

LE  
**DROIT CIVIL**

EXPLIQUÉ

SUIVANT L'ORDRE DU CODE.

---

**DE LA VENTE,**

COMMENTAIRE DU TITRE VI, LIVRE III DU CODE CIVIL.

**PAR M. TROPLONG,**

CONSEILLER A LA COUR DE CASSATION, ANCIEN PRÉSIDENT A LA COUR ROYALE DE BRUXELLES.

---

ÉDITION AUGMENTÉE, EN BELGIQUE,

ET DE LA CORRELATION DE L'ŒUVRE AVEC LES DROITS DES AUTRES QUI SONT TRAITÉS DES MÊMES MATIÈRES,  
ET DE LA RÉFÉRENCE DE DE LA JURISPRUDENCE BELGE.



**Bruxelles,**

SOCIÉTÉ TYPOGRAPHIQUE BELGE,

ADOLPHE WAHLER ET C<sup>ie</sup>,

PRÈS DE L'UNIVERSITÉ. — R. SAÏNTE, 48/49.

concurrence du prix et des intérêts; et il peut être contraint personnellement à rem- || plir cette obligation, sans pouvoir s'en af- franchir par l'abandon de la chose.

## ARTICLE 1653.

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 n'aime celui-ci donner caution, ou à moins qu'il n'ait été stipulé que, nonobstant le trouble, l'acheteur payera.

## SOMMAIRE.

608. Cas dans lesquels l'acheteur mis en possession peut suspendre le paiement du prix. *Quid* si l'acheteur est encore dans le délai pendant lequel des inscriptions peuvent être prises avec effet? *Quid* quand il est troublé ou qu'il a juste sujet de l'être?
609. Dans l'ancienne jurisprudence, il fallait que l'acheteur fût troublé pour qu'il pût refuser le prix. Motif de ce point de droit. Il en est autrement sous le Code civil. Il suffit que l'acheteur ait juste sujet de craindre d'être troublé.
610. Causes ordinaires de crainte d'éviction. Existence d'inscriptions hypothécaires.
611. Mais l'acheteur doit toujours les intérêts du prix.
612. Si la crainte du trouble porte sur une partie minime de la chose, l'acheteur peut retenir une partie correspondante du prix.
613. L'acheteur peut préférer la résolution du contrat à la séquestration du prix.
614. Mais lorsque l'acheteur a payé le prix, il ne peut exciper d'un simple trouble pour demander la restitution. *Quid* si le prix a été payé à des créanciers hypothécaires ou consignés à leur profit? Le péril ou l'éviction peuvent-ils autoriser une répétition? Discussion d'un arrêt rendu par la cour de Metz.
615. Le vendeur peut forcer l'acheteur au paiement du prix : s'il fait cesser le trouble.
616. Il peut aussi exiger le prix si l'acheteur s'est obligé à payer nonobstant le trouble.
617. Le prix doit aussi lui être payé s'il donne caution.
618. Montant de cette caution.
619. Quand l'acheteur procède au purgement, et garde par conséquent le prix par devers lui, afin d'y parvenir, le vendeur ne peut, par l'offre de lui donner caution, le forcer à payer entre ses mains.

## COMMENTAIRE.

608. — L'art. 1653 arrive au cas que nous avons annoncé au n° 593; il donne à l'acheteur mis en possession de la chose le droit de suspendre le paiement du prix.

Nos observations sur ce texte se divisent en deux parties; dans la première nous examinerons quelles sont les circonstances qui peuvent légitimer le refus de l'acheteur de payer le prix.

Dans la seconde, nous expliquerons par quel moyen le vendeur peut fléchir cette résistance.

L'art. 1653 ne prévoit pas aussi minutieusement que les lois romaines, tous les cas dans lesquels l'acheteur peut se trouver dans l'obligation de pourvoir à ses intérêts en suspendant le paiement du prix.

Les compilations de Justinien, toujours amies des plus petits détails, et qui contiennent la plus grande collection connue de faits judiciaires, se sont d'abord occupées du cas où la chose est atteinte d'un vice rédhibitoire. « *Iniquum est*, dit Ulpien, *venditorem pretium redhibende rei*

*consequi* [1]. » Mais il est si clair que lorsque l'acheteur est sur le point de faire résilier la vente, il n'a pas de prix à payer, que le Code a pu omettre d'envisager ce point.

Un autre cas plus sérieux dans lequel l'acheteur est en droit de différer le paiement, est celui où l'acheteur se trouve encore dans le délai pendant lequel des inscriptions peuvent être prises par des créanciers hypothécaires, ou par des femmes ou des mineurs. Quand même il ne lui aurait pas été accordé de terme pour vider ses mains, il serait en droit d'attendre l'apparition de ces inscriptions, sans quoi il payerait au risque d'être évincé.

Néanmoins, il ne faudrait pas que l'acheteur retardât indéfiniment les mesures qui mettent les créanciers en demeure de s'inscrire. S'il restait dans l'inaction, le vendeur pourrait le sommer de faire les

[1] L. 59, Dig. De credit. edict.

diligences nécessaires pour forcer les hypothèques à se montrer.

Mais laissons là pour le moment les cas particuliers. Elevons-nous, avant tout, au principe général écrit dans l'art. 1653, et d'après lequel l'acheteur peut retenir le prix, quand il est troublé, ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action soit hypothécaire, soit en revendication. Cet article a été emprunté à Domat, qui a dit : « Si l'acheteur découvre avant le paiement qu'il soit en péril d'éviction et s'il le fait voir, il ne pourra être obligé de payer le prix, qu'après qu'il aura été pourvu à sa sûreté [1]. »

Domat n'avait fait que rendre la pensée de Papinien [2].

« Ante pretium solutum, dominii questione mota, pretium emptor solvere non cogetur, nisi fidejussores idonei a venditore ejus evictionis offerantur. »

609. — Par le droit romain, comme par l'ancien droit français, le vendeur n'était pas tenu de rendre l'acheteur propriétaire de la chose; il devait seulement lui en assurer la jouissance libre et paisible.

Mais il est clair que le vendeur ne remplissait pas cette obligation, lorsque l'acheteur était troublé par une action quelconque dont le but était de mettre en question le droit qui lui avait été transmis.

Ainsi, par exemple, un héritier vend l'hoirie d'un de ses parents décédé; un tiers attaque de faux le testament, et revendique sur l'acheteur les biens composant l'hérédité. Scævola décide que le vendeur, qui réclame le prix dans ces circonstances, doit être repoussé par l'exception de dol [3].

Mais remarquez que dans les principes de l'ancienne jurisprudence que nous

avons exposés (*suprà*, n° 4), il fallait que l'acheteur fût troublé, *dominii questione mota*, etc. Pothier rapporte, d'après Soefve, un arrêt du 5 août 1669, qui décide que tant que l'acheteur ne souffre aucun trouble, il n'a pas droit de refuser le prix et de demander caution [4].

Le Code civil a dû adopter des principes plus larges et plus favorables à l'acheteur. Car, comme je l'ai prouvé ailleurs, il considère la vente comme un contrat translatif de propriété; à ses yeux le droit de l'acheteur est beaucoup plus absolu qu'il ne l'était jadis, et il s'offense bien davantage des moindres atteintes.

Aussi l'art. 1653, pour prévenir toutes les difficultés, a-t-il cru devoir ajouter que l'acheteur est autorisé à suspendre le paiement du prix non-seulement lorsqu'il est troublé par une action en revendication ou par une action hypothécaire, mais même lorsqu'il a juste sujet de l'être. On ne trouve une rédaction aussi compréhensive ni dans les lois romaines ni dans aucun des auteurs qui ont écrit avant le Code civil. C'est à l'influence de l'art. 1583 que j'attribue cette prévoyance scrupuleuse de notre article.

610. — C'est aux tribunaux à décider s'il y a juste sujet de crainte de la part de l'acheteur. Ils devront repousser les prétextes affectés, mis en avant comme moyens dilatoires [5] — [6].

La cause la plus ordinaire de crainte légitime d'éviction, c'est l'existence d'inscriptions sur l'immeuble acheté. L'hypothèque se résout en une action en saisie immobilière que le tiers détenteur ne peut prévenir qu'en offrant de payer le prix aux créanciers inscrits (art. 2169 et 2183 du Code civil). Il est donc menacé de perdre la

[1] Liv. 1, t. II, sect. 5, no 11.

[2] L. 18, § 1. Dig. De peric. et com. rei venditae.

[3] L. 17, § 2. Dig. De act. empt.

[4] Vente, no 283. C'est aussi ce que Brunemann enseigne très-positivement sur la loi, 17, § 1, D. De peric. et cond.

[5] Arrêts qui ont statué sur des causes de crainte. 1° Danger provenant de ce que des cohéritiers avaient vendu la portion de leur cohéritier absent. Cassat. 24 mars 1829. 2° Si les inscriptions sont périmées, il n'y a plus danger. Paris, 5 juin 1826. Mais remarquez que souvent la péremption de l'inscription n'empêche pas le droit d'hypothèque, c'est-à-dire la cause de l'éviction, de subsister. 3° Arrêt de Paris du 25 mars 1831 (Dal., 51, 2, 158), sur la question de savoir si la circonstance que la vente de l'immeuble du mineur a été conclue sans le subrogé tuteur est cause d'éviction. Cet arrêt doit être pris avec précaution.

[6] Il faut, dit Duvergier, que l'acheteur signale des faits ou des actes sur lesquels les tiers puissent fonder une prétention de cette espèce. On ne doit pas exiger de lui une démonstration rigoureuse que le droit existe réellement; ce serait subordonner la faculté de retenir le prix à la preuve que l'éviction est certaine, tandis que l'article 1655 l'accorde par cela seul que le trouble est imminent. Si le vendeur veut lever l'obstacle qui s'oppose à son paiement, il doit faire décider que le droit de propriété ou d'hypothèque dont l'exercice menace l'acquéreur n'existe pas. Ainsi le vendeur d'un immeuble grevé d'inscriptions hypothécaires alléguerait vainement que ces inscriptions ne sont pas sérieuses ou qu'elles sont susceptibles d'être annulées pour vice de forme, ou défaut de cause, il faut qu'il fasse prononcer la nullité contradictoirement avec les porteurs de ces inscriptions. (Traité de la Vente, t. I, no 425.) (Note de l'éditeur belge.)