

TRAITÉ PRATIQUE
DE
DROIT CIVIL FRANÇAIS

PAR

MARCEL PLANIOL
PROFESSEUR HONORAIRE
A LA FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

GEORGES RIPERT
PROFESSEUR DE DROIT CIVIL
A LA FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

TOME X
CONTRATS CIVILS

PREMIÈRE PARTIE



AVEC LE CONCOURS DE

JOSEPH HAMEL
PROFESSEUR AGRÉGÉ A LA FACULTÉ DE DROIT
DE PARIS
(VENTE)

BERNARD PERREAU
PROFESSEUR A LA FACULTÉ DE DROIT
DE CAEN
(LOUAGE)

PARIS

LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE DROIT & DE JURISPRUDENCE
Ancienne Librairie Chevalier-Marescq et C^e et ancienne Librairie F. Pichon réunies
R. PICHON ET R. DURAND-AUZIAS, ADMINISTRATEURS
Librairie du Conseil d'Etat et de la Société de Législation comparée
20, RUE SOUFFLOT (5^e ARR^t)

1932

Tous droits réservés

TABLE DES MATIÈRES DU TOME X

VENTE ET ÉCHANGE

Pages

1. Importance économique de la vente. 4

TITRE I

RÈGLES COMMUNES A TOUTES LES VENTES

CHAPITRE PREMIER

- CARACTÈRES ET FORMATION DU CONTRAT DE VENTE 2

2. Définition.

- SECTION I. — Caractères distinctifs du contrat de vente. 3

3. Distinction de la vente et du louage. — 4. Distinction de la vente et du dépôt. — 5. Distinction de la vente et du louage d'ouvrage. — 6. Distinction de la vente et du mandat. — 7. Distinction de la vente et de la dation en paiement. — 8. Distinction de la vente et de la donation avec charges.

- SECTION II. — Transfert de propriété. 8

9. Principe. — 10. Conventions ayant pour effet de retarder le transfert de propriété. — 11. Choses non individualisées. — 12. Vente de droits incorporels. — 13. Transfert de propriété ou de droits incorporels à l'égard des tiers.

	Pages
SECTION III. — Formes et preuve du contrat.	44
14. Caractère consensuel de la vente. — 15. Preuve de la vente. — 16. Question spéciale aux ventes de brevets, de navires ou d'aéroplanes. — 17. Conventions subordonnant la formation du contrat à la rédaction d'un écrit. — 18. Interprétation des actes de vente.	
SECTION IV. — Frais de la vente.	46
19. Principe. — 20. Frais d'acte. — 21. Charges fiscales. — 22. Frais de purge des hypothèques et nantissements. — 23. Exceptions à la règle de l'art. 1593 : frais à la charge du vendeur. — 24. Honoraires du notaire. — 25. Sanctions civiles des fraudes fiscales.	
CHAPITRE II	
CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE	21
26. Généralités. — 27. Consentement.	
SECTION I. — La chose vendue.	23
28. Désignation de la chose. — 29. A. <i>Existence de la chose vendue.</i> — Inexistence ou perte totale. — 30. Perte partielle. — 31. Choses futures. — 32. B. <i>Choses susceptibles d'être vendues.</i> — Principe. — 33. Biens inaliénables et droits incessibles. — 34. Prohibitions particulières.	
SECTION II. — Le prix.	28
35. Définition et caractères. — 36. A. <i>Modes de fixation du prix.</i> — Fixation du prix par les parties. — 37. Fixation du prix par un tiers. — 38. Effet de la fixation du prix par un tiers. — 39. Cas où le prix n'est pas fixé par le tiers. — 40. B. <i>Rapport du prix avec la valeur de la chose.</i> — Principe. — 41. Prix dérisoire. — 42. Prix simulé.	
SECTION III. — Capacité des parties.	36
43. Incapacités spéciales.	
§ 1. — <i>Prohibitions de vendre. Vente de la chose d'autrui.</i>	38
44. Principe. — 45. Motifs de la prohibition. — 46. Conditions d'application. — 47. Effets de la vente de la chose d'autrui. —	

48. Nullité de la vente. — **49.** Dommages-intérêts. — **50.** Consolidation de la vente par un fait postérieur. — **51.** Vente d'un bien indivis par un indivisaire agissant seul.

§ 2. — *Prohibition d'acquérir. Administrateurs et mandataires.* 50

52. Motifs de la prohibition. — **53.** Tuteurs. — **54.** Suite. Exceptions. — **55.** Mandataires chargés de vendre. Avoués. — **56.** Administrateurs des communes ou des établissements publics. — **57.** Officiers publics chargés de vendre des biens nationaux. — **58.** Sanctions. Personnes interposées.

§ 3. — *Prohibitions de vendre et d'acheter. Ventes entre époux.* 56

59. Motifs de la prohibition. — **60.** Ventes soumises à la prohibition. — **61.** Sanctions de la prohibition. Caractère de la nullité. — **62.** Cas où la vente cache une donation. — **63.** Exceptions à la prohibition. Cas où la vente est permise. — **64.** Première exception. Vente réalisée après une séparation de biens judiciaire. — **65.** Deuxième exception. Vente consentie par le mari à la femme avant la séparation. — **66.** Troisième exception. Vente consentie par la femme au mari avant la séparation. — **67.** Règles communes aux trois exceptions. Droits des héritiers réservataires. — **68.** Droits des créanciers.

CHAPITRE III

OBLIGATIONS DU VENDEUR

66

69. Enumération.

SECTION I. — Délivrance.

66

70. Définition.

§ 1. — *Réalisation de la délivrance.*

67

71. Principe. — **72.** Mode de délivrance commun à toutes les choses vendues. Simple consentement des parties. — **73.** Modes de délivrance spéciaux aux immeubles. — **74.** Modes de délivrance spéciaux aux meubles corporels. — **75.** Modes de délivrance spéciaux aux droits incorporels. — **76.** Frais de la délivrance. — **77.** Lieu de la délivrance. — **78.** Moment de la délivrance.

	Pages
§ 2. — <i>Sanction de l'obligation de délivrance.</i>	71
79. Principe. — 80. Inexécution indépendante du fait du vendeur. — 81. Inexécution due au vendeur. Option de l'acheteur. — 82. Sanctions conventionnelles.	
§ 3. — <i>Etendue de l'obligation de délivrance.</i>	76
83. Principe et sanctions. — 84. Délivrance des corps certains. — 85. Délivrance des choses de genre. — 86. Fruits. — 87. Accessoires.	
SECTION II. — <i>Garantie d'éviction.</i>	81
88. Généralités.	
§ 1. — <i>Garantie du fait personnel.</i>	83
89. Principe. — 90. Contenu de la garantie de trouble. — 91. Sanctions de la garantie. L'exception de garantie. — 92. Personnes tenues de la garantie du fait personnel. — 93. Suite. Indivisibilité. — 94. Clauses de non garantie du fait personnel.	
§ 2. — <i>Garantie contre les tiers.</i>	89
95. Principe. — 96. A. <i>Notion de l'éviction.</i> — Des différentes espèces de trouble. — 97. Eviction totale ou partielle. — 98. Découverte d'une charge. — 99. Conditions de l'éviction. — 100. Causes de l'éviction. — 101. Reprise de l'éviction. — 102. Ignorance de l'acheteur. — 103. Ventes en justice. — 104. Recours contre les vendeurs antérieurs. — 105. B. <i>Garantie incidente.</i> — Principe. — 106. Option de l'acheteur. Utilité de la garantie incidente. — 107. Exception dilatoire de garantie. — 108. Rôle du vendeur dans la garantie incidente. Jugement et frais de l'instance. — 109. Disparition de la garantie en cas d'omission de l'appel en garantie. — 110. Personnes tenues de la garantie incidente. Indivisibilité de l'obligation. — 111. C. <i>Eviction consommée. Réparation du dommage cause.</i> — Principe et distinction. — 112. Effets de l'éviction totale. Restitution du prix. — 113. Dominages-intérêts. — 114. Suite. Eléments des dommages-intérêts. — 115. Frais du contrat et du procès. — 116. Fruits et intérêts du prix. — 117. Plus-value. — 118. Impenses. — 119. Effets de l'éviction partielle ou de charges non déclarées. — 120. Personnes tenues à la réparation du dommage. — 121. D. <i>Modifications conventionnelles de la garantie.</i> — Garantie de fait et clauses de non-garantie. — 122. Validité des clauses spéciales de	

non-garantie. — **123.** Clauses générales de non-garantie. — **124.** Effets des clauses de non-garantie.

SECTION III. — Garantie des vices cachés. 124

125. Principe. — **126.** Différence entre la garantie des vices et les autres actions nées du défaut de la chose vendue.

§ 1. — *Conditions de la garantie des vices.* 127

127. Ventes soumises à la garantie. — **128.** Caractères essentiels du vice rédhibitoire. — **129.** 1^o Nature et gravité du vice. — **130.** 2^o Caractère occulte. — **131.** 3^o Vice antérieur à la transmission de propriété. — **132.** 4^o Vice inconnu de l'acheteur.

§ 2. — *Fonctionnement de la garantie des vices.* 137

133. Option de l'acheteur. — **134.** Action rédhibitoire. — **135.** Action estimatoire. — **136.** Délai de l'action en garantie. — **137.** Perte de la chose vendue. — **138.** Cas de ventes successives. — **139.** Garantie conventionnelle. Clauses restrictives. — **140.** Suite. Engagement d'assurer le bon fonctionnement de la chose vendue.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR 149

141. Enumération.

SECTION I. — Obligation de prendre livraison. 149

142. Son objet. — **143.** Epoque de la livraison. — **144.** Sanctions de l'obligation.

SECTION II. — Paiement du prix. 151

§ 1. — *Détermination de l'obligation de l'acheteur.* 151

145. Importance de cette obligation. — **146.** Epoque et lieu du paiement. — **147.** Intérêts du prix.

§ 2. — *Rétention du prix par l'acheteur.* 157

148. Principe. — **149.** Condition d'application du droit de rétention du prix. Trouble ou crainte de trouble. — **150.** Cas de paiement

déjà effectué. — **151.** Renonciation à la rétention du prix. — **152.** Effet du droit de rétention. — **153.** Ressource accordée par la loi au vendeur.

§ 3. — *Garanties du vendeur non payé.* 164

154. Généralités. — **155.** A. *Droit de rétention.* — Principe. — **156.** Ventes au comptant. — **157.** Ventes à terme. Cas où fonctionne le droit de rétention. — **158.** Suite. Ressource laissée à l'acheteur. — **159.** B. *Action en résolution.* — Principe. — **160.** Dans quelles ventes la résolution peut être demandée. — **161.** Qui peut demander la résolution. — **162.** Dans quels cas la résolution peut être demandée. — **163.** Cas où le prix est une rente. — **164.** Comment s'opère la résolution. — **165.** Pacte commissoire. — **166.** Effets de la résolution entre les parties. Remise en état. — **167.** Dommages-intérêts. — **168.** Effets de la résolution à l'égard des tiers. Situation des sous-acquéreurs. — **169.** Situation des créanciers gagistes ou hypothécaires. — **170.** Situation du locataire. — **171.** Indivisibilité de l'action en résolution. — **172.** Publicité de la résolution. — **173.** Extinction de l'action en résolution.

CHAPITRE V

PROMESSES DE VENTE 183

§ 1. — *Notion générale.* 183

174. Règle de l'art. 1589. — **175.** Promesses synallagmatiques. — **176.** Promesses unilatérales.

§ 2. — *Conditions de validité et effets des promesses unilatérales de vente.* 189

177. Conditions de validité. — **178.** A. *Effets antérieurs à l'adhésion de l'acheteur.* — Principe et applications. — **179.** Contravention à la promesse. — **180.** Durée de la promesse. Promesse jointe à un bail. — **181.** B. *Effets postérieurs à l'adhésion de l'acheteur.* — Défaut de rétroactivité. — **182.** Refus d'exécuter la promesse.

§ 3. — *Promesse unilatérale d'achat et pacte de préférence.* 197

183. Promesse unilatérale d'achat. — **184.** Pacte de préférence. — **185.** Effets du pacte de préférence.

§ 4. — *Promesses de vente dans les lotissements.* 201

185 bis. Loi du 30 juillet 1930.

CHAPITRE VI

MODALITÉS DIVERSES DU CONTRAT DE VENTE 203

186. Variétés de ventes.

SECTION I. — Ventes à réméré. 203

§ 1. — Généralités. 203

187. Principe. — **187 bis.** Utilité. Danger des conventions usuraires. — **188.** Délai du réméré. — **189.** Suite. Mode de calcul.

§ 2. — Effets de la vente avant l'exercice du réméré. 207

190. Effets à l'égard du vendeur. — **191.** Effets à l'égard de l'acheteur. — **192.** Non exercice du réméré pendant le délai.

§ 3. — Conditions d'exercice du réméré. 210

193. A. *Personnes pouvant exercer le réméré.* — Capacité. — **194.** Cessionnaires et créanciers du vendeur. — **195.** Pluralité de vendeurs. — **196.** B. *Personnes contre lesquelles le réméré peut être exercé.* — Acquéreur étant encore propriétaire de la chose au moment du réméré. — **197.** Acquéreur ayant transmis la chose à un tiers. — **198.** Pluralité d'acheteurs. — **199.** C. *Mode d'exercice du réméré.* — Formes.

§ 4. — Effets de l'exercice du réméré. 217

200. Principe. — **201.** Obligations du vendeur. Restitutions. — **202.** Délai des restitutions et garantie. — **203.** Retour de la chose dans le patrimoine du vendeur. — **204.** Obligations de l'acheteur. — **205.** Effets à l'égard des tiers. — **206.** Effets à l'égard du fisc. — **207.** Moment du transfert de propriété.

SECTION II. — Ventes avec arrhes. 223

208. Définition. — **209.** Interprétation des arrhes.

SECTION III. — Ventes à l'essai. 226

210. Définition. — **211.** Caractère conditionnel de la vente. — **212.** Droits et obligations de l'acheteur.

	Pages
SECTION IV. — Ventes avec déclaration de command.	229
213. Définition. — 214. Effets. — 215. Conditions générales. — 216. Conditions spéciales aux effets fiscaux.	
SECTION V. — Ventes à tempérament et locations ventes.	234
217. Ventes à tempérament. — 218. Locations ventes ; définition et avantages. — 219. Suite. Jurisprudence. — 220. Différences entre la location vente et la location complétée par une promesse de vente.	
SECTION VI. — Licitations.	238
221. Définition. — 222. Conditions de la licitation. — 223. For- mes de la licitation. — 224. Suite. Admission des étrangers à la licitation. — 225. Effets de la licitation. — 226. Droits fiscaux.	
TITRE II	
DIFFÉRENTES ESPÈCES DE VENTES	
CHAPITRE PREMIER	
VENTES D'IMMEUBLES	
227. Leur importance économique et sociale.	244
SECTION I. — Formes de la vente et régime fiscal.	245
228. Formes de la vente. — 229. Droit de timbre. — 230. Droit d'enregistrement. — Tarifs. — 231. Suite. Calcul des droits. — 232. Suite. Achat pour revendre. — 233. Nullité des contre-lettres. — 234. Sanctions fiscales de la dissimulation du prix.	
SECTION II. — Rescision pour cause de lésion.	254
§ 1. — <i>Le principe.</i>	254
235. Définition et histoire. — 236. Nullité des renonciations. — 237. Nécessité d'une action judiciaire, sa nature.	

	Pages
§ 2. — <i>Conditions d'exercice de l'action.</i>	258
238. A. <i>Nature de la vente.</i> — Principe. — 239. Exceptions. — 240. B. <i>Qualité du demandeur.</i> — Droit exclusif du vendeur. — 241. C. <i>Extinction de l'action.</i> — Disparition de la chose. — 242. Délai d'exercice de l'action.	
§ 3. — <i>Calcul de la lésion.</i>	264
243. Importance de la lésion donnant ouverture à la rescision. — 244. Moment d'appréciation de la lésion. — Promesses de vente. — 245. Preuve de la lésion.	
§ 4. — <i>Effets de la lésion.</i>	269
246. Option de l'acheteur. — 247. Rescission du contrat dans les rapports du vendeur et de l'acheteur. — 248. Effets à l'égard des tiers. Publicité. — 249. Pluralité de vendeurs ou d'acheteurs.	
SECTION III. — <i>Obligations du vendeur et de l'acheteur.</i>	273
250. Règle générale.	
§ 1. — <i>Garantie de la contenance.</i>	274
251. Généralités. — 252. Ventes à tant la mesure. — 253. Ventes avec simple mention de contenance. — 254. Pluralité d'immeubles. — 255. Effets du désistement de l'acheteur. — 256. Délai d'exer- cice du droit.	
§ 2. — <i>Action en résolution du vendeur non payé.</i>	281
257. Garanties du vendeur. Action résolutoire. — 258. Perte de l'action en cas de saisie immobilière. — 259. Perte de l'action par l'extinction du privilège. — 260. Publicité de la résolution. — 261. Loi hypothécaire belge du 16 décembre 1851.	
SECTION IV. — <i>Ventes publiques d'immeubles.</i>	283
262. Généralités. — 263. Formes. — 264. Capacité d'enchérir. Membres du tribunal et avoués. — 265. Suite. Saisie et insolvables. — 266. Sanction des incapacités et prête-nom des incapables. — 267. Situation des avoués se portant adjudicataires au nom de leurs clients.	

	Pages
SECTION V. — Vente d'un immeuble par appartements.	296
268. Généralités. — 269. Vente d'appartements d'un immeuble déjà construit. — 270. Vente par appartements d'un immeuble à construire.	
SECTION VI. — Ventes d'immeubles situés en Alsace et Lorraine.	299
271. Formes de publicité. — 272. Ventes à terme et ventes conditionnelles. — 273. Promesse de vente. — 274. Droit de réméré. — 275. Rescision ou résolution du contrat de vente.	
CHAPITRE II	
VENTE DE MEUBLES CORPORELS	303
276. Importance pratique.	
SECTION I. — Conditions générales de la vente.	303
277. Choses susceptibles d'être vendues. — 278. Sanctions. — 279. Régime fiscal des ventes de meubles.	
SECTION II. — Obligations du vendeur et de l'acheteur.	307
280. Enumération.	
§ 1. — <i>Fraudes dans la vente de marchandises.</i>	308
281. Principe de la réglementation. Historique. — 282. Délit de tromperie. — 283. Délit de falsification. — 284. Sanctions des délits de tromperie et de falsification. — 285. Règles spéciales aux ventes de matières d'or et d'argent. — 286. Protection spéciale des appellations d'origine.	
§ 2. — <i>Résolution pour défaut de retraitement.</i>	315
287. Principe. — 288. Conditions. — 289. Fonctionnement. — 290. Ventes par livraisons échelonnées. — 291. Application aux ventes commerciales.	
SECTION III. — Ventes publiques de meubles.	323
292. Définition et cas d'application. — 293. Choses susceptibles d'être vendues aux enchères publiques. Vente de marchandises neu-	

ves. — **294.** Compétence des officiers ministériels. — **295.** Formes de la vente. — **296.** Garantie des vices rédhibitoires. — **297.** Régime fiscal.

SECTION IV. — Modalités diverses des ventes de meubles. 330

§ 1. — *Ventes à la mesure, au compte ou au poids.* 330

298. Formation du contrat. — **299.** Définition de ces ventes. — **300.** Effets de ces ventes. — **301.** Réalisation du mesurage, du comptage ou du pesage.

§ 2. — *Ventes à la dégustation.* 335

302. Définition de ces ventes. — **303.** Effets. — **304.** Réalisation de la dégustation.

§ 3. — *Ventes sur échantillon.* 337

305. Définition et droits de l'acheteur.

CHAPITRE III

VENTES DE BIENS INCORPORELS 340

SECTION I. — Biens incorporels susceptibles de cession. 340

307. Droits cessibles. — **308.** Droits incessibles. — **309.** Vente à tempérament des valeurs mobilières. — **310.** Formes de la cession. — **311.** Effets de la cession. — **312.** Garantie de fait personnel dans les ventes d'universalités professionnelles. — **313.** Suite. Clause de garantie. — **314.** Ventes publiques. — **315.** Caractères particuliers de certaines cessions.

SECTION II. — Vente de droits litigieux. 357

§ 1. — *Retrait litigieux.* 357

316. Définition et utilité. — **317.** Contrats donnant lieu au retrait. — **318.** Droits susceptibles d'être retrayés. — **319.** Définition du droit litigieux. — **320.** Date à laquelle le droit cédé doit être litigieux.

	Pages
gieux. — 321. Réalisation du retrait. — 322. Effets du retrait. — 323. Cas exceptionnels où le retrait ne peut pas avoir lieu.	
§ 2. — <i>Personnes incapables d'acquérir des droits litigieux.</i>	366
324. Motifs de la prohibition. — 325. Définition du droit litigieux au sens de l'art. 1597. — 326. Personnes frappées par la prohibition. — 327. Sanctions.	
 SECTION III. — <i>Cessions de propriété littéraire et artistique.</i>	 369
328. Généralités. — 329. Conditions de la cession. — 330. Obligations de l'assureur. — 331. Obligations du cessionnaire. — 332. Ventes publiques d'objets d'art. Droit de suite des auteurs.	
 SECTION IV. — <i>Cessions de clientèles.</i>	 376
333. Clientèles cessibles. Principe. — 334. Clientèles médicales et dentaires.	
 SECTION V. — <i>Cessions d'offices ministériels.</i>	 379
335. Caractères généraux. — 336. Régime fiscal.	
§ 1. — <i>Conditions de validité.</i>	381
337. Capacité du cédant. — 338. Capacité du cessionnaire. — 339. Objet. — 340. Suite. Recouvrement d'honoraires. — 341. Formes de la cession. — 342. Agrément du gouvernement et prestation de serment.	
§ 2. — <i>Effets de la cession.</i>	387
343. Effets ordinaires de la vente. — 344. Obligations du vendeur Délivrance et garantie du fait personnel. — 345. Obligations de l'acheteur. Nomination et paiement du prix.	
§ 3. — <i>Les contre-lettres.</i>	391
346. Définition. — 347. Sanctions. — 348. Suite. Sanctions communes à toutes les contre-lettres. — 349. Suite. Sanctions spéciales aux contre-lettres tendant à majorer le prix de l'office. — 350. Preuve.	

§ 4. — *Action en réduction du prix.*

398

351. Caractère exceptionnel de cette action. — **352.** Conditions de l'action. — **353.** Effets de l'action.

§ 5. — *Règles spéciales au cas de destitution ou de démission.* 403

354. Principe et conséquences.

SECTION VI. — *Cessions de droits successifs.* 403

355. Définition. — **356.** Formes. — **357.** Rescision pour cause de lésion. — **358.** Effets. Transfert des droits sur les biens héréditaires. — **359.** Suite. Obligations du cédant. — **360.** Suite. Obligations du cessionnaire. — **360 bis.** Effets accessoires. Confusion.

CHAPITRE IV

VENTES RURALES 413

361. Généralités. Régime fiscal.

SECTION I. — *Vente d'animaux domestiques.* 416

362. Garantie des vices cachés. — **363.** Domaine d'application. — **364.** A. *Garantie des vices rédhibitoires.* — Application respective du Code civil et de la loi de 1884. — **365.** Ventes soumises à la garantie des vices. — **366.** Ventes ouvrant l'action en garantie. — **367.** Effets de la garantie. — **368.** Délai de l'action en garantie. — **369.** Expertise. — **370.** Citation du vendeur en garantie. — **371.** Compétence et procédure. — **372.** Mort ou revente de l'animal. — **373.** Garantie conventionnelle. — **374.** B. *Nullité de ventes d'animaux atteints de maladie contagieuse.* — Législation applicable. — **375.** Principe. — **376.** Ventes interdites. — **377.** Sanctions de la prohibition. — **378.** Suite. Dommages-intérêts. — **379.** Délais de la demande. — **380.** Cas de ventes successives. — **381.** Règles spéciales à la tuberculose.

SECTION II. — *Ventes d'engrais.* 447

382. Motifs de la réglementation.

§ 1. — *Répression des tromperies.* 447

383. Historique. — **384.** Sanctions contre les tromperies. — **385.** Règles destinées à assurer la sincérité de la vente. — **386.** Tromperies dans les ventes de produits cupriques antieryptogamiques.

	Pages
§ 2. — <i>Réduction du prix.</i>	452
387. Principe de la lésion de l'acheteur. — 388. Conditions de l'action en réduction. — 389. Effets de la lésion. — 390. Règles spéciales de compétence.	
SECTION III. — Ventes des récoltes sur pied.	454
391. Caractères généraux. — 392. Ventes publiques de récoltes sur pied.	
TITRE III	
ECHANGE	
393. Définition. — 394. Régime fiscal.	
SECTION I. — Application des règles de la vente.	461
395. Principe. — 396. Nullité de l'échange. Echange entre époux. — 397. Conséquences de la nullité de l'échange. — 398. Délivrance. — 399. Garantie. — 400. Effets de l'action en résolution ou en nullité à l'égard des tiers. — 401. Loi belge du 16 décembre 1831. — 402. Règles diverses particulières à l'échange.	
SECTION II. — Echange avec soulte.	469
403. Caractère juridique. — 404. Garantie du paiement de la soulte, privilège et action résolutoire. — 405. Régime fiscal.	
SECTION III. — Echanges pour le remboursement de la propriété rurale.	473
406. Généralités. — 407. A. <i>Echanges compris dans un remboursement collectif.</i> — Cas d'application. — 408. Droits des tiers. — 409. Règles fiscales. — 410. B. <i>Echanges individuels prévus par la loi du 3 novembre 1884</i> — Exonérations fiscales. — 411. Conditions. — 412. Transfert des droits réels.	

LOUAGE DE CHOSSES

413. Législation. — **414.** Alsace et Lorraine. — **415.** Conflits de lois : principes généraux. — **416.** Définition et caractères distinctifs. — **417.** Distinction du louage de choses et d'autres contrats. — **418.** Distinction du louage de choses et du louage d'ouvrage. — **419.** Choses susceptibles d'être louées. — **420.** Diverses catégories de louage de choses. — **421.** Louage d'immeubles et louage de meubles. — **422.** Baux à loyer et baux à ferme.

TITRE I

LOUAGE D'IMMEUBLES

CHAPITRE PREMIER

491

FORMATION DU CONTRAT DE LOUAGE

491

SECTION I. — Consentement et capacité des parties.

491

§ 1. — *Consentement.*

423. Objet du consentement. — **424.** Absence de formes. — **425.** Interprétation du contrat. — **426.** Promesses de bail. — **427.** Arrhes et denier à Dieu. — **428.** Modalités du consentement. — **429.** Vices du consentement. Erreur.

§ 2. — *Capacité et pouvoir.*

499

430. Principe. Nature juridique du bail. — **431.** A. *Pouvoirs du propriétaire.* — Propriétaire sous condition résolutoire. — **431 bis.** Propriétaire dont l'immeuble a fait l'objet d'une saisie immobilière. — **432.** B. *Incapacités.* — Incapables ayant le pouvoir d'administrer. — **433.** Femme mariée. — **434.** Mineur et interdit. — **435.** C. *Administrateurs de biens d'autrui.* — Administrateurs légaux et judiciaires. — **436.** Mandataires. — **437.** Administrateurs de fait. — **438.** D. *Capacité et pouvoir pour le renouvellement du bail.* — Règles particulières. — **439.** E. *Reductibilité.* — Principe.

	Pages
SECTION II. — <i>Objet et durée du bail.</i>	544
§ 1. — <i>Objet du bail.</i>	544
440. Immeubles susceptibles d'être loués. — 441. Bail de la chose d'autrui. — 442. Suite. Effets du bail de la chose d'autrui. — 443. Bail d'une chose indivise. — 444. Existence de la chose à l'époque du bail. — 445. Caractère licite de l'usage.	
§ 2. — <i>Durée du bail.</i>	549
446. Détermination de la durée du bail. — 447. A. <i>Durée extrême des baux immobiliers.</i> — Interdiction des baux perpétuels. — 448. Clauses. Principes. Bail à vie, bail héréditaire. — 449. B. <i>Droit au renouvellement du bail ou propriété commerciale.</i> — Loi du 30 juin 1926. — 450. Portée d'application de la loi. — 451. Personnes bénéficiant de la loi et conditions d'application. — 452. Indemnité. — 453. Caractère d'ordre public de la loi. — 454. Droits des étrangers. — 455. Compétence et procédure. — 456. C. <i>Régime des prorogations.</i> — Législation exceptionnelle des loyers. — 457. Premières prorogations. — 458. Régime actuel. Loi du 1er avril 1926. — 459. Durée de la prorogation. — 460. Bénéficiaires de la prorogation. — 461. Personnes exclues. — 462. Droit de reprise. — 463. Réglementation particulière pour diverses catégories d'immeubles ou de locaux. — 464. Compétence et procédure. — 465. Prorogation des baux ruraux. — 466. Prorogation des baux d'immeubles dans les régions libérées : lois des 23 octobre 1919 et 29 avril 1930. — 467. Prorogation des baux des terrains et locaux affectés aux exploitations des horticulteurs pépiniéristes.	
SECTION III. — <i>Prix du bail.</i>	547
§ 1. — <i>Détermination du prix.</i>	547
468. A. <i>Règles générales.</i> — Nécessité d'un prix dans le bail. — 469. Prix sérieux. — 470. Caractère déterminable du prix. — 471. Nature du prix. — 472. B. <i>Clauses tendant à parer à la dépréciation monétaire.</i> — Emploi de ces clauses dans les baux. — 473. Nullité de ces clauses. — 474. Clause de paiement en denrées. — 475. Clause de paiement en valeur-denrées. — 476. Clauses de paiement d'après les indices des prix ou suivant une échelle mobile. — 477. Effets de la nullité de la clause.	
§ 2. — <i>Législation spéciale des loyers.</i>	557
478. Idée générale. — 479. A. <i>Fixation légale du prix du bail.</i> — Majoration et taxation comme condition de la prorogation du bail. —	

480. Loi des 1^{er} avril 1926 et 29 juin 1929. — **481.** Réglementation légale du loyer, pour certaines catégories de locations ou d'immeubles. — **482.** Loi du 30 juin 1926 sur la propriété commerciale. — **483.** Sanctions des dispositions légales de taxation et majoration. — **484.** B. *Révision des baux.* — Principe. — **485.** Baux à loyer : Loi du 6 juillet 1925. — **486.** Baux à ferme : Loi du 9 juin 1927. — **487.** Compétence.

SECTION IV. — Preuve du bail.

575

488. Baux faits par écrit ou sans écrit. — **489.** Exclusion de la preuve testimoniale. — **490.** Preuve du bail verbal par le serment et par l'aveu. — **491.** Preuve du prix du bail verbal. — **492.** Preuve de la durée du bail verbal. — **493.** Preuve des autres clauses et conditions du bail verbal. — **494.** Preuve des modifications apportées aux conditions primitives du bail.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

495. Origines et caractères des obligations du bailleur.

SECTION I. — Obligation de délivrer et d'entretenir la chose louée. 589

§ 1. — *Délivrance de l'immeuble loué.* 589

496. Epoque de la délivrance. — **497.** Lieu de la délivrance. — **498.** Frais de la délivrance. — **499.** Contenance de la chose louée. — **500.** Accessoires de la chose louée. — **501.** Accessoires consistant en biens incorporels. — **502.** Sanctions de l'obligation de délivrance. — **503.** Retard dans la délivrance. — **504.** Indivisibilité de l'obligation.

§ 2. — *Mise en bon état des lieux loués.* 601

505. Etendue de l'obligation du bailleur. — **506.** Renonciation du preneur à la mise en bon état. — **507.** Sanctions de l'obligation.

§ 3. — *Entretien de la chose louée en bon état.* 605

508. Réparation de l'immeuble. — **509.** Distinction des dégradations et de la perte partielle. — **510.** Sanctions de l'obligation d'entretien.

SECTION II. — Obligation de garantie.

611

§ 1. — Garantie de fait personnel.

611

511. Trouble de droit et trouble de fait. — **512.** Etendue du droit du bailleur de pénétrer sur le fonds loué. — **513.** Interdiction de changer la forme de la chose louée. — **514.** Interdiction de modifier la destination de la chose louée. — **515.** Exercice, dans une autre partie de l'immeuble loué, d'une industrie ou d'un commerce concurrents. — **516.** Modifications apportées par le bailleur à un immeuble voisin de l'immeuble loué. — **517.** Clauses réservant certains droits au bailleur. — **518.** Réparations urgentes. — **519.** Sanctions de l'obligation du bailleur.

§ 2. — Garantie contre les tiers.

630

520. Hypothèses diverses de trouble. — **521.** A. *Troubles de jouissance provenant d'un tiers quelconque.* — Trouble de fait. — **522.** Suite. Cas où le bailleur peut encourir une responsabilité pour les troubles de fait. — **523.** Trouble de droit. — **524.** Sanctions de l'obligation du bailleur. — **525.** Exceptions à la garantie du bailleur. — **526.** B. *Troubles de jouissance provenant d'un autre locataire.* — Cas où le locataire se prévaut de son bail. — **527.** Voies de fait. — **528.** C. *Troubles de jouissance provenant d'un propriétaire voisin.* — Principe de l'absence de garantie. — **529.** Exceptions et limitations. — **530.** Action du preneur contre le propriétaire voisin. — **531.** Trouble consistant dans la démolition d'un mur mitoyen. — **532.** Sanction des responsabilités encourues par le bailleur et le propriétaire voisin. — **533.** D. *Troubles de jouissance provenant de l'administration publique.* — Recours du locataire. — **534.** Retrait d'autorisation administrative. — **535.** Expropriation pour cause d'utilité publique et occupation temporaire. — **536.** Cas où le bailleur est exonéré de la garantie.

§ 3. — Garantie des vices cachés.

655

537. Vices empêchant l'usage de la chose. — **538.** Clauses contraires. — **539.** Vices apparents. — **540.** Sanction de l'obligation de garantie des vices.

SECTION III. — Obligations du bailleur résultant de la législation des loyers.

662

541. Nature de ces obligations. — **542.** Interdiction de transformer les locaux à usage d'habitation en locaux commerciaux ou industriels. — **543.** Interdiction de transformer les locaux nus en locaux meublés. — **544.** Publicité obligatoire concernant les locaux vacants. — **545.** Publicité spéciale obligatoire concernant les locaux meublés.

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

668

SECTION I. — Droits du preneur.

668

§ 1. — *Nature juridique du droit du preneur.*

668

546. Caractère personnel ou réel du droit du preneur. — **547.** Intérêts pratiques. — **548.** Controverse relative à la nature juridique du droit du preneur. — **549.** Conflit entre preneurs successifs.

§ 2. — *Cession du bail et sous-location.*

675

550. A. *Droit de céder et de sous-louer.* — Principe. — **551.** Caractères distinctifs de la cession de bail et de la sous-location. — **552.** Portée d'application du droit de sous-louer et de céder le bail. — **553.** Restrictions légales à la faculté de sous-louer et de céder le bail. — **554.** Restrictions conventionnelles à la faculté de sous-louer ou de céder le bail. — **555.** Clause réservant l'agrément du bailleur. — **556.** Portée de la clause et sanction. — **557.** B. *Effets de la sous-location et de la cession du bail.* — Rapports du bailleur avec le preneur primitif. — **558.** Rapports du preneur primitif avec le sous-locataire ou le cessionnaire. — **559.** Rapports entre le bailleur et le cessionnaire ou le sous-locataire. — **560.** Action directe du bailleur contre le cessionnaire. — **561.** Action directe du bailleur contre le sous-locataire. — **562.** Cas de plusieurs cessions de bail ou sous-locations successives. — **563.** Règles particulières à la législation spéciale des loyers.

SECTION II. — Obligations du preneur.

702

564. Énumération de ces obligations.§ 1. — *Usage de la chose.*

703

565. Nature de cette obligation du preneur. — **566.** A. *Usage de la chose louée suivant sa destination.* — Règle légale. — **567.** Détermination de la destination de la chose. — **568.** Sanctions de cette obligation. — **569.** Droits de chasse et de pêche. — **570.** B. *Obligation d'user en bon père de famille.* — Principe. — **571.** Applications au bail de maison. — **572.** Applications au bail à ferme. — **573.** Responsabilité du preneur à raison du fait d'autrui. — **574.** Responsabilité du bailleur à raison des abus de jouissance commis par le preneur. — **575.** Sanctions de l'obligation d'user de la chose en bon père de famille. — **576.** C. *Interdiction de changer la forme de la chose louée.* — Principe. — **577.** Installations nouvel-

les. Electricité, gaz, téléphone, eau. — **578**. Outillage industriel et commercial. — **579**. Constructions et plantations. — **580**. D. *Réparations locatives*. — Exécution des réparations locatives. — **581**. Détermination des réparations locatives. — **582**. Exceptions à l'obligation du preneur. — **583**. Cas où il y a plusieurs locataires. — **584**. Sanctions de l'obligation d'exécuter les réparations locatives. — **585**. E. *Avertissement donné au bailleur au cas d'usurpation*. — Nature et portée de cette obligation.

§ 2. — *Paiement du prix du bail.*

733

586. A. *Détermination du montant du prix du bail*. — Frais et prestations accessoires. — **587**. Impôts et charges de l'immeuble loué. — **588**. Autres charges incombant au preneur. — **589**. B. *Conditions du paiement*. — Lieu du paiement. — **590**. Époque du paiement. — **591**. Preuve du paiement. — **592**. C. *Exceptions et atténuations à l'obligation de payer le prix du bail*. — Origine. — **593**. Perte de la chose ou de l'usage de la chose. — **594**. Législation des loyers. — **595**. D. *Sanctions de l'obligation de payer le prix du bail*. — Saisie et résiliation du bail.

§ 3. — *Obligation de garnir les lieux loués.*

745

596. Principe général. — **597**. Obligation de garnir la maison louée de meubles suffisants. — **598**. Que faut-il entendre par « meubles suffisants ». — **599**. Sanctions de l'obligation. — **600**. Obligation d'engranger des récoltes dans les lieux loués. — **601**. Obligation de garnir la ferme du bétail et du matériel nécessaire à son exploitation.

§ 4. — *Restitution de la chose louée à la fin du bail.*

751

602. Obligation du preneur. — **603**. A. *Etat dans lequel doit être restituée la chose louée*. — Cas où il a été fait un état des lieux. — **604**. Cas où il n'a pas été dressé d'état des lieux. — **605**. B. *Etendue de la restitution*. — Restitution en nature. — **606**. Alluvion formée au cours du bail. — **607**. Constructions et plantations effectuées par le preneur. — **608**. C. *Sanction de l'obligation de restituer la chose louée*. — Responsabilité du preneur. — **609**. Cas où le preneur est exempt de toute responsabilité. — **610**. D. *Rapport entre le fermier sortant et le fermier entrant*. — Obligation du fermier sortant. — **611**. Cas où le fermier sortant a reçu les pailles et engrais lors de son entrée en jouissance. — **612**. Cas où le fermier sortant n'a pas reçu les pailles et engrais.

§ 5. — *Responsabilité du preneur au cas d'incendie.*

767

613. Principe de cette responsabilité. — **614**. A. *Locataire unique*. — Portée d'application de l'art. 1733. — **615**. Cas d'exonération

du preneur. — **616**. Clause de non responsabilité. — **617**. Sanction de la responsabilité du preneur. — **618**. Effets de l'assurance du risque locatif. — **619**. B. *Pluralité de locataires*. — Responsabilité proportionnelle. — **620**. Cause d'exonération des colocataires. — **621**. Mesure dans laquelle les colocataires sont responsables de l'incendie. — **622**. Cas où le propriétaire occupe lui-même une partie de l'immeuble incendié.

CHAPITRE IV

CAUSES DE CESSATION DU LOUAGE D'IMMEUBLES 785

SECTION I. — Causes normales de cessation du bail. 785

§ 1. — *Résiliation amiable*. 785

623. Consentement des parties à la résiliation et preuve.

§ 2. — *Expiration du temps fixé*. 786

624. Bail écrit ou à durée déterminée. — **625**. Modes de détermination de la durée du bail. — **626**. Exceptions à la règle de l'expiration du bail au terme convenu. — **627**. Tacite reconduction. — **628**. Effets de la tacite reconduction. — **629**. Mort du preneur. — **630**. Indemnité de plus-value au fermier sortant.

§ 3. — *Droit de congé*. 799

631. Applications du congé. — **632**. Formes et preuve du congé.

SECTION II. — *Résiliation du bail pour inexécution des obligations*. 803

633. Inexécution des obligations nées du bail. — **634**. Effets de la résiliation. — **635**. Suite. Dommages-intérêts. Indemnité de relocation. — **636**. Faillite du preneur.

SECTION III. — *Résolution et perte du droit du bailleur*. 809§ 1. — *Résolution du droit de propriété du bailleur*. 809

637. Distinction entre les causes.

§ 2. — *Perte de la chose louée.*

638. A. *Perte de l'immeuble.* — Cessation du bail au cas de perte de la chose louée. — **639.** Nature de la perte : perte totale et perte partielle. — **640.** Caractère fortuit de la perte ou faute d'une partie. — **641.** Résiliation de plein droit du bail. — **642.** Option du preneur en cas de perte partielle. — **643.** B. *Perte des produits et récoltes.* — Décharge du loyer. — **644.** Cas où le fermier a droit à indemnisation. — **645.** Conditions de l'indemnisation. — **646.** Cas où le bail est fait pour plusieurs années. — **647.** Exceptions au principe de l'indemnisation pour perte de récolte.

§ 3. — *Aliénation de l'immeuble loué.* 829

648. Principe du maintien du bail au cas d'aliénation. — **649.** Exceptions. Bail n'ayant pas date certaine. — **650.** Suite. Bail de plus de dix-huit ans non transcrit. — **651.** Suite. Clause réservant à l'acquéreur la faculté d'expulser le preneur.

§ 4. — *Expropriation pour cause d'utilité publique.* 835

652. Cause de cessation du bail. — **653.** Expropriation totale. — **654.** Expropriation partielle.

SECTION IV. — *Législation spéciale des loyers.* 839

655. A. *Dommmages et pertes résultant de faits de guerre.* — Dommages concernant la personne du preneur. — **656.** Dommages et pertes concernant la situation du preneur. — **657.** B. *Revision de baux.* — Droit de résiliation au cas de majoration. — **658.** C. *Droit de reprise du propriétaire.* — Principe. — **659.** Droit de reprise exercé en vue de l'habitation. — **660.** Suite. Conditions d'exercice de ce droit. — **661.** Suite. Exceptions et tempéraments au droit de reprise. — **662.** Suite. Sanctions encourues par le propriétaire au cas de non-occupation effective après la reprise. — **663.** Droit de reprise exercé en vue de la construction.

TITRE II

VARIÉTÉS DE LOUAGE DE CHOSSES

664. Considérations générales.

CHAPITRE PREMIER

VARIÉTÉS DE BAUX IMMOBILIERS

665. Enumération.

SECTION I. — Métayage ou bail à colonat partiaire.

856

666. A. *Définition et nature juridique.* — Définition et importance. — **667.** Réglementation par le Code civil et controverse sur la nature du contrat. — **668.** Loi du 18 juillet 1889. — **669.** B. *Conditions de formation du contrat.* — Objet du métayage : terres, étangs. — **670.** Partage des fruits. — **671.** Prestation colonique. — **672.** Consentement et capacité. — **673.** Preuve du contrat. — **674.** C. *Droits et obligations des parties.* — Droits du bailleur. — **675.** Obligations du bailleur. — **676.** Obligations du métayer. — **677.** Règlement annuel du compte d'exploitation. — **678.** Privilège du bailleur. — **679.** D. *Causes de cessation du métayage.* — Mort du métayer. — **680.** Exercice du droit de congé. — **681.** Perte de la chose. — **682.** Vente de l'immeuble. — **683.** Disposition relative à la prescription.

SECTION II. — Bail emphytéotique ou contrat d'emphytéose.

876

684. Nature du bail emphytéotique. — **685.** Capacité du bailleur. — **686.** Preuve du bail. — **687.** Durée du bail. — **688.** Prix du bail, ou canon emphytéotique. — **689.** Constructions et améliorations faites par l'emphytéote. — **690.** Droit de jouissance de l'emphytéote. — **691.** Droit de disposition de l'emphytéote. — **692.** Causes de résiliation.

SECTION III. — Bail à covenant ou à domaine congéable.

882

693. Origine, régime légal et utilité. — **694.** Définition et caractères. — **695.** Nature juridique. — **696.** Formes du contrat. — **697.** Capacité. — **698.** Durée du bail. — **699.** Rente convenancière et autres prestations. — **700.** Droits du propriétaire foncier. — **701.** Droits et obligations du domanier. — **702.** Congément. — **703.** Tacite reconduction. — **704.** Droit de remboursement et expense.

SECTION IV. — Bail à complant.

897

705. Définition, origine, domaine d'application. — **706.** Nature juridique et caractères du contrat. — **707.** Durée du bail. — **708.** Prix du bail. — **709.** Droits et obligations des parties. — **710.** Causes de cessation du bail.

SECTION V. — Contrat de champart.

901

711. Origines et nature juridique du contrat de champart.

	Pages
SECTION VI. — Bail à rente, à colonage ou à locatairie perpétuels.	903
712. Nature juridique. — 713. Bail à rente. — 714. Bail à colonage perpétuel ou à métairie perpétuelle. — 715. Bail à locatairie perpétuelle ou à culture perpétuelle.	

SECTION VII. — Baux de chasse et de pêche.	906
--	-----

716. Modes de cession du droit de chasse ou de pêche. — 717. Nature juridique du bail. — 718. Conditions et formes du bail. — 719. Effets du bail. — 720. Causes de cessation du bail. — 721. Tacite reconduction.	
--	--

CHAPITRE II

LOUAGE DE MEUBLES	914
-------------------	-----

SECTION I. — Règles générales du louage de meubles.	914
---	-----

722. Réglementation légale. — 723. Meubles pouvant faire l'objet d'un louage. — 724. Durée extrême des baux de meubles. — 725. Pouvoirs de l'usufruitier et des mandataires légaux. — 726. Preuve du bail. — 727. Lieu de la délivrance de la chose louée. — 728. Réparations locatives. — 729. Responsabilité du locataire en cas d'incendie. — 730. Fixation légale de la durée des baux. — 731. Tacite reconduction. — 732. Aliénation par le bailleur de la chose mobilière faisant l'objet du bail.	
--	--

SECTION II. — Contrats se rattachant au bail de meubles.	923
--	-----

§ 1. — <i>Location de coffres-forts.</i>	923
--	-----

733. Nature juridique.

§ 2. — <i>Bail à nourriture.</i>	925
----------------------------------	-----

734. Définition et applications. — 735. Nature juridique. — 736. Effets du bail à nourriture.	
---	--

CHAPITRE III

LES CHEPTELS	928
--------------	-----

737. Définition générale.

SECTION I. — Cheptel simple.

738. Caractères et nature juridique. — **739.** Forme et preuve du contrat. — **740.** Durée du cheptel simple. — **741.** Droits du preneur. — **742.** Obligations du preneur. — **743.** Droits du bailleur. — **744.** Obligations du bailleur. — **745.** Règlement entre les contractants à la fin du cheptel. — **746.** Causes de cessation du cheptel simple.

SECTION II. — Cheptel à moitié.

943

747. Origine et définition. — **748.** Réglementation légale. — **749.** Effets du cheptel à moitié. — **750.** Causes de cessation du cheptel à moitié.

SECTION III. — Cheptel donné par le propriétaire
au fermier ou cheptel de fer.

945

751. Définition. — **752.** Durée du cheptel de fer. — **753.** Droits et obligations du preneur. — **754.** Mode de règlement entre les parties à la fin du cheptel.

SECTION IV. — Cheptel donné par le propriétaire au métayer.

949

755. Caractère et réglementation. — **756.** Différences avec le cheptel simple.

SECTION V. — Contrat improprement appelé cheptel.

950

757. Nature juridique et effets de ce contrat.

SECTION VI. — Restitution des cheptels.

952

758. Plus-value et moins-value des cheptels. — **759.** Discussion sur l'attribution au bailleur de la plus-value provenant de la dépréciation monétaire. — **760.** Jurisprudence : attribution de la plus-value au cheptelier. — **761.** Convention sur la restitution. — **762.** Le cheptel mort doit-il être assimilé au cheptel vif ?

ADDITIONS.

962