

8. Proposition de limiter aux biens provenant de succession, donation, ou legs, la défense de faire entrer les biens à venir dans la société, attendu qu'il n'y a pas les mêmes raisons pour étendre cette défense aux biens qui leur adviennent d'ailleurs, particulièrement à ceux que les bénéfices sociaux leur procurent.

9. Proposition de rappeler formellement, dans l'art. 13 (1844 *du Code*), que cet article est modifié par l'art. 38 (1869 *du Code*).

10. Proposition d'une nouvelle rédaction de l'art. 36 (1867 *du Code*).

11. Proposition de supprimer, dans l'art. 41 (1872 *du Code*), la disposition qui refuse aux associés l'action en rescision pour cause de lésion, attendu qu'il y a encore plus de raison pour l'admettre à l'égard de partages dont l'égalité la plus parfaite doit être la base, que pour le cas de la vente.

TEXTE DES OBSERVATIONS.

La séance s'ouvre par la lecture du procès-verbal de la précédente. La rédaction en est adoptée.

Un membre, au nom d'une commission, fait un rapport sur le Titre XIV du Livre III du projet de Code Civil, intitulé, *Du Contrat de Société*. La discussion s'ouvre, et produit les résultats suivans. (1)

1. Dans le deuxième paragraphe de l'article 3 (1834 *du Code*), il est dit : *nulle preuve testimoniale n'est admise contre et outre le contenu en l'acte de société.*

---

(1) *Nota.* La rédaction sur laquelle porte cette discussion est celle qui a été adoptée dans la séance du 14 nivose au XII. *Voyez*, ci-dessus, page 501.

BIU Cujas

La section est d'avis de substituer à cette rédaction celle qui suit, et qui est puisée dans l'article 237 du projet de loi sur les contrats ou obligations conventionnelles en général (1343 *du Code*).

« La preuve testimoniale n'est point admise contre et « outre le contenu en l'acte de société, ni sur ce qui se- « rait allégué avoir été dit avant, lors, ou depuis cet acte, « encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre de « cent cinquante francs. »

Le projet de loi présente une lacune relativement à ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors, ou depuis l'acte de société. On croit toujours bien qu'on devrait y suppléer, en y appliquant ce qui a été dit en général par rapport aux contrats dans l'article ci-dessus rappelé : cependant il serait possible que quelques tribunaux se fissent une difficulté, et qu'ils crussent que, parce que l'interdiction de la preuve testimoniale aurait été expresse dans la loi sur les contrats pour les cas dont il s'agit, et qu'elle aurait été omise pour les mêmes cas, quand il s'agirait de la société, il ne dût pas en être de la société comme des contrats en général. La loi sur la société sera plus parfaite en rappelant littéralement ce qui a été dit à ce sujet dans la loi sur les contrats.

Texte du chapitre III.

Dire, *à l'égard des tiers*, au lieu de, *vis-à-vis les tiers.*

2. Article 15 (1846 *du Code*), dire, pour plus de régularité dans la rédaction, *et qui ne l'a point fait*, au lieu de, *et ne l'a point fait.*

3. Article 17 (1848 *du Code*), il est à propos de dire : *l'imputation de ce qu'il reçoit de ce débiteur doit se faire sur sa créance*, etc., le surplus de l'article devant subsister, au lieu de dire : *cet associé doit imputer ce qu'il reçoit de ce débiteur*, etc.

Le créancier, dans le cas dont il s'agit, peut ne pas

BIU Cujas

faire dans la quittance l'imputation comme le veut la loi. Il faut donc exprimer que, quoi qu'il fasse, l'imputation se fera en faveur de la société par le seul ministère de la loi, de la manière voulue par l'article.

4. Article 22 (1853 *du Code*). Cet article suppose seulement une mise déterminée et précise de la part de chaque associé dans le fonds de la société, et il règle la part de chaque associé dans les bénéfices ou pertes, proportionnellement à la mise de chacun.

Mais il peut se faire, et il arrive souvent qu'un associé ne porte d'autre mise que celle de son industrie. Ce cas doit être prévu par une disposition législative que la section propose d'exprimer, en ajoutant à cet article un nouveau paragraphe, qui serait conçu dans les termes suivans :

« A l'égard de celui qui n'a apporté que son industrie, « sa part dans les bénéfices ou dans les pertes est réglée « comme si sa mise eût été égale à celle de l'associé qui a « le moins apporté. »

Cette fixation a paru la plus juste à la section : et au surplus elle ne peut présenter aucun inconvénient, puisque tout l'article n'aura lieu que pour le cas où il n'y aura point de la part des parties une convention contraire qu'il ne dépendra que d'elles de stipuler.

5. Article 31 (1862 *du Code*). La section est d'avis de commencer cet article ainsi : *Dans les sociétés autres que celles de commerce*, etc. ; c'est ce qu'ont sans doute voulu dire les auteurs du projet par ces mots, *en matière ordinaire;* mais on ne croit pas que ces expressions aient la même clarté et la même précision que celles qu'on propose de substituer.

6. Article 40 (1871 *du Code*). La section, pour plus de régularité, propose de dire *inhabile*, au lieu de *impropre*.

7. Article 41 (1872 *du Code*). La section propose de dire,

BIU Cujas

s'appliquent aux partages entre associés, au lieu de, *s'appliquent aux associés.*

Il est à propos de bien exprimer que ce n'est pas à ce qui concerne en général les associés que s'appliquent les règles rappelées dans l'article, mais seulement *aux partages faits entre associés.* L'expression de cette limitation rendra la rédaction plus exacte.

Séance du 29 *pluviose an* XII (19 *février* 1804), *addition au procès-verbal ci-dessus.*

Un membre a dit que la commission chargée de l'examen du Titre *De la Société* a été invitée de conférer avec des membres de la section de législation du Conseil d'État sur trois amendemens dont le projet est encore susceptible. Il est résulté de la conférence les amendemens qui suivent, et que la commission soumet à l'approbation de la section.

8. Article 6 (1837 *du Code*). Le second alinéa porte : *Les biens qui pourraient leur avenir (aux associés) par succession, donation ou legs, n'entrent dans la société que pour la jouissance. Toute stipulation tendant à y faire entrer la propriété des biens à venir est prohibée.*

Par ces mots, *les biens à venir*, on n'a dû entendre parler que des biens provenant de succession, donation ou legs. Ces biens sont les seuls qui doivent être exclus de la société de tous biens présens. Les biens que les associés acquièrent avec le produit de leurs travaux, de leurs gains, et même ceux qu'ils devraient à d'heureux hasards, peuvent y entrer.

En conséquence, et pour éviter le doute, on est convenu de rédiger le second alinéa de l'article en ces termes :

« La stipulation tendant à y faire entrer la propriété

BIU Cujas

« de ces biens est nulle; ce qui ne se rapportera qu'aux « biens venant de succession, donation ou legs. »

9. Article 13 (1844 *du Code*), ainsi conçu : *S'il n'y a pas de convention sur la durée de la société, elle est censée contractée pour la vie.*

L'article 38 (1869 *du Code*), veut que chacun des associés puisse faire cesser la société par une renonciation dûment notifiée : d'où il suit que, dans ce cas, la durée de la société est illimitée, et conséquemment que la disposition de l'article 13 est modifiée par celle de l'article 38.

Il est bon que cette modification soit annoncée par l'article 13 : on est convenu d'y faire, après ces mots, *pour la vie des associés*, l'addition de ces termes, *sous la modification portée en l'article* 38 (1869 *du Code*).

10. L'article 36 du projet (1867 *du Code*), portant :

« La chose que l'un des associés *devait* mettre dans la « société et qui a péri, opère la dissolution de la société. »

Lorsque la chose dont l'un des associés a promis de mettre en commun la propriété même, vient à périr *avant* que la mise en commun ne soit effectuée, la perte de cette chose doit sans doute opérer la dissolution de la société, cet associé se trouvant réduit à l'impossibilité de réaliser sa mise.

Si la chose dont la propriété même est mise en commun, ne vient à périr qu'après avoir été effectivement *apportée* à la société, la perte en tombe alors sur la société, qui en est demeurée propriétaire.

Si ce n'est pas la propriété même, mais la seule jouissance ou les fruits de la chose qui aient été mis en commun, que la chose périsse avant ou après que la mise en a été effectuée, la perte de la chose dissout évidemment dans les deux cas la société, puisque, dans l'un et l'autre l'associé dont la chose a péri ne peut plus contribuer

BIU Cujas

pour rien à faire de mise dans la société, qui ne consistait qu'en fruits ou simple jouissance.

Pour mieux rendre ces idées, on est convenu de la rédaction suivante :

« Lorsque l'un des associés a promis de mettre en commun la propriété d'une chose, la perte survenue avant « que la mise en soit effectuée, opère la dissolution de la « société par rapport à tous les associés.

« La société est également dissoute, dans tous les cas, « par la perte de la chose, lorsque la jouissance seule a « été mise en commun, et que la propriété est restée dans « la main de l'associé.

« Mais la société n'est pas rompue par la perte de la « chose dont la propriété a déjà été apportée à la so- « ciété. »

Sur l'article 41 (1872 *du Code*), on a proposé de supprimer les deux dernières lignes, à commencer par les mots, *sauf l'action en rescision*, etc.

11. Si l'admission de l'action en restitution contre tout partage en général et contre les ventes, a d'assez graves inconvéniens, ils sont absolument les mêmes et dans le cas du partage d'une succession et dans celui du partage d'une société. Mais ce qui importe essentiellement à la perfection du Code Civil, est de tenir invariablement aux principes qu'il a consacrés ; et loin de pouvoir assigner de fortes raisons de différence pour admettre la rescision contre un partage de succession, et la rejeter contre celui d'une société, l'action n'est que plus favorable dans le deuxième cas, puisque l'égalité, qui est l'âme de tout partage, appartient plus particulièrement encore à celui d'une société dont elle constitue la nature et l'essence.

La section approuve unanimement ces amendemens.

BIU Cujas

III.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 5 *ventose an* XII (25 *février* 1804), *tenue sous la présidence du* PREMIER CONSUL.

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Présentation, après la conférence avec le Tribunat, de la rédaction définitive du Titre *Du Contrat de Société.*
2. Adoption sans discussion nouvelle.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. BERLIER, après la conférence tenue avec les membres de la section de législation du Tribunat, présente la rédaction définitive du Titre XIV du Livre III du Code Civil, *Du Contrat de Société.*
2. Le CONSEIL l'adopte sans discussion.

Nota. La rédaction adoptée dans cette séance est celle qui a passé dans le Code.

IV.

EXPOSÉ DE MOTIFS

Fait par M. TREILHARD, *conseiller d'État et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du* 10 *ventose an* XII (1er *mars* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Le projet est étranger à la société conjugale, à celle que forme l'indivision, enfin aux sociétés de commerce, qui ne sont soumises aux règles générales qu'il établit, que pour ce qui n'est point réglé par le droit exceptionnel du commerce. Il ne concerne que l'association conventionnelle contractée à l'effet de se partager les bénéfices que peuvent donner les choses que plusieurs personnes mettent en commun.

BIU Cujas

2. A la différence des autres contrats, qui tous ont leur objet spécial, le contrat de société s'étend à tout ce qui ne blesse ni les lois, ni les mœurs; et, par cette raison, indépendamment des règles qui lui sont particulières, il est encore soumis à celles qui régissent la matière à laquelle se rattache l'objet pour lequel il est formé.

3. Le contrat de société est, avant tout, régi par le droit naturel. Il doit donc reposer essentiellement sur la bonne foi. Or, la bonne foi réprouve toute société qui ne serait formée que dans l'intérêt d'un seul, car une telle convention serait le résultat, d'un côté, de la force, de l'autre, de la faiblesse, et perdrait d'ailleurs le caractère du contrat consensuel, caractère qui appartient éminemment à celui-ci.

4. Quoique le consentement seul forme les contrats, et que la formalité de l'écriture ne soit établie que pour en donner la preuve, la prudence ne permet point d'en admettre d'autre, et le contrat de société ne devait pas être excepté des règles du droit commun sur ce sujet.

5. Liberté laissée aux parties de rendre la société universelle ou particulière.

6. Il était nécessaire de pourvoir à ce que la société ne devint pas un moyen d'éluder les incapacités de donner ou de recevoir que la société établit entre quelques personnes.

7. Quoique la faculté de mettre en société les biens à venir, qu'admettait le droit romain, ne soit pas absolument contraire au droit naturel, il convient néanmoins de l'interdire, parce qu'elle l'est pour les donations, et qu'il ne faut pas ouvrir la porte à la fraude; parce qu'il n'y aurait nulle égalité de mise entre l'homme qui a de grandes espérances et celui qui n'a pas d'avenir; parce qu'enfin on ne peut écarter la société léonine qu'autant que la mise de chacun est connue et peut être appréciée au moment où se forme l'association.

8. La liberté qu'ont les parties de combiner comme il leur plaît les conditions de leur société ne va pas jusqu'à mettre

BIU Cujas

toutes les charges d'un côté. Les parts aux bénéfices peuvent sans doute être inégales, mais la bonne foi, qui est de l'essence de ce contrat, exige que cette inégalité soit déterminée par celle des mises, des services, des risques, ou par toute autre cause qu'avoue l'équité.

9. Les mises doivent, par conséquent, être réelles et non illusoires. La promesse de couvrir la société de sa protection et de son crédit, aurait ce dernier caractère.

10. Les règles que le Code donne sur le partage des bénéfices ne reçoivent leur application qu'à défaut de conventions par les parties : elles doivent être puisées dans le droit naturel.

11. Il en est de même de celles qui concernent la durée de la société, le mode d'administration, les engagemens des associés.

12. Règle sur la durée de la société.

13. Intérêts pour le retard de paiement des sommes qui forment la mise.

14. Étendue de l'obligation d'apporter son industrie.

15. La bonne foi obligeant l'associé à ne pas moins veiller aux intérêts de la société qu'à ses propres intérêts, il est juste que l'imputation de la somme qu'il reçoit du débiteur commun, se fasse de plein droit pour moitié sur la créance sociale.

16. Les profits que donne l'industrie de l'un des associés ne lui appartenant point, ils sont acquis à la société; cet associé ne peut donc pas être admis à les compenser avec le dommage qu'il a causé.

17. La société, de son côté, ne devant pas bénéficier aux dépens de chacun de ses membres, il est juste que celui qui a fait des avances pour elle les recouvre, et qu'elle l'indemnise des engagemens qu'il a contractés à son profit.

18. Partage égal des bénéfices quand les parts n'ont pas été conventionnellement réglées.

BIU Cujas

19. A défaut de convention, l'administration doit appartenir concurremment à tous les associés.

20. Il doit être permis à chaque membre de s'associer un tiers à sa part, parce que cette part est sa chose, et qu'en conséquence il a le droit d'en disposer; mais il ne doit pas avoir le droit d'introduire ce tiers dans l'association, attendu qu'il est de l'essence de ce contrat d'être formé par la confiance, et que dès-lors il ne peut s'établir qu'entre des personnes qui se sont mutuellement choisies.

21. Arbitrage sur le réglement des parts.

22. Dans les sociétés non commerciales, la solidarité, vis-à-vis des tiers, ne peut exister que par l'effet d'une convention. Puisque les tiers en sont avertis, il est évident qu'ils se sont contentés de l'engagement personnel de l'associé avec lequel ils ont traité, lorsqu'ils n'ont pas exigé celui des autres, ou qu'ils ne se sont pas assurés que le contrat donnait à leur débiteur le pouvoir d'obliger la société.

23. Conformément à l'article 1202 du Code, la solidarité passive en matière d'associations non commerciales, ne peut exister entre les associés que lorsqu'ils s'y sont soumis par leur contrat.

24. Les causes de dissolution de la société dérivent de la nature de ce contrat.

25. La société indéterminée se dissout par la volonté contraire de l'associé, parce que personne n'est obligé de rester en société malgré lui, et que ce contrat tire sa force du consentement.

26. La société limitée doit se dissoudre de plein droit par la fin de l'affaire ou par l'expiration du temps pour lequel elle est contractée.

27. Elle doit se dissoudre, lorsqu'avant qu'elle expire l'un des associés, manquant à ses obligations, perd le droit d'exiger que ses co-associés demeurent obligés envers lui.

28. La faculté de se retirer d'une société indéterminée ne doit

BIU Cujas

être exercée ni frauduleusement, ni intempestivement, car le droit de chacun cesse là où commence le droit d'autrui.

29. La perte de la chose mise en commun doit opérer la dissolution de la société.

30. La mort naturelle ou civile doit nécessairement dissoudre un contrat avant tout formé entre les personnes. Néanmoins, modifiant l'application trop rigoureuse qu'on faisait de ce principe, le projet donne à la volonté des parties l'effet, qu'elle doit naturellement avoir, de faire que l'association continue avec les héritiers.

31. La faillite, détruisant la confiance et dérangeant la combinaison des mises, il est impossible qu'elle ne fasse pas cesser la société.

32. Renvoi, à défaut de stipulations particulières sur la liquidation et sur le partage, à toutes les règles établies dans le Titre *Des Successions*, compris celle qui admet la rescision pour cause de lésion.

33. Réflexion sur l'impuissance et même sur les dangers des lois les plus sages, quand elles ne sont pas appliquées avec discernement et impartialité. — Devoirs des magistrats à cet égard.

TEXTE DE L'EXPOSÉ DE MOTIFS.

1. Législateurs, avant d'exposer les motifs du projet que le gouvernement présente à votre sanction, il convient d'en bien déterminer l'objet.

Il ne s'agit pas aujourd'hui de cette société que contractent deux personnes d'un sexe différent, qui établit des rapports plus étroits entre deux familles et enrichit l'État d'une troisième, qui, si elle est fondée sur une conformité d'humeur, de goûts, de sentimens, prête un nouvel éclat à tous les charmes de la vie, ou présente des adoucissemens à tous ses revers.

Le projet est aussi étranger à une autre espèce de société qui se forme entre des personnes rapprochées par

BIU Cujas

quelque événement quelquefois indépendant de leur volonté particulière, comme, par exemple, entre des cohéritiers tenus de supporter *en commun* les charges d'une succession dont ils partagent aussi les bénéfices, ou entre deux voisins que la loi soumet à des *obligations communes* pour leur sûreté particulière et pour le maintien de l'ordre public.

Enfin, il se forme tous les jours des sociétés de commerce: régies par les lois et les usages de cette matière, elles peuvent être soumises aux règles générales de la société; mais elles ont aussi leurs règles particulières, et n'entrent pas dans le plan du Titre dont vous allez vous occuper.

Il s'agit uniquement de cette espèce de société qui se forme entre deux ou plusieurs personnes, à l'effet de mettre en commun, ou une propriété, ou des jouissances, pour se rendre compte et partager les bénéfices de l'association.

2. Ce contrat peut avoir une infinité de causes particulières. On s'associe pour un achat, pour un échange, pour un louage, pour une entreprise, enfin pour toute espèce d'affaires; des associés peuvent donc, en cette qualité, être soumis à toutes les règles des différens contrats, suivant le motif qui les a réunis.

Tel est le caractère distinctif du contrat de société. Les autres contrats ont des engagemens bornés et réglés par leur nature particulière; mais le contrat de société a une étendue bien plus vaste, puisqu'il peut embrasser dans son objet tous les engagemens et toutes les conventions.

Tout ce qui est licite est de son domaine; il ne trouve de limites que dans une prohibition expresse de la loi. Ainsi, on ne peut s'associer ni pour un commerce de contrebande, ni pour exercer des vols, ni pour tenir un mauvais lieu, ni pour des manœuvres qui tendraient

BIU Cujas

à faire hausser le prix d'une denrée, ni enfin pour aucun fait réprouvé par la loi ou par les bonnes mœurs.

Mais tout ce qui ne se trouve pas frappé de cette prohibition peut être l'objet du contrat de société.

Les parties sont libres d'insérer dans leurs traités toutes les clauses qu'elles jugent convenables; rien de ce qui est honnête et permis ne doit en être exclu.

3. Ce contrat est de droit naturel; il se forme et se gouverne par les seules règles de ce droit; il doit surtout reposer sur la bonne foi : sans doute elle est nécessaire dans tous les contrats, mais elle est plus expressément encore requise dans les contrats de société; elle devrait être excessive, s'il est permis de le dire, et s'il pouvait y avoir des excès dans la bonne foi.

Si la société n'était formée que pour l'intérêt d'un seul, la bonne foi ne serait-elle pas étrangement violée? Il faut donc l'unir pour l'intérêt commun des parties qui contractent : c'est là la première règle, la règle fondamentale de toute société. Il est contre la nature qu'une société de plusieurs, de quelque espèce qu'on la suppose, se forme pour l'intérêt particulier, pour le seul intérêt d'une des parties. On n'a pas pu marquer plus fortement les vices d'une pareille société qu'en la qualifiant de *léonine:* c'est, d'une part, la force; de l'autre, la faiblesse. Il ne peut y avoir entre elles aucun traité, parce qu'il ne peut exister ni liberté ni consentement; or la société est un contrat consensuel, et la loi ne peut voir de consentement véritable dans un contrat de société dont un seul recueillerait tout le profit, et dont l'intérêt commun des parties ne serait pas la base.

Tel est, Législateurs, l'esprit de quelques dispositions générales contenues dans le premier chapitre du projet.

4. Je ne parle pas de la nécessité de rédiger un écrit pour toute espèce de société dont l'objet est d'une valeur de

BIU Cujas

plus de 150 francs. La formalité de l'écriture n'est pas nécessaire pour la substance d'un contrat; elle est prescrite seulement pour la preuve. Le contrat est parfait entre les parties contractantes par le consentement, et indépendamment de tout écrit; mais les tribunaux n'en peuvent reconnaître l'existence que lorsqu'elle est prouvée, et la prudence ne permet pas d'admettre d'autres preuves que celles qui résultent d'un acte quand il a été possible d'en faire. Cette disposition n'est pas particulière au contrat de société; elle s'applique à toute espèce de convention. Vous avez déjà plusieurs fois entendu, sur ce point, des discussions lumineuses qui me dispensent de m'en occuper; je passe donc aux diverses espèces de société.

5. Elles peuvent être universelles ou particulières. Elles sont universelles quand elles comprennent tous les biens des associés ou tous les gains qu'ils pourront faire.

Elles sont particulières quand elles n'ont pour objet que des choses déterminées : c'est la volonté et la volonté seule des parties qui règle ce qui doit entrer dans la société, et qui la range, par conséquent, dans l'une ou l'autre de ces deux classes.

Ici, je ne remarquerai que deux dispositions du projet: l'une défend de comprendre dans la société, même universelle, la propriété des biens qui pourraient échoir dans la suite par succession, donation ou legs.

L'autre ne permet de société universelle qu'entre personnes respectivement capables de se donner ou de recevoir, et qui ne sont frappées d'aucune prohibition de s'avantager entre elles.

6. Le motif de cette dernière disposition se fait assez sentir; c'est par des considérations d'une haute importance que vous avez établi entre quelques personnes des incapacités de se donner au préjudice de quelques autres.

BIU Cujas

Ces prohibitions ne sont pas nombreuses dans notre législation; mais, enfin, il en existe. Or, ce que vous avez expressément défendu, ce qu'on ne peut faire directement, il serait inconséquent et dérisoire de le tolérer indirectement; il ne faut donc pas que, sous les fausses apparences d'une société, on puisse, en donnant en effet, éluder la prohibition de la loi qui a défendu de donner, et que ce qui est illicite devienne permis, en déguisant sous les qualités d'associés celles de donateur et de donataire.

7. Les motifs de la prohibition de comprendre dans la société la propriété des biens à venir ne se font peut-être pas sentir si promptement ni si vivement.

Dans le droit romain, les biens à venir pouvaient être mis en société comme les biens présens, et une pareille convention n'offre, il faut l'avouer, rien qui répugne précisément à l'ordre naturel; mais lorsque nous en avons examiné les conséquences, nous avons pensé qu'il était plus convenable de la défendre.

Les donations des biens à venir étaient aussi permises par le droit romain, et cependant peu de personnes ont refusé des applaudissemens à la disposition de l'ordonnance de 1731, qui les a proscrites en général et sauf le cas du mariage.

Si les actes de société peuvent déguiser des actes de donation, la prohibition de comprendre les biens à venir dans ces derniers doit entraîner, par une conséquence inévitable, la prohibition de les comprendre dans les premiers.

S'il doit y avoir une égalité de mises dans la société, dans quelle classe pourrait-on ranger celle qui se formerait entre deux hommes aujourd'hui peut-être égaux en fortune, mais dont l'un n'aurait aucune perspective d'augmentation pour la sienne, pendant que l'autre aurait

BIU Cujas

des perspectives immenses, prochaines, immanquables? et peut-on se dissimuler que, dans ce cas, l'égalité ne serait qu'apparente, mais que l'inégalité serait monstrueuse?

Enfin, il faut que tout ce qui entre dans la société, au moment où elle se forme, puisse être connu et apprécié; c'est le seul moyen d'assurer une répartition de profits proportionnée aux apports, et de se soustraire aux désastreux effets d'une société léonine ou quasi-léonine.

Nous n'avons pu voir dans la société des biens à venir aucun avantage réel qui pût compenser les inconvéniens qu'elle entraînerait après elle, et nous avons prévenu, en la prohibant, les surprises et les fraudes dont elle serait presque toujours suivie.

8. Passons actuellement aux engagemens des associés, soit entre eux, soit à l'égard des tiers.

Les associés peuvent insérer dans leur contrat toute clause qui ne blesse ni la loi ni les bonnes mœurs, et la mesure de leurs engagemens est celle dont il leur a plu de convenir.

Nous l'avons déjà dit, la bonne foi est surtout nécessaire dans le contrat de société; et comme toute clause qui tendrait à jeter sur l'un toutes les charges et à gratifier l'autre de tous les bénéfices se trouverait en opposition manifeste avec la bonne foi et la nature de l'acte, pareille convention serait essentiellement nulle. Il faut, pour que l'égalité ne soit pas violée, qu'il y ait entre les associés répartition des charges et des bénéfices : non qu'il soit nécessaire que toutes les mises soient égales ou de même nature, et que la part dans les profits soit la même pour tous; mais il faut que la différence dans la répartition des bénéfices, s'il en existe une, soit fondée ou sur une mise plus forte, ou sur des risques plus grands, ou sur de plus éminens services, ou enfin sur

BIU Cujas

toute autre cause légitime en faveur de celui qui est le plus avantagé.

9. La mise de chaque associé peut être différente : l'un peut apporter de l'argent comptant, un autre une maison, un troisième son industrie; et ce n'est peut-être pas celui dont la mise sera la moins utile. Mais il faut toujours de la réalité dans cette mise; si elle n'était qu'illusoire et en paroles, la convention serait en effet léonine.

Elle est contraire à l'honnêteté et aux bonnes mœurs quand la mise ne consiste que dans une promesse de crédit, vaine le plus souvent, mais toujours coupable quand elle est payée. Loin de nous ces vils intrigans qui, vendant leurs manœuvres et leur protection, trompent également, et l'autorité dont ils surprennent la confiance, et l'honnête homme qui compte sur eux!

10. Au reste toutes les règles que les associés pourront établir sur le mode d'administration et de partage doivent être scrupuleusement observées quand elles ont été faites de bonne foi. Les dispositions que nous présentons à cet égard ne sont applicables qu'à défaut de convention par les parties : on ne doit y avoir recours que dans le cas où l'acte serait muet. Alors seulement la loi est consultée; et comme elle supplée la volonté de l'homme dans un contrat du ressort du droit naturel, et tout de bonne foi, il faut, en cette matière surtout, que la raison dicte, et que le législateur écrive.

11. Vous trouverez ce caractère, j'ose le dire, dans les dispositions qui vous sont présentées; elles règlent l'époque où la société doit commencer, la durée qu'elle doit avoir, les engagemens des associés, soit pour fournir la mise, soit pour se faire mutuellement raison de leurs frais et avances, soit pour la réparation des dommages qu'ils ont pu causer, soit pour le mode d'administration, soit pour le partage des bénéfices, soit enfin pour tous

BIU Cujas

les incidens qui peuvent survenir dans le cours d'une société : mais, nous le répétons encore, ces règles ne sont applicables que dans le silence des parties intéressées.

12. Ainsi, à défaut de convention, la société commence à l'instant du contrat; elle dure pendant la vie des associés, ou jusqu'à une renonciation valable de la part de l'un d'eux, ou jusqu'à ce que l'affaire particulière qui en est l'objet soit terminée.

13. L'associé doit apporter tout ce qu'il a promis; il est garant de l'éviction de ce qu'il a porté; il doit les intérêts à compter du jour où il a dû faire son paiement; il les doit aussi des sommes appartenant à la société qu'il aurait employées à son usage personnel.

14. S'il a promis son industrie, il doit tous les gains qu'elle peut lui procurer.

15. S'il est créancier d'une somme exigible, et que son débiteur soit aussi le débiteur de la société, il doit faire de ce qu'il touche une juste imputation sur les deux créances; la bonne foi ne permet pas qu'il s'occupe moins de celle de la société que de celle qui lui est personnelle.

16. S'il a causé des dommages par sa faute, il est tenu de les réparer sans offrir en compensation les profits que son industrie a pu d'ailleurs procurer : car ces profits ne sont pas à lui; ils appartiennent à la société.

17. Par le même motif, l'associé a le droit de réclamer les sommes qu'il a déboursées pour elle; il est indemnisé des obligations qu'il a aussi contractées de bonne foi.

18. Si l'acte de société n'a pas déterminé les portions dans les bénéfices ou les pertes, elles sont égales.

19. Si le mode d'administration n'est pas réglé, les associés sont censés s'être donné réciproquement le pouvoir d'administrer l'un pour l'autre.

BIU Cujas

20. Ils peuvent, sans le consentement de leurs co-associés, admettre un tiers à leur part dans la société; mais ils ne peuvent pas l'adjoindre à la société même : la confiance personnelle est la base de ce contrat; et l'ami de notre associé peut n'avoir pas notre confiance.

21. Enfin si les associés conviennent de s'en rapporter à un arbitre pour le réglement des contestations qui pourraient s'élever entre eux, ce réglement doit être sacré, à moins que quelque disposition évidemment contraire à l'équité n'en sollicitât hautement la réforme : encore a-t-on dû fixer un terme court à la partie lésée, pour faire sa réclamation.

Je crois, Législateurs, que de pareilles dispositions se trouvent dans un accord parfait avec l'équité naturelle et la saine raison.

Telles seront les règles des associés entre eux, quand ils n'auront pas fait de conventions différentes : car, on ne saurait trop le répéter, les conventions des associés sont leurs premières lois, si elles ne se trouvent empêchées par aucune prohibition.

22. C'est aussi dans l'acte même de société qu'il faut chercher la mesure des engagemens des associés envers des tiers.

Un associé ne peut engager la société qu'autant qu'il contracte en son nom, et qu'il a reçu le pouvoir de le faire. Celui qui traite avec l'associé peut demander, s'il a des doutes, la communication de l'acte de société. S'il n'a voulu que l'engagement personnel de celui avec qui il traitait, il n'est certainement pas fondé à prétendre que les autres associés soient engagés avec lui : bien entendu toutefois que tout se passe sans fraude, et que le tiers n'est pas en état de prouver qu'il a été trompé par l'associé, ou que la chose a tourné au profit de la société.

23. Les dettes de la société sont supportées également par

BIU Cujas

tous ses membres; ils ne sont point solidaires entre eux lorsque l'acte qui les a réunis ne présente rien de contraire : n'oublions pas qu'il ne s'agit pas ici des sociétés de commerce, mais seulement des autres sociétés qui peuvent se former entre les citoyens et pour tout autre objet.

Vous avez consacré la maxime qu'une obligation n'est solidaire que lorsque le titre donne expressément le droit de poursuivre chacun des débiteurs pour le tout : la disposition du projet sur ce point n'est qu'une application de cette disposition générale déjà sanctionnée.

24. Enfin nous arrivons au dernier chapitre du projet, sur les différentes manières dont finit la société.

C'est dans la nature même du contrat qu'il faut rechercher les causes de sa dissolution.

25. Le contrat de société est consensuel : on ne peut pas être en société malgré soi; la bonne foi est la première base du contrat; la confiance mutuelle des associés dans leurs personnes respectives en est le véritable lien : il est facile, d'après ces notions, de déterminer la durée des sociétés.

Le contrat étant formé par le consentement, peut se résoudre sans contredit par une volonté contraire.

Le contrat peut avoir pour objet une affaire déterminée; la société expire donc naturellement lorsque l'affaire est finie.

26. Le contrat peut être formé pour un temps limité, la société cesse donc d'exister à l'expiration du terme convenu.

27. Elle ne doit pas finir plus tôt, à moins toutefois que l'un des associés n'eût un juste motif d'en provoquer le terme, comme, par exemple, si le co-associé n'exécutait pas les conditions du contrat : la société repose sur la bonne foi, et celui qui viole ses engagemens ne peut pas retenir un autre sous des liens qu'il a brisés lui-même.

BIU Cujas

28. Si le contrat de société avait pour objet des affaires indéterminées, s'il était fait sans limitation de temps, il serait censé, comme on l'a déjà dit, devoir se prolonger pendant la vie des associés : mais comme personne ne peut être perpétuellement retenu en société malgré lui, chaque associé conserve toujours le droit de déclarer sa renonciation; et la société se termine.

Cette faculté cependant ne peut être exercée, ni de mauvaise foi, ni à contre-temps.

Si l'associé renonçait dans un moment où, par l'effet de cette déclaration, il s'approprierait les bénéfices que les associés s'étaient proposé de faire en commun, sa renonciation serait évidemment de mauvaise foi.

Elle serait faite à contre-temps si, les choses n'étant plus entières, elle blessait l'intérêt commun de la société : la volonté particulière et l'intérêt privé de celui qui veut rompre le contrat ne doivent pas seuls être consultés. S'il a le droit de renoncer, parce que sa volonté ou son intérêt ne sont plus les mêmes, il faut aussi qu'il ne compromette pas les intérêts d'autrui par la précipitation excessive qu'il mettrait à pourvoir aux siens.

29. La société se compose d'objets mis en commun; s'ils viennent à périr, il est évident qu'il n'y a plus de société. Il n'est pas même nécessaire que tous ces objets périssent pour que la société soit rompue. Si de deux associés l'un se trouve dans l'impossibilité d'apporter la chose qu'il avait promise, parce qu'elle n'existe plus, il ne peut plus y avoir de société. Il en est de même lorsque deux associés n'ayant mis en commun que des jouissances, en conservant chacun sa propriété, la chose de l'un vient à périr : il n'y a plus de mise de sa part, et par conséquent plus de société.

30. Le contrat est aussi rompu par la mort naturelle ou civile de l'un des associés : on s'associe à la personne;

BIU Cujas

quand elle n'est plus, le contrat se dissout. On tenait si rigoureusement à ce principe dans le droit romain, qu'il était même interdit aux associés de convenir que l'héritier de l'un d'eux prendrait la place du défunt; nous n'avons pas été jusque-là. Nous ne trouvons rien qui blesse la bonne foi, les convenances, ni les bonnes mœurs dans la clause qui admettrait l'héritier de l'associé : si telle a été la volonté des parties, pourquoi ne serait-elle pas exécutée?

31. La faillite de l'un des associés opère aussi la dissolution de la société. Il ne peut plus y avoir ni confiance dans la personne, ni égalité dans le contrat, qui tombe aussitôt, parce qu'il reposait principalement sur ces deux bases.

32. Quand la société est finie, les associés procèdent à la liquidation et au partage : c'est dans leurs conventions primitives qu'ils trouvent les règles de la contribution de chacun aux charges, et de sa part dans les bénéfices. A défaut de convention, les règles générales que nous avons établies reçoivent leur application; mais pour tout ce qui concerne les formes du partage, ses effets, et les causes qui peuvent en opérer la rescision, nous avons dû renvoyer au chapitre VI du Titre *Des Successions*, qui présente sur cette matière des dispositions auxquelles nous n'avons rien à ajouter.

33. Vous connaissez actuellement, Législateurs, tous les motifs du projet qui vous est soumis. Le gouvernement croit avoir rempli dans toute son étendue l'objet qu'il a dû se proposer; mais, il faut en convenir, les dispositions les plus sages peuvent être impuissantes et même devenir dangereuses, quand elles ne sont pas appliquées avec discernement et impartialité. La sagesse des tribunaux est en quelque manière le complément de la loi et la première garantie de son exécution. Nous n'eûmes jamais

BIU Cujas

plus de droit d'espérer qu'ils acquitteront fidèlement cette dette sacrée.

Il est déjà bien loin de nous le temps où des juges nommés par un parti et dans un parti disparaissaient avec lui.

Lorsque toutes les autorités rivalisent entre elles de talens et de zèle, la magistrature, n'en doutons pas, saura se distinguer encore par les vertus qui lui sont particulières; par cette probité sévère que rien ne peut ébranler; par cette abnégation absolue d'affections, d'opinions, de préjugés, sans laquelle le juge de la nation ne serait plus que l'homme d'un parti; par ces méditations profondes auxquelles rien ne peut échapper de ce qu'il est utile de connaître; par cette modestie enfin, cette simplicité de mœurs, qui font de la vie d'un magistrat une leçon vivante et perpétuelle pour ses concitoyens.

Voilà les traits qui distingueront dans tous les âges le véritable magistrat; voilà les vertus qui mériteront à la magistrature le respect et la vénération des peuples.

Nous avons devancé nos rivaux dans bien des carrières: je ne crains pas de dire qu'il n'en est aucune dans laquelle ils nous aient surpassés. Que la vertu de nos magistrats égale la sagesse de nos lois, et rien ne manquera au bonheur des citoyens, comme il ne manque rien pour la gloire de la nation.

V.

RAPPORT

Fait au Tribunat par M. BOUTTEVILLE, *dans la séance du* 14 *ventose an* XII (5 *mars* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Matière du rapport et divisions du Titre.
2. La définition du contrat de société est exacte quoiqu'elle ne parle point de la contribution aux parts.

BIU Cujas

3. Le Titre ne devait point contenir de règles sur la société qui s'établit par l'indivision, ni sur celle qui se forme entre le bailleur et le preneur de cheptel : ces sortes de sociétés n'en sont pas la matière.

4. Il n'était nullement inutile de fixer les caractères de la société, en déclarant qu'elle ne peut être formée que pour un objet licite.

5. La disposition qui repousse la preuve testimoniale, exclut les *sociétés taisibles* que formait autrefois le seul fait de la cohabitation.

6. La possibilité qu'on élude les dispositions de la loi sur les donations, en cachant des avantages sous les dehors d'un contrat de société, doit faire exclure des sociétés les biens à venir qui proviennent de succession, de donation, ou de legs.

7. Les mêmes motifs doivent également faire interdire la société universelle entre les personnes incapables de se donner ou de recevoir l'une de l'autre.

8. Choses que comprend la société de gains.

9. La société universelle ne comprend de droit que les gains, par la raison que les conventions qui tendent à exproprier doivent être entendues dans le sens le plus restreint.

10. Les effets des sociétés particulières ne vont pas au-delà des choses qui en sont l'objet.

11. Analyse des dispositions relatives aux engagemens des associés entre eux.

12. Analyse des dispositions relatives aux obligations de la société envers chaque associé.

13. L'égalité absolue dans le partage des bénéfices n'établirait qu'une injuste inégalité. Les associés peuvent seuls juger sûrement des avantages que tous sont fondés à se promettre du concours de chacun d'eux; il faut donc les laisser y proportionner leur part dans les bénéfices.

14. A l'égard de celui qui n'apporte que son industrie, lui donner la plus forte part c'eût été le pousser à l'insouciance. On le pousse au contraire à l'activité en ne lui donnant que

BIU Cujas

la plus faible. Cette règle a d'autant moins d'inconvénient, qu'il ne tient qu'à cet associé de mettre ses services à un plus haut prix.

15. Au surplus, les associés ont le droit de s'en rapporter à un tiers sur le réglement de leur part; et ce réglement ne peut être anéanti que lorsque l'arbitre a porté à l'excès l'abus de son pouvoir.

16. Le projet proscrit formellement la société léonine, afin de rappeler que la force et la violence ne donnent jamais de véritables droits.

17. Analyse des dispositions qui, dans le silence du contrat, règlent l'administration de la société.

18. Les dispositions qui, dans les sociétés commerciales, règlent, à défaut de convention spéciale, les engagemens respectifs des associés, reposent sur ces deux principes, que la solidarité n'existe jamais de plein droit; que le tiers stipulant, n'étant pas obligé de connaître les conventions arrêtées entre les associés sur la contribution aux dettes, peut réclamer de chacun d'eux une somme égale. — Analyse de ces dispositions. — Elles ne font qu'appliquer les principes généraux à la matière de la société.

19. Principes des dispositions relatives à la dissolution de la société.

20. Analyse de ces dispositions.

21. La disposition des lois romaines qui défendait de stipuler la continuation de la société avec les héritiers de l'associé défunt, ne sortait point, comme on l'a prétendu, de l'essence du contrat. L'intérêt des associés peut commander une telle stipulation, qui, au surplus, ne lie les héritiers qu'autant qu'ils le veulent, si la société est illimitée.

22. La loi en déclarant, d'après une simple présomption, que la société dont la durée n'est fixée ni par le contrat, ni par la nature de l'affaire, est illimitée, n'a pas entendu lier irrévocablement les parties. Elle permet donc à chaque associé de la rompre.

BIU Cujas

23. On ne pouvait accorder la même faculté pour la société à terme sans blesser le principe qui oblige chacun de tenir ses engagemens.

24. Dissolution de la société par l'interdiction, la mort civile, la faillite ou la déconfiture.

25. Dans le silence de l'acte sur le partage, on devait appliquer les dispositions qui règlent celui des successions à un contrat que régissent aussi les principes d'une équitable égalité.

26. On devait laisser les sociétés de commerce sous l'empire des lois et des usages qui leur sont propres.

TEXTE DU RAPPORT.

1. TRIBUNS, les principes qui régissent l'importante matière des contrats ont été exposés avec tant de clarté, de précision et de profondeur, que nous n'avons qu'à en faire l'application pour reconnaître dans chaque espèce de contrat les caractères qui en déterminent la nature et qui la distinguent.

Le contrat dont nous venons, au nom de la Section de législation, vous entretenir aujourd'hui, est celui de société.

Le projet de loi est divisé en quatre chapitres.

Le premier fait connaître la nature, l'essence du contrat de société et le genre de preuves nécessaires pour en constater l'existence;

Le second, les différentes espèces de sociétés;

Le troisième, les engagemens que des associés contractent entre eux et à l'égard des tiers;

Le quatrième, comment finit la société.

2. « La société, dit le premier article (1832 *du Code*), est « un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes met- « tent quelque chose en commun, dans la vue d'en par- « tager les bénéfices. »

BIU Cujas

On peut observer qu'elles doivent aussi en supporter les pertes; mais comme très certainement elles ont principalement en vue d'obtenir et de partager des bénéfices, il serait difficile de ne pas trouver la définition exacte.

3. Il est une observation plus importante.

Des cohéritiers, des colégataires, souvent des voisins, ont des intérêts communs; mais ils sont unis d'intérêts, non par une convention, mais pour un fait indépendant de leurs volontés.

Le bailleur et le preneur à cheptel, et surtout à cheptel simple, le sont également, mais sans avoir l'un et l'autre un droit absolument de même nature à la chose qui leur est commune. Il n'y a point dans ces différens cas vraie société, et vous ne trouverez en conséquence dans le projet aucune disposition qui y soit relative.

4. « Toute société, dit l'article 2 (1833 *du Code*), doit « avoir un objet licite, et être contractée pour l'intérêt « commun des parties. »

Ces développemens, Tribuns, ne sont rien moins qu'oiseux; ils renferment les caractères essentiels de la société, ce qu'elle exige de bonne foi, de moralité, et ce qu'elle offre de plus digne de l'attention du législateur.

5. Les associations connues de nos aïeux sous le nom de *sociétés taisibles* et qui se formaient par le seul fait de la cohabitation, ne convenant plus depuis long-temps à nos mœurs, le projet a le soin de rappeler le principe général qui veut que toute convention pour objet de valeur au-dessus de 150 francs soit rédigée par écrit, et qu'aucune preuve par témoins ne puisse être admise contre et outre le contenu aux actes qui les renferment.

6. En s'attachant au principe, vrai en lui-même, que des vues de bienfaisance peuvent s'unir aux motifs d'une association sans dénaturer le contrat, les Romains recon-

BIU Cujas

naissaient un contrat de société, une convention légitime dans la société universelle de biens contractée entre un citoyen pauvre et le citoyen le plus opulent, quelle que fût l'inégalité de leur patrimoine et de leurs espérances. La loi en donnait cette seule raison : *Cùm plerumque pauperior operâ suppleat quod ei per comparationem patrimonii deest.* (1)

Mais comme il est impossible de désavouer que la société que l'un des associés contracte dans la seule intention de gratifier ne renferme une donation déguisée, inutilement le législateur aurait avec tant de précision réglé l'ordre des successions, assigné des bornes à la faculté de disposer, et fixé les caractères essentiels et les formalités des donations entre vifs, s'il eût suffi de recourir à la forme du contrat de société pour éluder les sages précautions de la loi. C'est par ces motifs qu'après avoir, comme les Romains, distingué la société universelle et la société particulière, ensuite la société universelle de tous biens présens, et la société universelle de gains, le projet avertit, par le sixième article, ceux qui s'associent qu'ils peuvent bien faire entrer dans leur société les biens meubles et immeubles qu'ils possèdent au jour de leur convention; mais que, s'ils voulaient y comprendre les biens qu'ils recueilleront par succession, donation ou legs, une telle stipulation leur est interdite comme subversive de l'ordre des successions.

7. Par les mêmes motifs encore, l'article 9 du projet (1840 *du Code*) avertit les personnes déclarées incapables de se donner ou de recevoir l'une de l'autre, et celles auxquelles il est défendu de s'avantager au préjudice d'autres personnes, qu'elles ne peuvent se soustraire, les premières

---

(1) ff. Loi 5, §. 1er, Tit. *Pro Societ.*

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

à leur incapacité réciproque, les secondes aux prohibitions de la loi.

Ces dispositions pouvaient seules mettre le projet en parfait accord avec nos lois sur les successions, donations et testamens.

8. Dans la société universelle de gains (la seule énonciation des termes le fait entendre), ceux qui la contractent apportent les meubles qu'ils possèdent au jour de leur contrat, les produits et revenus de leurs immeubles, et tout ce qu'ils pourront acquérir par leur industrie, à quelque titre que ce soit.

9. Mais toute convention qui tend à exproprier ne pouvant être entendue que dans le sens le plus étroit, la simple convention de société universelle faite sans autre explication n'emportera qu'une société universelle de gains.

10. En passant, avec le projet, des sociétés universelles aux sociétés particulières, c'est-à-dire à celles qui ont pour objet la propriété même, la jouissance ou les fruits seulement de certaines choses déterminées, une entreprise particulière, l'exercice d'un métier, d'une profession, il suffit d'observer que ces sociétés n'établissent entre les associés de rapports et d'obligations que relativement à la chose qui en est l'objet.

11. Une partie plus importante de la loi est celle qui forme le second chapitre du projet, et qui traite des engagemens que les associés contractent entre eux et à l'égard des tiers.

Les premières dispositions du chapitre sont si simples qu'il suffit de les énoncer, pour ne pas perdre la chaîne des idées et en saisir l'ensemble.

« La société, dit l'article 12 (1843 *du Code*), commence « à l'instant même du contrat, si une autre époque n'y « est pas désignée. »

BIU Cujas

L'article 13 (1844 *du Code*) : « Si la convention ne dit « rien sur la durée de la société, elle est censée contractée « pour la vie entière des associés. »

En signant le contrat, un associé se constitue débiteur envers la société de tout ce qu'il promet d'y apporter. Si c'est un corps certain et que la société en soit évincée, il est, à l'instar du vendeur, garant envers elle de l'éviction qu'elle éprouve.

Mais donnant dans les dispositions qui suivent plus de développement aux engagemens respectifs des associés, le projet les envisage sous quatre rapports; on y aperçoit quatre objets principaux, savoir :

Les obligations que l'associé contracte envers la société ;

Celles de la société envers l'associé;

Le réglement des parts de chaque associé dans la masse commune;

L'administration enfin du fonds social.

Les jurisconsultes romains disent, répètent souvent :

Societas jus quodam modo fraternitatis habet.
In societatis contractu bona fides exuberet.

Voilà, si nous ne nous trompons pas, Tribuns, les maximes où le projet a puisé l'esprit de toutes ses dispositions sur les engagemens respectifs des associés.

En effet un débiteur ordinaire ne doit d'intérêts que du jour de la demande judiciaire formée contre lui.

Si en recevant des à-comptes sur plusieurs dettes un créancier fait telle ou telle imputation, le débiteur seul peut l'agréer ou la contredire en acceptant ou refusant la quittance.

Le cohéritier qui reçoit la part à lui afférante dans la créance d'une succession commune, conserve ce qu'il a reçu pour sa part et n'en doit point de compte ni de rapport à ses cohéritiers.

BIU Cujas

Celui qui, sans y être obligé, aurait procuré à un concitoyen un profit considérable, et qui lui aurait d'ailleurs causé quelque tort, pourrait en certain cas opposer le profit en compensation du tort qu'il devrait réparer.

Ces différens procédés sont tous interdits à l'associé comme contraires à la nature de la société, à l'esprit de fraternité qui en est l'âme.

L'associé doit les intérêts des sommes qu'il a promises du jour où il devait les verser, des deniers qu'il prend dans la caisse commune et qu'il emploie pour son propre compte, du jour où il les y a puisés.

Les imputations qu'il fait dans ses quittances peuvent tourner au profit, jamais au détriment de la société.

Il rapporte à ses coassociés la somme qu'il prétendrait avoir reçue à son profit et pour sa part dans une créance de la société.

Par les profits que son industrie ou ses travaux procurent à la société, il ne fait qu'acquitter sa propre dette; ces profits ne compensent point les dommages dont il peut être tenu envers la société pour les torts qu'il lui a causés.

12. Quant aux obligations de la société envers l'associé, elles se rapportent toutes aux choses dont ce dernier a mis seulement l'usage ou la jouissance en commun, ou aux affaires qu'il a gérées pour la société.

Les obligations relatives à l'extinction ou à la perte des choses dont la jouissance ou les fruits sont mis en société, se règlent par le principe général que la chose périt pour le propriétaire, et cette distinction si connue entre les choses dont on ne peut user sans les consommer, c'est-à-dire sans en être propriétaire, et celles qui ne se consomment point par l'usage et dont on peut laisser à un autre la jouissance en en conservant la propriété. Les

BIU Cujas

premières périssent pour le compte de la société, les secondes pour celui de l'associé.

Relativement aux affaires gérées par l'associé pour la société, les jurisconsultes romains le suivaient dans ses voyages, au milieu des hasards et des périls qu'il y courait, et distinguaient le genre de pertes qu'il y avait faites, pour décider qui de lui ou de la société devait les supporter.

Le projet dit très simplement : « Un associé a action « contre la société, non seulement à raison des sommes « qu'il a déboursées, des obligations qu'il a contractées « pour les affaires de la société, mais à raison des risques « inséparables de sa gestion. »

Votre section a pensé que cette précision était préférable, qu'elle tranchait beaucoup de difficultés et répondait suffisamment à toutes.

13. Malgré les nombreuses dispositions des lois romaines sur le réglement des parts dans le fonds social, ce point est peut-être celui qui exige ou même qui comporte le moins de dispositions positives.

En effet, et nous ne l'avons que trop chèrement appris, rien ne serait plus contraire à une véritable, une réelle égalité, qu'une convention ou une disposition qui, malgré une grande inégalité dans les mises, assignerait une part égale à chacun des associés.

Il est encore évident que ceux qui forment une société sont réellement les seuls qui puissent bien connaître et justement apprécier ce que chacun d'eux y apporte en valeurs réelles, mais surtout en industrie, en zèle, en talens, en activité, en courage. Nous ne parlons pas de ces trompeuses annonces de crédit, de faveur, que de vils intrigans ont trop souvent offertes pour des réalités.

14. Mais donnerons-nous la plus forte ou la plus faible des parts des autres associés à celui qui n'apporte que ses bras,

BIU Cujas

sa tête et son courage, et qui néglige de faire régler la part ou le traitement qui lui sera accordé?

Si nous lui donnons la plus forte, n'encouragerons-nous pas l'insouciance et l'oubli de la précaution la plus facile à prendre?

En ne lui assignant que la plus faible, nous lui donnons le sage avertissement de ne jamais négliger de stipuler lui-même ses intérêts et de faire régler son sort.

15. Daignez aussi le remarquer, nous n'avions à choisir qu'entre la part la plus forte et la plus faible; il était impossible de recourir au nombre des associés. Les mises et les parts des autres pouvant être inégales, il devient impossible de suivre à la fois la proportion du nombre des associés et celle de leurs mises. Le seul parti à prendre était donc celui des dispositions du projet, qui statuent que l'égalité entre associés n'est pas en raison de leur nombre, mais en proportion des mises de chacun; que l'industrie n'aura droit qu'à la part la plus faible, c'est-à-dire qu'elle est bien avertie de s'apprécier elle-même et de faire fixer sa part ou son traitement; qu'enfin si les associés s'en rapportent pour le réglement des parts à un tiers ou à l'un d'eux, la décision d'un arbitre de leur choix sera sacrée pour eux, ou du moins ne pourra être attaquée que dans un temps très court et être anéantie que par la cause qui détruit tout pouvoir, l'abus et le dernier terme de l'injustice.

16. Si le projet, au surplus, a le soin d'ajouter qu'une convention qui donnerait à l'un des associés tous les profits, et l'affranchirait de toutes les pertes, n'est pas une société, mais l'association si justement proscrite sous le nom de *société léonine*, c'est principalement pour ne pas laisser oublier que jamais la violence, la force ne produisent de véritables droits, de conventions légitimes.

17. Quant à l'administration du fonds social, comment la

BIU Cujas

sagesse du législateur peut et doit-elle intervenir sur ce point? D'abord par la sage précaution d'avertir ici, comme sur toute espèce de conventions, des inconvéniens que le silence des contractans ne manque jamais d'entraîner; en cherchant ensuite à prévoir les clauses les plus usitées; enfin à suppléer par des règles générales aux lois que les intéressés ont toujours le droit et souvent seuls le moyen, mais que trop souvent aussi ils négligent de se dicter.

Les dispositions du projet ne peuvent donc avoir trait qu'au cas où les parties ont et à celui où elles n'ont pas eu le soin de s'expliquer sur l'administration du fonds social.

Si par le contrat même de société les associés chargent de l'administration l'un d'entre eux, la loi présume que cette marque honorable de confiance a été ou au moins a pu être pour lui le motif de son association. Ce pouvoir est irrévocable sans cause légitime pendant toute la durée de la société.

Si le pouvoir est postérieur au contrat, c'est un mandat ordinaire, révocable comme tout autre.

Si l'administration est confiée à plusieurs, et qu'il n'en soit pas assigné à chacun une partie déterminée, ni stipulé que l'un d'eux ne pourra agir sans l'autre, les actes d'administration séparément faits par chacun seront réguliers, efficaces et légitimes.

Si cette défense d'agir l'un sans l'autre est contenue au contrat, et que l'un des associés, appelé à l'administration, se trouve dans l'impossibilité d'y concourir, le pouvoir des autres est suspendu, et ils ne peuvent continuer l'administration sans une autorisation nouvelle de la société.

Si le contrat de société se tait au contraire sur l'administration, la faculté et le devoir pour chaque associé d'y concourir, le droit d'user des choses communes sans nuire à la société ni aux co-associés, l'obligation de contribuer

BIU Cujas

aux dépenses nécessaires pour la conservation de ces choses, la défense d'innover à l'état des immeubles, même sous le prétexte d'amélioration : telles ont paru les conséquences naturelles et nécessaires du silence des contractans.

Il faut sur l'administration observer encore que si la société l'a confiée à quelques uns de ses membres, l'associé qui n'est pas de ce nombre ne peut ni engager ni aliéner les choses même mobilières appartenantes à la société, et qu'enfin le principe de l'association étant qu'elle ne peut être formée que par la volonté, le choix, la confiance réciproque des parties, aucun des associés ne peut, contre le gré ou même sans l'aveu de la société, y faire entrer un associé nouveau, et que les administrateurs eux-mêmes, auxquels on n'en a pas donné le pouvoir, sont, comme les autres, soumis à cette règle fondamentale.

18. Les sociétés de commerce soumettent les associés à des obligations étendues et rigoureuses envers les tiers. Les règles particulières à ces sociétés seront développées dans le Code de Commerce.

Celles qui concernent les sociétés étrangères au commerce, moins étendues, moins sévères, se trouvent renfermées dans ces deux notions fort simples : qu'il n'y a jamais solidarité dans les obligations qu'en conséquence d'une stipulation expresse; que toute convention ne lie que ceux qui l'ont formée, et qu'ils sont seuls présumés légalement en connaître les conditions.

Il n'y a donc pas solidarité entre associés dans les sociétés étrangères au commerce. L'obligation d'un seul n'engage pas les autres, s'il n'en a reçu de ses associés expressément le pouvoir.

Le tiers qui contracte avec les associés, toujours censé ignorer leurs conventions particulières, peut demander

BIU Cujas

à chacun d'eux une part égale de sa créance, à moins qu'il n'ait été averti, par la convention même, que l'un des associés avait une part moindre que les autres, et qu'il n'entendait s'engager qu'en proportion de sa part.

L'associé enfin qui, en contractant, déclare, mais sans en tenir le pouvoir de ses associés, que c'est pour le compte de la société qu'il traite, n'en demeure pas moins le seul obligé, et ne lie les autres qu'autant que l'obligation aurait tourné au profit de la société.

Ces dispositions ne sont que l'application de principes très connus et déjà consacrés.

Qu'est-ce en effet, Tribuns, que la législation relative aux contrats? quelles règles peut-elle tracer? quelles obligations peut-elle imposer aux parties, si ce n'est celles qui résultent de leur propre volonté et de la nature même des choses? Le but du législateur n'est-il pas toujours de les ramener à la loi qu'elles se sont faite, à la bonne foi qu'elles se doivent, et à la raison à laquelle trop souvent elles résistent, mais qu'aussi quelquefois des événemens imprévus leur rendent difficile à entendre?

19. Voilà, Tribuns, ce que vous retrouverez encore dans les dispositions du projet sur les causes qui amènent la fin ou opèrent la dissolution de la société.

20. C'est encore à la volonté des parties que la société doit sa fin; que cette volonté se manifeste, ou par la convention même, ou par la nature et l'objet de l'association, ou postérieurement au contrat, par des causes, des motifs qui la justifient.

Lorsque les parties ont expressément déclaré pour quel temps ou pour quelle affaire, quelle entreprise, quelle négociation, elles entendaient s'associer, rien d'aussi évident: la société finit lorsque le temps convenu est expiré, l'affaire ou l'entreprise achevée, la négociation consommée.

BIU Cujas

Lorsque la société est dissoute ou n'existe plus, la continuer, la proroger, c'est réellement en contracter une nouvelle. Une convention écrite, et toutes les formes nécessaires pour constater la première, le sont donc également pour la seconde.

Mais lorsque les associés se sont engagés à mettre, ou que chacun a déjà mis une chose en commun, et que celle appartenante à l'un des associés vient à périr, la société est-elle indistinctement et dans tous les cas également dissoute?

Une règle unique, générale et commune ne pourrait être justement appliquée à des conventions et à des cas de nature très différente.

Si ce n'est point la propriété même, Tribuns, mais seulement la jouissance, l'usage ou les fruits de leur chose que les associés ont mis en commun, il n'y a société que pour cette jouissance, pour les fruits; il n'est en ce cas nul besoin d'observer et distinguer le moment où la chose vient à périr. Qu'elle ait ou n'ait pas encore été alors apportée, l'association n'ayant pour objet qu'une jouissance ou des fruits, dès que la chose n'existe plus, qu'il n'y a plus de jouissance possible, plus de fruits à recueillir, conséquemment plus de mise en société de la part de l'un des associés, il est évident que la chose périt pour celui à qui elle appartenait, et que dans les deux cas il n'existe plus de société.

Mais si c'est la propriété même de la chose qui a été ou dû être mise en commun, l'on sent combien il importe de distinguer si la chose a déjà ou n'a pas encore été apportée à la société lorsqu'elle vient à périr.

Au premier cas, la chose, on le conçoit, périt pour le compte de la société, puisqu'elle en est devenue propriétaire, et l'extinction ou la perte de la chose ne peut, ne doit pas opérer la dissolution de la société.

BIU Cujas

Dans le deuxième cas, non seulement l'associé demeuré propriétaire de la chose en supporte nécessairement la perte, mais il suit encore qu'il ne peut plus exister de société du moment que cet associé est dans l'impossibilité de réaliser sa mise, et de contribuer au fonds de la société.

21. Il est un autre principe sur lequel nous vous prions de nous permettre, Tribuns, de vous arrêter encore un moment.

Quelques jurisconsultes romains pensaient que des associés ne peuvent convenir qu'à la mort de l'un d'eux la société continuera entre les associés survivans; mais tous décidaient unanimement que les associés ne peuvent stipuler que la société continuera avec l'héritier de l'associé décédé. (1)

Nous l'avouerons, Tribuns, ce n'est jamais qu'à regret que nous nous écartons de la législation des Romains sur les contrats; mais devons-nous porter le respect, la reconnaissance que nous devons à leurs lois, jusqu'à en embrasser toutes les décisions; et celle dont s'est écarté le projet, suit-elle en effet, comme on l'a prétendu, de l'essence du contrat de société? S'il en était ainsi, le principe ne serait-il pas inflexible? aurait-il pu y être fait une seule exception?

Cependant il est certain que les Romains en admettaient une pour les sociétés ayant pour objet la perception des revenus publics, *exceptis*, disaient-ils, *societatibus vectigalium;* c'est-à-dire qu'eux-mêmes reconnaissaient que la stipulation n'est pas contre l'essence de la société. Or les stipulations contre les mœurs ou contre l'essence

---

(1) *Adeo ut nec ab initio rectè paciscatur ut hæres in societatem succedat.* Loi 34, au Cod. *Quibus modis obl. toll.*

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

des contrats sont les seules qu'il appartient à la législation d'interdire.

Ceux qui contractent une société ne peuvent-ils pas avoir de puissans motifs pour désirer que leur association, leur entreprise soient suivies par leurs héritiers? Ceux-ci n'auront-ils pas la faculté attachée aux sociétés dont la durée est illimitée, de faire cesser la leur quand leurs intérêts l'exigeront? Ces raisons ont paru à votre section, comme à *Pothier* et aux rédacteurs du projet, l'emporter sur celles des jurisconsultes romains.

Des associés pourront donc stipuler que, dans le cas de la mort de l'un d'entre eux, la société continuera avec l'héritier ou seulement entre les associés survivans.

S'ils se bornent à cette seconde stipulation, l'héritier ne sera point un associé, il prendra la société dans l'état où elle se trouvera à la mort de son auteur, et n'aura droit qu'aux profits faits antérieurement à cette époque.

22. Nous venons à l'instant de l'observer, Tribuns; si le contrat ne fixe point de terme à la durée de la société, elle est censée contractée pour la vie.

Mais ce n'est qu'une présomption, et jamais la loi ne met sa volonté à la place de celle des contractans : quand leur silence l'oblige à parler pour eux, elle n'entend pas leur imposer des chaînes qu'ils n'auraient pas eu l'intention de se donner.

Tout ce que la loi exige en ce cas de l'associé qui veut se retirer, c'est qu'il notifie sa renonciation, et qu'il ne renonce pas, ou pour s'approprier un profit qui devait de sa nature être commun, ou dans un moment où la dissolution et le partage ne pourraient avoir lieu sans détriment pour la société; c'est-à-dire que la renonciation ne soit de mauvaise foi ni faite à contre-temps.

23. Dans les sociétés à terme, la règle est différente ou même en quelque sorte opposée.

BIU Cujas

Si, avant le terme convenu, l'un des associés manque à ses engagemens, ou devient par quelque infirmité habituelle incapable de se livrer aux affaires de la société, il peut résulter de ces événemens ou d'autres cas semblables, des motifs qui justifient de la part des autres une renonciation, et autorisent les juges à l'admettre.

Autrement l'associé ne peut, avant le terme fixé, se soustraire à ses engagemens et renoncer. Le principe est, relativement au contrat de société, aussi impérieux qu'à l'égard de tout autre.

24. La mort civile, l'interdiction, la faillite, la déconfiture, sont des causes de dissolution si évidentes, qu'il suffit de les énoncer pour n'en omettre aucune.

25. Il resterait à régler le partage des sociétés, si l'égalité, la justice déjà prescrite à des cohéritiers ne devaient pas en quelque sorte régner plus souverainement encore entre des associés, et régir un contrat auquel elles semblent appartenir plus spécialement qu'à tous autres.

La législation sur le partage des successions est donc, comme l'indique le projet, nécessairement celle du partage des sociétés.

26. Observons avec le projet que la loi proposée ne régira pas les sociétés de commerce dans tous les points où ces dispositions seraient contraires aux lois et aux usages particuliers du commerce; mais aussi que sur tous ceux où ces dispositions n'y auront rien de contraire, elles conserveront leur empire, et n'en contiendront pas moins les règles premières et générales de toute association.

BIU Cujas

VI.

DISCOURS

Prononcé par M. GILLET, *orateur du Tribunat, dans la séance du Corps Législatif du* 17 *ventose an* XII (8 *mars* 1804), *en présentant le vœu d'adoption.*

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Étendue du mot *société* employé dans la plus large acception. Dans le droit civil, il n'indique que le contrat qui est la matière du projet, et que le projet définit. La définition qu'il en donne en fixe les caractères.
2. Son premier caractère est celui de contrat, ce qui le soumet aux règles communes à toutes les conventions.
3. Son second caractère est d'opérer conventionnellement une mise en commun ; d'où résulte qu'il ne s'agit pas ici de la communauté que produit l'indivision fortuite.
4. Son troisième caractère est d'avoir des bénéfices pour objet. Ce caractère la distingue de la communauté conjugale, du bail à cheptel, de celui à portion de fruits, qui, bien qu'ils aient quelque affinité avec lui, ont cependant un but principal différent, et en conséquence sont réglés par des Titres particuliers.
5. La définition, plus précise que celles qui l'ont précédée, borne aux bénéfices l'objet de l'association, parce qu'en effet les pertes sont la condition et non le but du contrat.
6. En expliquant que les biens et l'industrie sont les choses qui peuvent être mises en société et donner droit aux bénéfices, le projet écarte cette mise honteuse de la protection et du crédit qu'admettaient les lois romaines.
7. La disposition, d'ailleurs conforme au droit commun, qui veut que toute société soit constatée par écrit, entraîne l'abolition des communautés tacites en usage dans certaines contrées : elles convenaient aux mœurs patriarcales des

BIU Cujas

siècles qui les ont vu naître, mais elles ne conviennent plus aux nôtres.

8. Division des sociétés en universelles et en particulières.

9. Subdivision de la société universelle en société de biens présens, et en société de gains.

10. Les profits à venir doivent naturellement être compris dans la société des biens présens, attendu qu'ils ne sont que les produits de l'industrie ou des choses qui se trouvent actuellement mises en commun. Par la raison contraire, les successions, les donations et les legs doivent en être exclus.

11. Les sociétés en nom collectif, ou en commandite, appartiennent au commerce, et se rattachent d'ailleurs aux conditions, non à la nature du contrat.

12. Toute société, devenant nécessairement un être collectif, elle établit des rapports entre elle et les choses qui en sont l'objet, entre chaque associé et elle, entre elle et chaque associé, entre les associés individuellement, entre la société ainsi que ses membres, et les tiers, enfin de la société avec elle-même. La loi donne des règles sur tous ces rapports et sur les obligations qui en résultent.

13. Les rapports de la première espèce demandaient des règles sur les conditions auxquelles les choses particulières deviennent le fonds social, et sur la manière de les administrer.

14. Les rapports de la seconde espèce sont le principe des obligations de chaque associé relativement à sa mise, soit réelle, soit industrielle; sur le devoir de mettre les intérêts de la société au niveau de ses intérêts personnels; sur la vigilance et le soin qu'il doit aux affaires communes, et sur les dommages-intérêts auxquels l'oubli de cet engagement le soumet.

15. Les rapports de la troisième espèce obligent la société à couvrir l'associé des avances qu'il fait pour elle et des obligations qu'il contracte à son profit; à lui donner sa juste

BIU Cujas

part dans les bénéfices ; à ne lui faire supporter que sa juste contribution dans les pertes.

16. La loi, à défaut de convention, règle les bénéfices sur la proportion des mises. Et comme la mise en industrie n'est susceptible que d'une estimation arbitraire, la loi l'assimile à la moindre, laissant à l'associé la faculté de la porter à une plus haute valeur.

17. La stipulation qui donnerait tous les bénéfices à l'un des associés, ne serait que la spoliation de tous les autres, et par conséquent elle serait contraire à l'objet essentiel du contrat.

18. Néanmoins il doit être loisible aux associés de s'en remettre à un seul, du réglement des parts, et cette faculté facilite une juste distribution entre les associés qui ne sont que des collaborateurs. La possibilité de faire réformer un réglement trop évidemment injuste prévient ici l'abus de ce pouvoir.

19. La stipulation qui exempterait de toute contribution aux pertes l'associé dont la mise consiste en biens, serait sans doute léonine ; mais elle entrerait dans le prix des travaux si elle était faite en faveur de l'associé qui n'aurait apporté que ses services et son industrie.

20. Les rapports de la quatrième espèce étant formés par la confiance et déterminés par le choix mutuel, il ne peut donc pas être permis à un des associés de les étendre à des tiers sans le consentement des autres membres de l'association.

21. Les rapports de la cinquième espèce sont réglés d'après le principe que, vis-à-vis des créanciers de la société, tous les associés sont réputés avoir des intérêts et des droits égaux.

22. Enfin les rapports de la société avec elle-même produisent les dispositions qui déterminent le moment où elle commence, celui où elle finit, et les diverses causes qui y mettent fin.

23. Ce Titre n'a pas besoin de longues explications : la raison et la bonne foi en sont les meilleurs interprètes.

BIU Cujas

TEXTE DU DISCOURS.

1. LÉGISLATEURS, le mot de *société* appartient à toutes les sciences qui ont l'homme pour objet. Son acception la plus générale s'étend à la morale, à la politique, à toutes les institutions publiques ou domestiques.

Plus restreinte dans le droit civil, sa signification se trouve déterminée avec beaucoup d'exactitude par le projet proposé.

Là il indique un *contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter.*

De cette définition résultent plusieurs caractères dont la société se compose.

2. D'abord c'est un contrat : ainsi elle reçoit l'application de tous les principes qui règlent les effets communs à cette sorte d'engagement ; et c'est pour cela, entre autres conditions, qu'elle doit toujours avoir un objet licite.

3. Ensuite le sujet de ce contrat est quelque chose que la convention a mise en commun entre plusieurs personnes : ainsi tous les engagemens dont il résulte quelque communauté sans convention, tels que sont ceux de l'hérédité indivise et du voisinage, sont étrangers à la matière des sociétés.

4. Enfin, l'espoir de partager le bénéfice que la chose commune pourra produire est la *vue* intentionnelle qui dirige ce contrat.

Ainsi il ne faut pas non plus y comprendre plusieurs sortes de communautés qui ont un autre objet plus direct.

Par exemple, la communauté de biens entre époux a pour but principal l'indivisibilité des intérêts conjugaux bien plus que le partage des bénéfices.

De même le bail à cheptel, les baux à portion de fruit, sont bien, sous plusieurs rapports, de véritables associa-

BIU Cujas

tions; mais leur premier objet est d'abord la facilité des exploitations agricoles.

Voilà pourquoi ces matières ont dû être traitées sous d'autres Titres particuliers; et même, en rédigeant celui que le Code Civil consacre spécialement à la société, il a fallu encore en distraire tout ce qui a un rapport exclusif avec les intérêts purement commerciaux : ces sortes d'intérêts ont leurs règles séparées qui leur sont propres.

5. Jusqu'ici la définition avait été moins précise. Les écrivains en jurisprudence y avaient ajouté parmi les objets de la société la communication des *pertes*. Il a paru au Tribunat que le projet proposé était plus exact, lorsqu'il considérait cette communication comme une simple condition du contrat, et non pas comme son but.

6. Une autre limite sagement posée par le projet, c'est de n'avoir admis au nombre des choses qui entrent dans la société que les biens ou l'industrie : *Operam*, *pecuniam*. Les Romains y reconnaissaient une troisième sorte de mise, le crédit et la faveur, *gratiam*. Le législateur ne saurait écrire ces mots sans honte que dans des États corrompus, où l'on trafique de tout, même de la puissance publique.

7. C'est avec non moins de raison qu'on a exigé que toute société fût constatée par écrit, lorsque sa valeur excède plus ce cent cinquante francs : sans cette mesure, les intérêts et les obligations de chaque associé eussent été livrés à des témoignages trop incertains, ou à des conjectures trop arbitraires. Toutefois, cette disposition fait cesser une institution dont l'observateur aime à contempler quelquefois les derniers vestiges, celle des communautés *tacites* qui avaient lieu dans plusieurs coutumes. Des familles unies depuis plusieurs siècles sous le titre de *copersonniers*, avaient honoré cette institution, qui portait dans les mœurs quelque image de l'antiquité patriarcale.

BIU Cujas

Mais la maturité de notre civilisation ne permet plus de conserver l'idée de ces usages que comme d'intéressans souvenirs.

8. Ces caractères généraux de la société une fois déterminés, la première division des diverses espèces du contrat s'est naturellement faite en société universelle et société particulière.

9. La société universelle se subdivise elle-même en société de biens présens et en société de gains. Le projet assigne très bien à l'une et à l'autre les caractères qui leur conviennent.

10. Je me contenterai de vous faire remarquer que si, dans les biens présens, on comprend aussi les profits à venir, c'est que les capitaux ou l'industrie qui les font naître sont en effet des mises actuelles. Par la même raison, cette désignation des biens présens exclut tous ceux qui peuvent survenir par succession, donation ou legs, comme étant indépendans des apports primitifs qui composent le fonds social.

11. La classe des sociétés particulières aurait pu avoir aussi sa subdivision, si l'on eût parlé de sociétés en *nom collectif*, et de sociétés en *commandite;* mais ces distinctions, qui ne touchent qu'aux conditions et non pas à la nature même de la société, ont paru plus propres à la science du commerce qu'à la doctrine générale du droit civil.

12. Au reste, quelle que soit la formation de la société, il est aisé de sentir qu'elle devient comme un être collectif, dont les relations diverses ont dû être déterminées par autant de règles différentes.

Premièrement : rapports de la société avec les choses qui en sont l'objet.

13. De là la nécessité d'indiquer à quelle époque et à quelles conditions ces choses sortent de la propriété particulière de l'associé, pour rentrer dans le domaine de la société. Leur administration, le pouvoir qu'a sur elles chacun

BIU Cujas

des associés, celui qui résulte d'un mandat spécial donné à l'un d'entre eux; ce sont là autant de points qu'il a fallu prévoir, et auxquels les principes généraux ont dû être appliqués par des dispositions spéciales.

14. Secondement : rapports qui obligent l'associé envers la société.

Par exemple, il est évident que l'associé est tenu d'apporter au fonds social tout ce qu'il a promis d'y mettre.

Sa mise est-elle en argent; il doit la payer avec les intérêts s'il est en retard; et à plus forte raison est-il tenu d'y rétablir avec pareils intérêts toutes les sommes qu'il aurait pu tirer de la caisse pour son profit particulier, sans préjudice des plus grandes peines encourues, si cette extraction avait eu les caractères d'un délit.

Sa mise est-elle en industrie; il doit au fonds social tous les gains produits par l'industrie qu'il a promise.

Il doit encore une entière bonne foi, telle que, dans le concours opposé de ses intérêts avec ceux de la société, ces derniers ne soient jamais sacrifiés : les articles 27 et 28 du projet (1848 *et* 1849 *du Code*) ne sont que l'application de ces principes.

Il lui doit enfin sa vigilance et ses soins; et c'est pour cela qu'il est comptable envers elle de toutes les pertes qu'il lui cause par sa faute.

15. Troisièmement : rapports qui obligent la société envers les associés.

La société doit à l'associé les sommes qu'il a déboursées pour elle, et l'indemnité des obligations qu'il a contractées de bonne foi pour sa gestion.

Elle lui doit de plus un juste partage des bénéfices et des pertes.

16. Cette justesse dans les lots, si elle n'est pas déterminée d'avance par le traité, s'établit ordinairement dans la proportion des mises; et à cet égard la mise en industrie est

BIU Cujas

comptée comme la moindre, parce qu'étant la plus susceptible d'estimation arbitraire, l'associé doit s'imputer à lui-même de n'en avoir pas fait d'avance stipuler le prix.

17. La convention qui donnerait à l'un des associés la totalité des bénéfices serait la société du lion; elle serait nulle.

18. Mais cela n'empêche pas que les associés n'aient pu constituer l'un d'eux pour unique arbitre et régulateur de leur partage.

Cet abandon à l'autorité d'un seul est favorable en plusieurs occasions où les associés ne sont que des collaborateurs choisis et protégés par le chef de la famille ou de la maison. Toutefois, la décision de cet arbitre unique devrait être réformée si elle était évidemment injuste.

19. Les pertes sont susceptibles d'un autre calcul. On regarderait, à la vérité, comme une stipulation léonine celle qui affranchirait de toute contribution dans leur charge les sommes ou effets mis au fonds social par un ou plusieurs associés; mais s'il se trouvait quelque associé dont la mise fût uniquement en industrie, il pourrait être convenu de l'exempter des pertes; cette exemption serait à son égard considérée comme une partie du prix qu'on aurait mis à ses travaux.

20. Quatrièmement : rapports des associés entre eux.

C'est par choix qu'ils se sont unis; la confiance mutuelle a été le premier motif de leur lien : aucun d'entre eux ne peut donc, sans le consentement des autres, adjoindre un étranger dans la société; il peut seulement lui donner un intérêt dans sa part : de là est venue cette maxime, *Socius mei socii non est meus socius.*

21. Cinquièmement : rapports de la société et des associés avec des tiers.

La principale règle sur ce point, c'est que tous les associés sont égaux devant le créancier, sans considération

BIU Cujas

de l'inégalité de leurs intérêts; mais, par une juste restriction, il n'y a d'obligation pour eux envers un tiers que celle qui résulte ou de leur engagement personnel, ou du mandat qu'ils ont donné pour la société, ou du profit que la société a tiré des effets de l'engagement.

22. Sixièmement : relations de la société avec elle-même.

De là naissent les règles qui fixent le temps où elle commence, pendant lequel elle se prolonge, où elle expire.

L'instant de sa naissance est celui du contrat, s'il ne désigne pas une autre époque.

Sa durée est celle de l'affaire pour laquelle elle est contractée, ou celle que la convention lui a assignée, ou enfin celle de la vie entière des associés.

Son terme dépend de ces diverses circonstances et de celle que peut produire, soit l'extinction de la chose mise en commun, soit la volonté d'un seul ou de plusieurs associés, soit l'altération apportée à leurs facultés par la mort civile, par l'interdiction ou par la déconfiture.

Non cependant que parmi ces cas différens il n'y en ait plusieurs qui soient susceptibles de modification. Aussi ont-elles été établies dans le chapitre IV du projet.

23. Pourquoi chercherions-nous, Législateurs, à ajouter aux explications qu'il présente, des explications nouvelles? Dans ce sujet, comme en tant d'autres, les meilleurs interprètes sont la raison qui saisit toutes les idées générales pour en déduire les conséquences, et la bonne foi, dont l'empire semble s'étendre avec une protection plus spéciale sur le contrat de société.

Tel est le caractère d'une loi fondée sur les notions évidentes de la justice, que c'est presque la profaner que d'en faire le commentaire.

Il en est un pourtant que n'épargnera pas l'histoire quand elle parlera du Code Civil : elle dira que, pour la nation française, il exista une grande époque où ses des-

BIU Cujas

tinées étaient fixées; où les lois, conçues avec sagesse et délibérées avec maturité, recevaient encore leur force de l'assentiment de la volonté publique; où les affaires, suivant l'expression de *Montesquieu*, renaissaient de toutes parts, et de toutes parts étaient terminées; où la gloire était l'instrument de la prospérité générale, et la prospérité générale le premier titre de la gloire; où la France, heureuse au-dedans par son administration respectable, au-dehors par ses armes, ne comptait que des amis.

FIN DU TOME QUATORZIÈME.

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

BIU Cujas

TABLE DES MATIÈRES

CONTENUES

DANS LE TOME QUATORZIÈME.

LIVRE III.

DES DIFFÉRENTES MANIÈRES DONT ON ACQUIERT LA PROPRIÉTÉ.

TITRE VI.

DE LA VENTE.

NOTICE HISTORIQUE.....*Page* 1

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT DU TITRE *De la Vente*, OU CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉ DE MOTIFS, RAPPORT ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

CHAPITRE PREMIER. *De la nature et de la forme de la Vente*..... 3

Commentaire et complément de l'art. 1582.....*Ibid.*
—— de l'art. 1583..... 4
—— de l'art. 1584..... 5
—— de l'art. 1585.....*Ibid.*
—— de l'art. 1586..... 6
—— de l'art. 1587.....*Ibid.*
—— de l'art. 1588.....*Ibid.*
—— de l'art. 1589..... 7
—— de l'art. 1590.....*Ibid.*

BIU Cujas

Commentaire et complément de l'art. 1591....*Page* 7
—— de l'art. 1592.....*Ibid.*
—— de l'art. 1593..... 8

CHAP. II. *Qui peut acheter ou vendre*.....*Ibid.*

Commentaire et complément de l'art. 1594.....*Ibid.*
—— de l'art. 1595.....*Ibid.*
—— de l'art. 1596..... 9
—— de l'art. 1597.....*Ibid.*

CHAP. III. *Des choses qui peuvent être vendues*..... 10

Commentaire et complément de l'art. 1598.....*Ibid.*
—— de l'art. 1599.....*Ibid.*
—— de l'art. 1600..... 11
—— de l'art. 1601.....*Ibid.*

CHAP. IV. *Des Obligations du vendeur*.....*Ibid.*

Section première. *Dispositions générales*.....*Ibid.*

Commentaire et complément de l'art. 1602.....*Ibid.*
—— de l'art. 1603..... 12

Section II. *De la Délivrance*.....*Ibid.*

Commentaire et complément des articles 1604, 1605, 1606, 1607, 1608 et 1609.....*Ibid.*
—— des art. 1610, 1611, 1612, 1613 et 1614.... 13
—— de l'art. 1615.....*Ibid.*
—— de l'art. 1616..... 14
—— de l'art. 1617.....*Ibid.*
—— de l'art. 1618.....*Ibid.*
—— de l'art. 1619.....*Ibid.*
—— de l'art. 1620..... 15
—— des art. 1621 et 1622.....*Ibid.*
—— de l'art. 1623.....*Ibid.*
—— de l'art. 1624.....*Ibid.*

Section III. *De la Garantie*..... 16

Commentaire et complément de l'art. 1625.....*Ibid.*

§. 1er. *De la Garantie en cas d'éviction*.....*Ibid.*

Commentaire et compl. des art. 1626, 1627 et 1628. *Ibid.*

BIU Cujas

Commentaire de l'art. 1629. ..... *Page* 16
—— de l'art. 1630. 17
—— des art. 1631, 1632, 1633, 1634 et 1635.... *Ibid.*
—— des art. 1636, 1637, 1638, 1639 et 1640... 18

§. II. *De la Garantie des défauts de la chose vendue*.. *Ibid.*

Commentaire et complément de l'art. 1641..... *Ibid.*
—— des art. 1642, 1643, 1644, 1645, 1646 et 1647. 19
—— de l'art. 1648..... *Ibid.*
—— de l'art. 1649. 20

CHAP. V. *Des Obligations de l'Acheteur*..... *Ibid.*

Commentaire et complément des art. 1650 et 1651.. *Ibid.*
—— de l'art. 1652..... *Ibid.*
—— de l'art. 1653..... *Ibid.*
—— de l'art. 1654..... 21
—— des art. 1655 et 1656..... *Ibid.*
—— de l'art. 1657..... *Ibid.*

CHAP. VI. *De la Nullité et de la Résolution de la Vente*.. 22

Commentaire et complément de l'art. 1658..... *Ibid.*

Section première. *De la Faculté de rachat*..... *Ibid.*

Commentaire et complément de l'art. 1659..... *Ibid.*
—— de l'art. 1660..... *Ibid.*
—— des art. 1661 et 1662..... 23
—— de l'art. 1663..... *Ibid.*
—— des art. 1664, 1665, 1666, 1667 et 1668... *Ibid.*
—— de l'art. 1669..... 24
—— de l'art. 1670..... *Ibid.*
—— des art. 1671 et 1672..... *Ibid.*
—— de l'art. 1673..... 25

Section II. *De la Rescision de la Vente pour cause de lésion*..... *Ibid.*

Commentaire et complément de l'art. 1674..... *Ibid.*
—— de l'art. 1675..... 26
—— de l'art. 1676..... *Ibid.*
—— de l'art. 1677..... *Ibid.*

BIU Cujas

Commentaire et complément de l'art. 1678....*Page* 26
—— des art. 1679 et 1680..... 27
—— de l'art. 1681.....*Ibid.*
—— de l'art. 1682..... 28
—— de l'art. 1683.....*Ibid.*
—— de l'art. 1684.....*Ibid.*
—— de l'art. 1685.....*Ibid.*

CHAP. VIII. *De la Licitation*..... 29
Commentaire et complément des art. 1686, 1687 et 1688.....*Ibid.*

CHAP. VIII. *Du Transport des Créances et autres Droits incorporels*.....*Ibid.*
Commentaire et complément de l'art. 1689.....*Ibid.*
—— des art. 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697 et 1698..... 30
—— de l'art. 1699..... 31
—— de l'art. 1700.....*Ibid.*
—— de l'art. 1701.....*Ibid.*

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE, OU PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉ DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORT, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT. Séance du 30 frimaire an XII, tenue sous la présidence du CONSUL CAMBACÉRÈS..... 32
—— Séance du 9 nivose an XII..... 73
—— Séance du 21 nivose an XII..... 76
—— Séance du 7 pluviose an XII..... 95
—— Séance du 12 pluviose an XII..... 114

OBSERVATIONS de la section de législation du Tribunat, du 21 pluviose an XII, et jours suivans..... 122

BIU Cujas

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT. Séance du 3 ventose an XII, tenue sous la présidence du CONSUL CAMBACÉRÈS.....*Page* 131
EXPOSÉ DE MOTIFS fait par M. PORTALIS, conseiller d'État et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du 7 ventose an XII .....*Ibid.*
RAPPORT fait au Tribunat par M. FAURE, dans la séance du 12 ventose an XII..... 186
DISCOURS prononcé par M. GRENIER, orateur du Tribunat, dans la séance du Corps Législatif du 15 ventose an XII, en présentant le vœu d'adoption. 222

TROISIÈME PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMPLÉMENT, OU LOIS ACCESSOIRES ET ACTES DU POUVOIR EXÉCUTIF ET RÉGLÉMENTAIRE QUI SE RAPPORTENT AU TITRE *De la Vente*.

DÉCRET du 11 avril 1810, qui annulle une adjudication de biens nationaux en contravention à l'art. 1596 du Code Civil..... 258

FIN DE LA TABLE DU TITRE VI DU LIVRE III.

BIU Cujas

LIVRE III.

DES DIFFÉRENTES MANIÈRES DONT ON ACQUIERT LA PROPRIÉTÉ.

TITRE VII.

DE L'ÉCHANGE.

NOTICE HISTORIQUE..... *Page* 259

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE DU TITRE *De l'Échange*, OU CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉ DE MOTIFS, RAPPORT, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

Commentaire de l'art. 1702..... 261
—— de l'art. 1703..... *Ibid.*
—— de l'art. 1704..... *Ibid.*
—— de l'art. 1705..... 262
—— de l'art. 1706..... *Ibid.*
—— de l'art. 1707..... *Ibid.*

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE, OU PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉ DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORT, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT. Séance du 9 nivose an XII, tenue sous la présidence du CONSUL CAMBACÉRÈS..... 263
—— Séance du 28 nivose an XII..... 264
OBSERVATIONS de la section de législation du Tribunat, du 24 pluviose an XII..... 265
PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, séance du 5 ventose an XII, tenue sous la présidence du PREMIER CONSUL. *Ibid.*
EXPOSÉ DE MOTIFS fait par M. BIGOT-PRÉAMENEU, conseiller d'État et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du 8 ventose an XII.... 266
RAPPORT fait au Tribunat par M. FAURE, dans la séance du 14 ventose an XII..... 270

FIN DE LA TABLE DU TITRE VII DU LIVRE III.

BIU Cujas

LIVRE III.

DES DIFFÉRENTES MANIÈRES DONT ON ACQUIERT LA PROPRIÉTÉ.

TITRE VIII.

DU CONTRAT DE LOUAGE.

NOTICE HISTORIQUE.....*Page* 275

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT DU TITRE *Du Contrat de Louage*, OU CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉ DE MOTIFS, RAPPORT ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

CHAPITRE PREMIER. *Dispositions générales*..... 277
Commentaire et complément des articles 1708, 1709 et 1710.....*Ibid.*
—— de l'art. 1711..... 278
—— de l'art. 1712.....*Ibid.*
CHAP. II. *Du Louage des choses*.....*Ibid.*
Commentaire et complément de l'art. 1713.....*Ibid.*
Section première. *Des Règles communes aux Baux des Maisons et des Biens ruraux*..... 279
Commentaire et complément de l'art. 1714.....*Ibid.*
—— de l'art. 1715.....*Ibid.*
—— de l'art. 1716.....*Ibid.*
—— de l'art. 1717..... 280
—— des art. 1718 et 1719.....*Ibid.*
—— de l'art. 1720.....*Ibid.*
—— de l'art. 1721.....*Ibid.*
—— des art. 1722, 1723 et 1724..... 281
—— de l'art. 1725.....*Ibid.*
—— des art. 1726, 1727 et 1728..... 282

BIU Cujas

Commentaire et complément de l'art. 1729....*Page* 282
—— de l'art. 1730..... 283
—— de l'art. 1731.....*Ibid.*
—— des art. 1732 et 1733.....*Ibid.*
—— de l'art. 1734..... 284
—— des art. 1735 et 1736.....*Ibid.*
—— de l'art. 1737.....*Ibid.*
—— de l'art. 1738..... 285
—— des art. 1739 et 1740.....*Ibid.*
—— des art. 1741 et 1742.....*Ibid.*
—— de l'art. 1743..... 286
—— des art. 1744, 1745 et 1746.....*Ibid.*
—— des art. 1747 et 1748..... 287
—— de l'art. 1749.....*Ibid.*
—— des art. 1750 et 1751.....*Ibid.*
Section II. *Des Règles particulières aux Baux à loyer.* 288
Commentaire et complément de l'art. 1752.....*Ibid.*
—— de l'art. 1753.....*Ibid.*
—— de l'art. 1754.....*Ibid.*
—— des art. 1755, 1756 et 1757..... 289
—— de l'art. 1758.....*Ibid.*
—— des art. 1759 et 1760..... 290
—— des art. 1761 et 1762.....*Ibid.*
Section III. *Des Règles particulières aux Baux à ferme.* 291
Commentaire et complément de l'art. 1763.....*Ibid.*
—— des art. 1764, 1765 et 1766.....*Ibid.*
—— de l'art. 1767..... 292
—— des art. 1768, 1769 et 1770.....*Ibid.*
—— de l'art. 1771..... 293
—— des art. 1772, 1773 et 1774.....*Ibid.*
—— des art. 1775, 1776, 1777 et 1778..... 294
CHAP. III. *Du Louage d'ouvrage et d'industrie*..... 295
Commentaire et complément de l'art. 1779.....*Ibid.*
Section première. *Du Louage des domestiques et ouvriers. Ibid.*
Commentaire et complément de l'art. 1780.....*Ibid.*
—— de l'art. 1781.....*Ibid.*
Section II. *Des Voituriers par terre et par eau*..... 296

BIU Cujas

Commentaire et complément de l'art. 1782....*Page* 296
—— des art. 1783 et 1784.....*Ibid.*
—— de l'art. 1785..... 297
—— de l'art. 1786.....*Ibid.*
Section III. *Des Devis et des Marchés*.....*Ibid.*
Commentaire et complément des art. 1787 et 1788..*Ibid.*
—— de l'art. 1789.....*Ibid.*
—— de l'art. 1790..... 298
—— de l'art. 1791.....*Ibid.*
—— de l'art. 1792.....*Ibid.*
—— de l'art. 1793.....*Ibid.*
—— de l'art. 1794..... 299
—— de l'art. 1795.....*Ibid.*
—— de l'art. 1796.....*Ibid.*
—— des art. 1797, 1798 et 1799..... 300
CHAP. IV. *Du Bail à Cheptel*.....*Ibid.*
Section première. *Dispositions générales*.....*Ibid.*
Commentaire et compl. des art. 1800 et 1801.....*Ibid.*
—— des art. 1802 et 1803..... 301
Section II. *Du Cheptel simple*.....*Ibid.*
Commentaire et complément de l'art. 1804.....*Ibid.*
—— de l'art. 1805.....*Ibid.*
—— des art. 1806, 1807 et 1808.....*Ibid.*
—— de l'art. 1809..... 302
—— de l'art. 1810.....*Ibid.*
—— de l'art. 1811.....*Ibid.*
—— de l'art. 1812..... 303
—— des art. 1813, 1814, 1815, 1816 et 1817....*Ibid.*
Section III. *Du Cheptel à moitié*..... 304
Commentaire et complément des articles 1818, 1819 et 1820.....*Ibid.*
Section IV. *Du Cheptel donné par le Propriétaire à son Fermier ou Colon partiaire*.....*Ibid.*
§. 1er. *Du Cheptel donné au fermier*.....*Ibid.*
Commentaire et complément des articles 1821, 1822 et 1823.....*Ibid.*
—— des art. 1824, 1825 et 1826..... 305

BIU Cujas

§. II. *Du Cheptel donné au Colon partiaire*.....*Page* 305
Commentaire et complément de l'art. 1827.....*Ibid.*
—— des art. 1828, 1829 et 1830.....*Ibid.*
Section V. *Du Contrat improprement appelé Cheptel*... 306
Commentaire et complément de l'art. 1831.....*Ibid.*

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE, OU PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉ DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORT, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT. Séance du 9 nivose an XII, tenue sous la présidence du CONSUL CAMBACÉRÈS..... 307
—— Séance du 14 nivose an XII..... 351
—— Séance du 28 nivose an XII..... 368
—— Séance du 7 pluviose an XII..... 370
OBSERVATIONS de la section de législation du Tribunat, du 13 pluviose an XII, et jours suivans..... 383
PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT. Séance du 5 ventose an XII, tenue sous la présidence du PREMIER CONSUL..... 404
EXPOSÉ DE MOTIFS fait par M. GALLI, conseiller d'État et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du 9 ventose an XII 405
RAPPORT fait au Tribunat par M. MOURICAULT, dans la séance du 14 ventose an XII..... 418
DISCOURS prononcé par M. JAUBERT, orateur du Tribunat, dans la séance du Corps Législatif du 16 ventose an XII, en présentant le vœu d'adoption. 453

TROISIÈME PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMPLÉMENT, OU LOIS ACCESSOIRES ET ACTES DU POUVOIR EXÉCUTIF ET RÉGLÉMENTAIRE QUI SE RAPPORTENT AU TITRE *Du Contrat de Louage*..... 465

FIN DE LA TABLE DU TITRE VIII DU LIVRE III.

BIU Cujas

LIVRE III.

DES DIFFÉRENTES MANIÈRES DONT ON ACQUIERT LA PROPRIÉTÉ.

TITRE IX.

DU CONTRAT DE SOCIÉTÉ.

NOTICE HISTORIQUE..... *Page* 467

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE DU TITRE *Du Contrat de Société*, OU CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉ DE MOTIFS, RAPPORT ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

CHAPITRE PREMIER. *Dispositions générales*..... 469
Commentaire de l'art. 1832..... *Ibid.*
—— de l'art. 1833..... 470
—— de l'art. 1834..... *Ibid.*
CHAP. II. *Des diverses espèces de Sociétés*..... 471
Commentaire de l'art. 1835..... *Ibid.*
Section première. *Des Sociétés universelles*..... *Ibid.*
Commentaire des art. 1836 et 1837..... *Ibid.*
—— de l'art. 1838..... 472
—— des art. 1839 et 1840..... *Ibid.*
Section II. *De la Société particulière*..... *Ibid.*
Commentaire de l'art. 1841..... *Ibid.*
—— de l'art. 1842..... 473
CHAP. III. *Des Engagemens des Associés entre eux et à l'égard des Tiers*..... *Ibid.*
Section Ire. *Des Engagemens des Associés entre eux*.... *Ibid.*
Commentaire de l'art. 1843..... *Ibid.*
—— de l'art. 1844..... *Ibid.*
—— de l'art. 1845..... *Ibid.*
—— des art. 1846, 1847 et 1848..... 474
—— de l'art. 1849..... *Ibid.*

BIU Cujas

Commentaire de l'art. 1850. . . . . *Page* 475
—— de l'art. 1851. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 1852. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 1853. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 1854. 476
—— de l'art. 1855. . . . . *Ibid.*
—— des art. 1856, 1857, 1858 et 1859. 477
—— de l'art. 1860. 478
—— de l'art. 1861. . . . . *Ibid.*
Section II. *Des Engagemens des Associés à l'égard des Tiers*. . . . . *Ibid.*
Commentaire de l'art. 1862. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 1863. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 1864. 479
CHAP. IV. *Des différentes manières dont finit la Société*. . . *Ibid.*
Commentaire de l'art. 1865. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 1866. . . . . *Ibid.*
—— des art. 1867 et 1868. 480
—— de l'art. 1869. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 1870. 481
—— de l'art. 1871. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 1872. . . . . *Ibid.*
Disposition relative aux Sociétés de Commerce. . . . . *Ibid.*
Commentaire de l'art. 1873. . . . . *Ibid.*

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE, OU PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉ DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORT, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT. Séance du 14 nivose an XII, tenue sous la présidence du consul CAMBACÉRÈS. 483

BIU Cujas

OBSERVATIONS de la section de législation du Tribunat, du 29 nivose an XII. ..... *Page* 505

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT. Séance du 5 ventose an XII, tenue sous la présidence du PREMIER CONSUL. 512

EXPOSÉ DE MOTIFS fait par M. TREILHARD, conseiller d'État et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du 10 ventose an XII. ..... *Ibid.*

RAPPORT fait au Tribunat par M. BOUTTEVILLE, dans la séance du 14 ventose an XII 528

DISCOURS prononcé par M. GILLET, orateur du Tribunat, dans la séance du Corps Législatif du 17 ventose an XII, en présentant le vœu d'adoption..... 546

FIN DE LA TABLE DES MATIÈRES.

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

BIU Cujas

ERRATA DU TOME XIV.

Page 1, lig. 15. rédaction définitive, *supprimez* définitive. Même rectification, page 259, ligne 12.

4, 23. VIII, n° 7, *lisez* VIII, n° 6.

Ibid., 24. IX, n° 6, *lisez* IX, n° 7.

6, 2. VIII, n° 10, *lisez* VIII, n° 9.

98, 18. moins sept douzièmes, *lisez* moins de sept douzièmes.

244, 19. Placer ici le chiffre marginal 20, et le supprimer à la ligne 23.

282, 9 et 10. Retrancher ces deux lignes, et les remplacer par ce qui suit :

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez* la *séance du* 9 *nivose an* XII, I, n° 47.

284, 27. Après I, n° 13, *ajoutez* — *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 8.

289, 14 et 15. Retrancher ces deux lignes, et les remplacer par ce qui suit :

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Voyez* la *séance du* 7 *pluviose an* XII, IV, n° 1, art. 48 de la rédaction.

Ibid., 19 et 20. Retrancher ces deux lignes, et y substituer ce qui suit :

Principe de l'article. — *Exposé de motifs par* M. GALLI, VII, n° 14.

295, 23. VII, n° 9, *lisez* VII, n° 19.

301, 8 et 9. *séance du* 14 *nivose an* XII, II, n° 49, lisez *séance du* 9 *nivose an* XII, I, n° 49.

318, 1 de la note. de l'article 1726, *lisez* de l'article 1727.

406, 4. l'art. 19 (1726 *du Code*), *lisez* l'art. 29 (1736 *du Code*).

410, 9. l'art. 19 (1726 *du Code*), *lisez* l'art. 29 (1736 *du Code*).

BIU Cujas

Page 481, lig. 9, 10 et 11. Pourquoi la société, etc. Retrancher ici ces trois lignes, et les porter à la suite du commentaire de l'art. 1871, même page, ligne 20.

484, 27. 1840 et 1841, *lisez* 1841 et 1842.

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

BIBLIOTHEQUE
INTERUNIVERSITAIRE
CUJAS

BIU Cujas