



M É M O I R E

POUR le sieur MUNIER , Notaire Royal à Lugny ,
& sa femme , Appellans :

CONTRE le sieur BLANC , Notaire Royal à Cluny ,
& sa femme , Intimés.

CETTE Affaire , qui présente au premier aspect la question de savoir si la lésion est un moyen de restitution en matière d'échange , offre bientôt un autre problème à résoudre.

Ce n'est vraiment point un échange que le sieur Blanc & le sieur Munier ont fait entr'eux. Ils ont , par des raisons particulières , adopté la forme de l'échange : mais au fond , ce sont deux ventes qu'ils ont consommées respectivement par le même contrat.

Ainsi le sieur Blanc peut bien , par rapport à l'héritage qu'il a vendu , proposer le moyen de lésion.

Mais il l'invoqueroit en vain quant à celui qu'il a acheté. Ce n'est qu'en faveur du vendeur qu'a été introduit le bénéfice de la restitution pour cause de lésion.

Il n'y a donc que l'immeuble aliéné par le sieur Blanc, qui doit ici être estimé, pour parvenir à connoître si ce vendeur a été lésé d'outre-moitié. Nulle estimation à faire de celui qu'il a acheté.

Du reste, l'héritage cédé par le sieur Blanc, les deux héritages même, s'ils étoient tous deux dans le cas d'être estimés, devroient l'être, eu égard à l'état où ils étoient au moment de l'aliénation.

Telles sont les réflexions que la décision irrégulière des premiers Juges met le sieur Munier dans la nécessité de développer.

Exposons d'abord les faits.

F A I T S.

LE sieur Blanc & la Demoiselle Martin sa femme possédoient au hameau de Macheron, dans le Mâconnois, un domaine dont les bâtimens étoient en très-mauvais état. Ce qui déprécioit encore ces bâtimens, c'est que les sieur & Dame Blanc n'en étoient pas seuls propriétaires: il ne leur en appartenoit que les deux tiers, qui se trouvoient confondus avec l'autre tiers appartenant au sieur Derper.

La totalité du domaine avoit même été dans l'origine indivise entre les auteurs de ce sieur Derper & ceux de la Dame Blanc, dans la même proportion

3

des deux tiers au tiers; & l'on n'étoit parvenu à partager les fonds qu'en les morcelant, au point que le lot de la Dame Blanc étoit composé d'une multitude de piéces de terre peu étendues, & grevées presque toutes d'une servitude de passage pour la desserte du fonds voisin; ce qui ôtoit encore au domaine des S^r & Dame Blanc une partie de sa valeur.

Ceux-ci cherchoient à le vendre, pour en acquérir un dont la possession fût moins incommode, & qui en même tems fût moins éloigné du lieu de leur domicile.

Ils avoient jetté la vue sur celui que possédoient les Sieur & Dame Munier, au Village d'Igé, situé aussi dans le Mâconnois.

Les deux Propriétaires se rapprochent; ils mettent chacun le prix à leur domaine. Le sieur Blanc estime le sien 10000 livres; celui que possède le sieur Munier, n'est évalué par lui que 5000 livres. C'est sur le pied de cette estimation que tous deux doivent se céder mutuellement leurs possessions; en sorte que le sieur Munier, pour donner la valeur de ce qu'il acquiert, sera obligé de payer 5000 livres en argent.

Mais sous quelle forme réaliseront-ils leurs conventions? Celle de l'échange leur paroît préférable, & voici pourquoi. Un Edit du mois d'Août 1770, rendu sur-tout pour la Province de Mâconnois, porte, à l'article 5. « que pendant l'espace de six années » les actes d'échange des parties de terrain au dessous » de dix arpens, seront exempts des droits de centième denier & autres droits royaux & seigneur-

» riaux , à l'exception du droit de contrôle , qui de-
 » meurera fixé à la somme de dix sols , de quelque va-
 » leur que soient les héritages échangés ».

Quel avantage n'y avoit-il pas pour le sieur Blanc & le sieur Munier à traiter entr'eux par la voie de l'échange ? Mais ce n'étoit pas tout. Pour profiter du bénéfice de l'Edit , il falloit ne pas aliéner plus de dix arpens à la fois. On prend en conséquence le parti de faire deux actes séparés , au lieu d'un. Ces deux actes , parfaitement semblables , ont été passés le premier & le sept Août 1774. Il est dit dans chacun que le sieur Munier cede à titre d'échange aux sieur & Dame Blanc la moitié du domaine d'Igé. Ceux-ci , de leur côté , cedent au sieur Munier , au même titre d'échange , la moitié du domaine de Macheron , consistant , ce sont eux-mêmes qui le déclarent , *en très-mauvais bâtimens , grange & écurie , dont partie est en mesure , & le surplus tombant de toutes parts*. L'échange est fait pour chaque moitié , sous le retour de 2500 livres que le sieur Munier doit payer , & dont il paie même 1300 livres comptant aux sieur & Dame Blanc ; & chacun des deux actes est terminé par cette clause : *Estimant les Parties , savoir , la moitié du domaine remis par ledit M^e Munier valoir 2500 livres , & la moitié de celui remis par les mariés Blanc & Martin , valoir 5000 liv.*

Le 4 Septembre suivant , la Dame Munier , qui n'avoit point paru dans ces deux actes , ainsi que la Dame Blanc , qui étoit encore mineure au moment où ils avoient été passés , donnerent chacune leur ratification.

5
Tout étant ainsi consommé, le sieur Munier prit les mesures nécessaires pour relever les bâtimens du domaine de Macheron : il y fit pour plus de 2500 l. de réparations. Les terres, dont la culture n'avoit pas été moins négligée que l'entretien des bâtimens, lui coûtèrent aussi en améliorations beaucoup de dépenses & beaucoup de soins.

Le sieur Munier chercha encore à améliorer sa propriété d'une autre maniere, en y réunissant celle du S^r Derper. Par-là, il donnoit un prix considérable, & aux bâtimens & aux terres qu'il avoit achetés du sieur Blanc, en faisant cesser l'indivision & les servitudes qui les grevoient.

Il se dispoisoit à recueillir le fruit de ces améliorations de toutes especes, lorsque les Sieur & Dame Blanc lui firent signifier des Lettres de rescision, où, en ajoutant beaucoup au prix qu'ils avoient mis au domaine de Macheron, & rabaisant au contraire celui de l'autre domaine, ils se plaignoient d'avoir éprouvé une lésion considérable, une lésion d'outre-moitié.

Après avoir opposé aux Sieur & Dame Blanc des actes qui prouvoient le peu de sincérité de leur évaluation, les Sieur & Dame Munier renfermerent à peu près leur défense dans ce dilemme. Ou c'est un échange que contient chacun des actes que les Sieur & Dame Blanc veulent faire rescinder pour cause de lésion ; ou c'est une double vente, qualifiée seulement d'échange. Dans le premier cas, point de lésion à opposer : elle n'est point écoutée en matiere d'é-

change. Dans le second, elle ne peut être proposée par les Sieur & Dame Blanc qu'à l'égard de l'objet qu'ils ont vendu; & point du tout à l'égard de celui qu'ils ont acheté, parce que le moyen de lésion n'a point été introduit en faveur de l'acheteur. Il n'y a donc alors que le domaine de Macheron dont on doit ordonner l'estimation, eu égard à l'état où il étoit au moment de l'aliénation; & c'est d'après cela que les Sieur & Dame Munier nommerent Brunet pour Expert à l'effet d'estimer seulement le domaine de Macheron.

Dans cet état est intervenu en la Justice de Cluny, le 20 Juin 1777, une Sentence qui ordonne que « par Etienne Dufour, Expert nommé par les » Sieur & Dame Blanc, & par Jacques Brunet, » Expert nommé par les Sieur & Dame Munier, il » fera procédé à l'arpentage & estimation *des domai-* » *nes des Parties*, lesquels Experts feront la distinc- » tion *des réparations urgentes que les Sieur & Dame* » *Munier auront pu faire dans le domaine de Macheron,* » détailleront lesdites réparations, & en feront l'es- » timation, eu égard à l'état où il étoit lors de l'échan- » ge, pour, sur le vu dudit rapport, être statué ce » qu'il appartiendra ».

Cette Sentence portoit un double préjudice aux Sieur & Dame Munier : d'abord, en ce qu'elle ordonnoit indistinctement l'estimation des deux domaines, & ensuite dans la maniere dont l'estimation étoit ordonnée; le premier Juge prescrivant seulement aux Experts de déduire sur l'évaluation du do-

maine de Macheron le montant , ou même la simple appréciation des réparations urgentes.

Determinés à se pourvoir contre ce Jugement ; les Sieur & Dame Munier se garderent bien de concourir à son exécution. Leurs Adversaires cherchoient au contraire à la hâter : ils firent procéder à la visite & à l'estimation des deux domaines ; les deux Experts s'étant même trouvés d'avis différens sur plusieurs points , ils firent nommer un tiers Expert qui devoit les départager. Ce tiers-Expert a aussi donné son avis , & dressé son rapport.

Mais le tout a été fait par défaut contre les Sieur & Dame Munier , qui ont depuis interjetté appel de la Sentence du 20 Juin 1777 , & de ce qui l'avoit suivie.

Ils ont aussi , depuis leur appel , fait une démarche à laquelle cependant rien ne les obligeoit. Il ont , mais subsidiairement , demandé acte de leurs offres de reprendre le domaine d'Igé qu'ils avoient cédé aux Sieur & Dame Blanc pour 5000 livres , & d'y substituer cette même somme en argent.

C'est sur leur appel , & en même tems sur cette offre qu'il s'agit de statuer.

O B S E R V A T I O N S.

QUOIQUE les Sieur & Dame Munier n'aient pas besoin , pour établir le mal jugé de la Sentence dont ils sont Appellans , de prouver le peu de réalité de la prétendue lésion énorme dont se plaignent leurs Ad-

versaires , il leur importe cependant , pour écarter la défaveur qu'on voudroit jeter sur eux , pour dissiper le préjugé que semblent autoriser les décisions des Experts , de présenter là-dessus quelques réflexions.

Selon les Sieur & Dame Blanc , leur domaine seul valoit plus que le double du prix de 10000 livres , pour lequel ils l'ont cédé.

Comment osent-ils se permettre une pareille assertion ? Il est certain d'abord que , suivant un bail passé en 1766 , & qui n'a fini qu'en 1772 , ce qui composoit alors le domaine de Macheron , n'étoit affermé que 424 livres. Il est certain aussi que ce n'est pas l'intégralité des fonds qui en dépendoient pour lors que les sieur & Dame Blanc ont cédée en 1774 aux sieur & Dame Munier. Un an auparavant , en 1773 , ils en avoient détaché deux vignes qu'ils avoient vendues 1012 livres au sieur Munier lui-même , & ils s'étoient encore réservé lors de la cession qu'ils attaquent aujourd'hui , une maison qu'ils ont vendue l'année suivante 1092 livres. Ils avoient aussi vendu peu de tems avant de traiter avec les sieur & Dame Munier , une coupe de bois dont ils avoient retiré 300 livres.

Voilà donc 2400 livres à retrancher sur le capital , quel qu'il soit , d'un fonds qui ne produisoit en 1772 que 424 livres de revenu ; ne peut-on pas assurer déjà que ce fonds prisé 10000 livres en 1774 , ne l'a pas été au dessous de sa valeur ?

Mais ce n'est pas tout : l'année même où le sieur
Blanc

Blanc l'a cédé pour ce prix, il l'avoit donné à ferme par bail verbal à un sieur Roberjot, & à un sieur Guillemaud, beau-frere de celui-ci; & ce n'étoit plus 424 livres de fermage que ceux-ci lui en donnoient: le mauvais état des bâtimens, la dégradation des terres étoient telles, qu'ils avoient refusé de porter le prix du bail au dessus de 240 livres. Ce fait doit aujourd'hui être réputé pour constant. On l'a articulé dans le cours de l'instruction de la maniere la plus précise: on a provoqué le sieur Blanc pour qu'il eût à l'avouer, ou à le nier. Son silence, après tant d'interpellations, équivaut sans doute à un aveu.

Doit-on donc l'écouter lorsqu'il vient dire que ce qu'il a cédé pour 10000 livres, valoit plus que le double?

Il est vrai que son Expert, que le tiers-Expert, que l'Expert même du sieur Munier l'ont évalué beaucoup plus de 10000 livres. Il est vrai encore qu'autant ces Experts ont porté haut la valeur du domaine du Macheron, autant à peu près ils ont rabaisé celle du domaine d'Igé.

Mais aussi quelle est la cause de ces évaluations, si supérieures d'un côté, si inférieures de l'autre aux prix réglés entre les Parties? C'est principalement la Sentence qui a ordonné l'estimation.

Quel est le procédé qu'on doit suivre en cas pareil, lorsque quelqu'un se plaint d'avoir été énormément lésé? Il y a toujours un intervalle entre le moment de l'aliénation & celui de sa réclamation. Cet intervalle peut être de huit ans, de neuf ans même.

N'est-il pas évident que, pour constater s'il a effectivement éprouvé une lésion, c'est le prix que valoit son héritage quand il l'a aliéné, qu'il faut connoître ? C'est donc ce prix qu'il faut enjoindre aux Experts de déterminer, & non pas la valeur actuelle de l'héritage, qui ne peut jeter aucune lumière sur l'objet qu'on cherche à éclaircir. Si l'on craint qu'ils n'aient pas une connoissance bien exacte de l'ancien état des choses, il faut leur permettre, leur ordonner même de se faire assister par des personnes du lieu, de prendre leurs déclarations, sauf ensuite à eux à les apprécier, à en faire l'usage convenable.

Est ce ainsi que les premiers Juges ont enjoint aux Experts de procéder ? Prétendra-t-on que c'est la valeur que pouvoient avoir les deux domaines au moment de l'aliénation, qu'ils leur ont prescrit de déterminer, parce qu'après en avoir ordonné l'estimation, ils ont ajouté « que les Experts feroient » la distinction des réparations urgentes que les sieur » & Dame Munier auroient pu faire dans le do- » maine de Macheron, qu'ils détailleroient lesdites » réparations, & en feroient l'estimation, *eu égard* » à l'état où il étoit lors de l'échange » ? Ces derniers mots peuvent d'abord faire quelque impression.

Mais cette impression s'efface entièrement après le plus léger examen. Déjà, si l'on vouloit que les Experts estimassent les biens dans leur premier état, il ne falloit pas leur enjoindre de distinguer, & encore moins d'estimer les seules réparations urgentes qui avoient pu être faites sur l'un des domaines depuis

l'aliénation. Ce n'étoit point en appréciant uniquement les réparations de cette espece, qu'on pouvoit trouver la différence entre la valeur ancienne & la valeur actuelle. Sans doute, les réparations utiles avoient aussi contribué à former cette différence. De plus, ces termes même de la Sentence, *eu égard &c.*, ne se rapportent évidemment qu'au seul domaine de Macheron; & le domaine d'Igé ne devoit-il donc pas également être évalué, eu égard à l'état où il étoit lors de l'échange? Rien cependant, aucune disposition dans la Sentence ne prescrit aux Experts de se reporter à cette époque pour l'évaluer. Les Juges auroient-ils donc ordonné pour l'un ce qu'ils n'ont pas ordonné pour l'autre? Ce seroit une bizarrerie des plus étranges. Croyons plutôt, & la maniere même dont la Sentence est rédigée l'exige, que c'est seulement sur l'évaluation des réparations urgentes que frappent les expressions dont il s'agit. Les Juges auront apparemment voulu prescrire aux Experts de n'estimer que celles qui pouvoient être urgentes dans l'état où se trouvoient les biens au moment de l'échange; mais du reste, il étoit toujours dans l'esprit, pour ne pas dire, dans la lettre de leur Sentence que les deux domaines fussent estimés dans leur état actuel.

Combien le prix qu'a donné cette évaluation, n'a-t il pas dû être éloigné de celui qu'auroit procuré l'estimation proportionnée à l'ancien état! En eût-on même déduit ce qu'auroient à peu-près coûté les réparations de toute espece, une pareille évalua-

tion auroit encore infiniment compromis le fort des sieur & Dame Munier. L'accroissement de valeur qu'a reçu le domaine par les dépenses qu'ils y ont faites, a pu excéder, & même de beaucoup, ce que ces dépenses ont coûté: & cet excédent de valeur auroit tourné par là au profit des anciens propriétaires; il en auroit été de même de celui que le tems auroit pu amener, de celui qui seroit résulté de leur seule industrie. Quelle valeur encore n'a pas dû acquérir tout le domaine acquis des sieur & Dame Blanc, par la réunion qu'y ont faite les sieur & Dame Munier de la propriété des sieur & Dame Derper, qui en étoit un démembrement! Et néanmoins ce que la confusion des bâtimens pouvoit auparavant leur ôter de leur prix, n'aura point été considéré, parce que cette confusion ne subsistoit plus. Des fonds qui perdoient de leur valeur par l'incohérence, par l'éloignement où ils étoient les uns des autres, & par les servitudes de passage dont ils se trouvoient grevés en faveur des fonds voisins, de ces fonds qu'y a depuis réunis le sieur Munier, on les aura estimés ce qu'ils valoient dans cet état de réunion.

C'est ainsi, c'est par toutes ces raisons, que le domaine de Macheron a été porté beaucoup au dessus du prix qu'on avoit cru devoir y attacher au moment de l'aliénation.

Mais, dira-t-on, le domaine d'Igé auquel le tems & l'industrie des nouveaux propriétaires ont dû donner aussi quelque accroissement de valeur, pourquoi,

au lieu d'être estimé au dessus du prix pour lequel il avoit été aliéné, l'a-t-il au contraire été au dessous ?

Pourquoi ? C'est que ce domaine doit effectivement valoir moins aujourd'hui qu'il ne valoit alors : c'est que l'industrie des sieur & Dame Blanc, loin de se tourner vers l'amélioration, a dû se diriger au contraire vers la détérioration. Ce langage peut d'abord paroître étonnant ; mais il cessera de l'être, quand on considérera que les sieur & Dame Blanc, occupés du projet de rentrer dans leur domaine par la voie qu'ils se proposoient d'employer, ont dû ne rien négliger pour assurer le succès de leur entreprise. Ils ont dû faire tout ce qui étoit en eux pour chercher à grossir la lésion. Dès lors, autant leur cessionnaire améloroit, autant ils ont dû laisser dépérir, autant ils ont dû dégrader eux-mêmes.

N'est-ce point assez de ces considérations pour écarter l'impression que pourroit produire le résultat des estimations déjà faites ? On en auroit encore d'autres à présenter ; on pourroit faire voir comment les Experts ont été eux-mêmes plus injustes que la Sentence, en ne s'y conformant pas exactement, quant à l'estimation des réparations urgentes ; comment le tiers-Expert s'est écarté de son devoir, soit en s'occupant d'objets sur lesquels les premiers Experts n'avoient point été divisés, soit en se permettant de porter son appréciation pour certains fonds au dessus de la plus haute, & pour d'autres au dessous de la plus basse des deux estimations.

Mais on a préféré d'insister sur les réflexions qui

viennent d'être proposées; d'autant plus qu'en les développant on a obtenu un double avantage : on a démontré sous un premier rapport le mal jugé de la Sentence dont les sieur & Dame Munier font Appellans: on a prouvé combien il est nécessaire de la réformer, & d'ordonner, comme auroient dû le faire les premiers Juges, que les Experts qui procéderont à la nouvelle estimation, n'auront égard qu'à l'état où étoient les objets qu'ils seront chargés d'évaluer, quand ils ont été aliénés, & que pour le constater, cet état, ils se feront assister par des personnes qui en auront connoissance.

Mais ce n'est-là que le plus léger grief des sieur & Dame Munier contre cette Sentence. Ce dont ils ont sur-tout lieu de se plaindre, c'est de ce qu'elle prescrit l'estimation des deux domaines indistinctement.

Le seul domaine de Macheron auroit dû être évalué, pour calculer la lésion alléguée par les sieur & Dame Blanc. C'est ce qu'il s'agit de démontrer.

Exposons, pour y parvenir, les principes qui régulent le moyen de restitution fondé sur la lésion. Examinant ensuite la nature des actes contre lesquels ce moyen est proposé, nous verrons s'il peut s'y appliquer, & jusqu'à quel point il peut s'y appliquer.

Principes concernant le moyen de restitution fondé sur la lésion.

CE moyen, puisé dans le droit Romain, n'y a pas toujours été connu. Les seules causes de restitution admises par l'ancien droit étoient le dol ou la violence. Surprise, ou défaut de liberté : telles étoient uniquement les circonstances dans lesquelles un majeur pouvoit être restitué contre ses engagements.

C'est une Loi du Code, qui la première a décidé qu'on pourroit aussi être restitué pour cause de lésion : la Loi 2 au titre *de rescind. vend.* Mais dans quel cas ? En faveur de qui ? Cette Loi même nous l'apprend. *Rem majori pretii si tu, vel pater tuus minoris distraxisti, humanum est ut, vel pretium te restituente emptoribus, fundum venundatum recipias, vel, si emptor elegerit, quod deest justo pretio, recipias. Minus autem pretium esse videtur, si nec dimidia pars veri pretii soluta sit.* Ce n'est qu'en cas de vente, en cas de vente d'un immeuble, à l'égard du vendeur, que la lésion d'outre moitié peut autoriser une demande en restitution. Les mots, *si tu distraxisti*, ne s'appliquent ni à aucun autre cas, ni à aucune autre personne. C'est même par une espèce de grace, de privilège, que la Loi a accordé cette ressource au vendeur, *humanum est*; & par cela seul que c'est un privilège, une dérogation aux principes généraux des contrats, il ne peut, ni ne doit être étendu à aucune autre personne, ni à aucun autre cas.

Toute exception veut être renfermée dans ses bor-

nes; on ne doit pas, sous prétexte de parité, ou même de supériorité de raison, en faire l'application à une espece différente de celle qui est déterminée par la Loi.

En faudroit-il davantage pour réfuter ceux qui, sortant à tous égards des termes de cette Loi, ont pensé, d'abord que l'acheteur pouvoit, ainsi que le vendeur, proposer le moyen de lésion, & ensuite que ce moyen devoit être écouté en matiere d'échange comme en matiere de vente ?

Mais d'où a pu provenir cette double erreur ? C'est principalement du motif qu'on a prêté à la Loi. On a pensé qu'elle avoit supposé que le vendeur pouvoit ignorer la vraie valeur de sa chose; & cette ignorance pouvant aussi se rencontrer dans l'acheteur, on en a conclu qu'il devoit à cet égard être assimilé au vendeur.

Dès-lors la Loi devenoit aussi applicable au cas de l'échange; un des échangistes pouvant de même n'avoir pas connu la valeur de la chose qu'il donnoit ou de celle qu'il recevoit.

Mais ceux qui ont supposé cette Loi, dictée par un pareil motif, sans doute n'ont pas lu une autre Loi du même titre, *de rescindendâ venditione*; la Loi 15, qui établit au contraire que nul n'ignore, ou ne doit ignorer la valeur de sa chose. *Neque enim inanibus immorari sinatur objectis, ut vires locorum sibimet causetur incognitas, qui familiaris rei scire vires vel merita atque emolumenta ante debuerat.*

C'est donc par quelque autre considération qu'on s'est

s'est déterminé à regarder, en cas de vente, la lésion d'outre-moitié comme un moyen de restitution en faveur du vendeur; & cette considération, la voici: on a pensé qu'il n'y avoit qu'un besoin pressant qui pouvoit forcer un propriétaire à aliéner son héritage pour un prix aussi inférieur à sa valeur, & qu'un consentement donné dans une conjoncture aussi délicate n'étoit pas un consentement tout-à-fait libre. C'est ici même le défaut de liberté dans le consentement, qui fait que la Loi vient au secours de quiconque éprouve cette forte de violence.

Or l'acheteur peut-il jamais alléguer ce défaut de liberté? Le besoin d'argent, qui force quelquefois de vendre, force-t-il jamais d'acheter?

Il y a d'ailleurs tant de raisons qui peuvent déterminer un acquéreur à surpasser, dans le prix qu'il donne, la valeur absolue de la chose: *Æquum erat*, dit un célèbre Interprete du Droit Romain, Cujas, liv. 16, ch. 18 de ses Observations, *subvenire venditori qui minoris vendidit, quem plerumque rei familiaris necessitas compellit vendere pretio minori, non etiam emptori, ultro accedenti ad emptionem, & plerumque ementi pretio immenso & immodico, affectione opportunitatis, vel vicinitatis, vel cæli, vel quod illuc educatus sit, vel parentes sepulti, vel quod ejus majorum fuerit.* C'est ainsi que l'acheteur met souvent un prix d'affection à l'objet qu'il acquiert; & ce prix, une fois promis & agréé, ne peut plus être rétracté.

Ceci prouve même combien est peu solide le motif par lequel un Auteur estimé, Pothier, se décide

à rendre commun à l'acheteur le moyen de restitution fondé sur la lésion. Le contrat de vente est, dit il, un contrat commutatif, où chacune des Parties se propose de recevoir autant qu'elle donne. Cela est vrai ; mais n'est il pas vrai aussi que cette chose, à laquelle l'acheteur met un prix, supérieur peut-être à sa valeur intrinsèque, vaut pour lui ce prix, à cause de la convenance qu'il y trouve ? N'est il pas vrai encore que cette maxime avancée par Pothier, doit se concilier avec cette autre qui permet au vendeur comme à l'acheteur de chercher à faire son profit, qui tolere même à ce sujet de part & d'autre une sorte de circonvension, exempte toutefois de fraude & de dissimulation ? *In pretio emptionis & venditionis, licet naturaliter contrahentibus se circumvenire.* L. 16, §. 4, D. de min.

Ajoutons enfin que dans tous les contrats intéressés, de quelque espèce qu'ils soient, contrats de vente, ou autres, le but de chaque Partie est également de recevoir, sous une forme quelconque, l'équivalent de ce qu'elle donne. Il faudroit donc, d'après Pothier, que la lésion énorme fût un moyen de restitution contre tous ces contrats, & cependant il n'en est rien.

Maintenant, si l'acheteur ne peut point être admis à proposer le moyen de lésion, l'échangiste ne doit pas l'être davantage ; d'abord il est autant acheteur que vendeur. *Uterque emptor, uterque venditor.* De plus, & cette réflexion sur-tout est décisive, il ne peut point alléguer que ce soit la nécessité, le mau-

vais état de ses affaires, qui lui ait arraché le consentement qu'il a donné à l'échange. Ce n'est point en recevant un immeuble à la place d'un autre qu'on peut se mettre en état de subvenir à un besoin pressant, de satisfaire à des engagemens indispensables.

L'échangiste d'ailleurs cede presque toujours à des raisons de convenance & d'affection. Il n'est peut-être pas un seul échange qui ne soit déterminé par de semblables considérations; c'est alors sur-tout que *ratio vicinitatis, opportunitatis*, fait faire des sacrifices. Ce que chaque échangiste reçoit est toujours censé valoir à ses yeux autant que ce qu'il donne.

Il n'y a donc ni raison, ni prétexte pour appliquer au contrat d'échange une Loi qui par elle-même ne le concerne pas.

Aussi n'y a-t-elle point été étendue par la Jurisprudence. Un seul Arrêt du 2 Mars 1646, rapporté au premier volume du Journal des Audiences, a rescindé pour cause de lésion un contrat d'échange; mais c'étoit dans une circonstance particulière, ainsi que l'observe Gueret sur Leprêtre, Cent. première, chapitre 12. C'étoit un fonds de terre qui avoit été échangé contre une rente constituée, & le moyen de lésion fut écouté, *par la raison*, dit Gueret, *que le prix de la rente qui ne peut être estimé plus que le principal, étoit fixe & certain.*

Voilà les vrais principes.

Application de ces principes.

EN ne considérant d'abord les deux actes dont la rescision est demandée par les sieur & dame Blanc que tels qu'ils sont extérieurement : la lésion ne seroit point un moyen à la faveur duquel ils pussent l'obtenir ; car ces deux actes sont en apparence des actes d'échange.

Ce ne seroit point à la vérité but à but que l'échange auroit été fait ; il auroit été accompagné d'une soulte , & même d'une soulte égale à la valeur d'un des domaines échangés ; ainsi nous ne serions , ni dans le cas où la soulte étant moindre que le prix de l'héritage auquel on l'a pour ainsi dire attachée , l'aliénation consommée entre les Parties ne conserve pas moins son caractère d'échange ; ni dans celui où cette soulte se trouvant supérieure fait dégénérer l'échange en une vente , contre laquelle alors celui qui a reçu la soulte , & qui est réputé vendeur , peut proposer le moyen de lésion. Nous serions placés dans un exact milieu ; ni l'échange , ni la vente ne prédomineroient , il y auroit autant de l'un que de l'autre ; & , dans la rigueur des principes , il faudroit rescinder l'aliénation pour moitié , s'il y avoit lésion , & la laisser subsister pour l'autre moitié.

Mais ne raisonnons pas plus long-tems dans la supposition d'un échange ; il n'y a ici de l'échange que le nom , que l'apparence , & même une très-légère apparence. C'est une double vente qui a été con-

sommée sous la forme d'un échange.

Toutes les fois qu'en cédant une chose, on prend le soin d'en déterminer la valeur, c'est vraiment une vente que l'on fait de cette chose. « Il » suffit, dit Henrys, * d'abandonner une chose pour » la valeur qu'on lui donne, pour en être réputé » vendeur ». De-là, cette maxime si connue, *dos estimata, dos vendita*.

* Liv. 3, ch. 3,
quest. 44, n^o. 2.

Il importe peu d'ailleurs qu'en paiement du prix de l'objet cédé, l'on reçoive une chose qui rienne lieu de cette valeur. Cette seconde opération est elle-même une autre vente, faite par voie de dation en paiement. Le même qui a d'abord été vendeur devient ensuite acheteur, & *vice versa*. Quoique consommée par un seul acte, auquel on auroit même donné le titre d'échange, cette double aliénation ne seroit toujours point un échange. « Si nous convenons ensemble, dit Pothier, * que je vous donnerai telle chose pour un certain prix, en paiement duquel vous me donnerez de votre côté une autre chose, cette convention n'est pas un contrat d'échange, mais elle renferme une vente que j'ai faite de ma chose, & une dation de la vôtre, que vous me faites en paiement du prix de la mienne ».

* Traité du contrat
de vente, n^o. 617.

Qu'on jette maintenant les yeux sur chacun des actes dont il s'agit; on reconnoitra, qu'en même tems, qu'il y est stipulé que le sieur Munier paiera au sieur Blanc 2500 liv. de retour, ce qui ne fait encore qu'annoncer un échange avec soulte, & point une

vente , les Parties estiment aussi les objets qu'elles se cèdent respectivement. *Estimant les Parties : savoir, la moitié du domaine remis par ledit M^e Munier valoir 2500 liv. & la moitié de celui remis par les mariés Blanc & Martin, valoir 5000 liv.*

C'est cette estimation qui détermine la nature de ces deux actes , qui en fait , même extérieurement , on peut le dire , de vrais contrats de vente.

Ici , en effet , il y a quelque chose de plus qu'un échange dégénéralant en une vente. L'acte dont on pourroit parler ainsi, seroit celui où, sans qu'aucun des objets aliénés eût été estimé , la somme reçue à titre de retour par un des Contractans , seroit cependant reconnue pour supérieure à la valeur de l'immeuble qui lui auroit d'ailleurs été cédé. Ce seroit de cet acte qu'il faudroit dire que , la vente dominant sur l'échange , le contrat entier devoit être réputé contrat de vente, l'accessoire étant toujours gouverné par le principal : *ab eo quod præponderat totus contractus judicatur.*

Il n'en est pas de même, lorsque , comme ici , l'on a expressément déterminé le prix de chaque objet. Alors vraiment , chaque objet n'a point été échangé, mais vendu pour le prix qu'on y a attaché. Celui qui vaut moins a été donné en paiement de celui qui vaut plus , *la convention* , comme le dit Pothier , *n'est pas un contrat d'échange , mais elle renferme une vente que j'ai faite de ma chose , & une dation de la vôtre que vous me faites en ce paiement du prix de la mienne.*

Il faudroit d'ailleurs se refuser à l'évidence pour ne

pas appercevoir par quelle raison le sieur Blanc & le sieur Munier ont donné à leur aliénation la couleur d'un échange. Ne se rappelle-t-on pas cet Edit de 1770, rendu sur-tout pour la Province de Mâconnois, dans laquelle il affranchit, pendant six ans, les échanges « des parties de terrein au-dessous de dix arpens » des droits de centieme denier, & autres droits » royaux & seigneuriaux, à l'exception du droit de » contrôle fixé à dix sols, de quelque valeur que » soient les héritages échangés » ? C'est, on n'en sauroit douter, pour profiter de l'exemption portée par cet Edit, que le sieur Blanc & le sieur Munier ont préféré la forme d'un échange, & même d'un double échange ; parce qu'un seul eût embrassé plus de dix arpens, & eût été sujet aux droits. Ils ont fait ce qui, depuis 1770, se pratique dans toute la Province du Mâconnois. Depuis cette époque, il ne se fait presque plus d'aliénation à titre de vente. Toutes se font sous le nom d'échanges. On échange, moyennant 4880 liv. de retour, un objet valant 5000 liv. contre un autre qui vaut quarante écus, & l'on ne s'en fait point de scrupule ; on ne craint point d'être recherché, comme ayant voulu frauder les droits du Roi ; parce qu'en exécution de l'Edit même de 1770, qui n'accorde l'exemption qu'à la charge, par la Province, d'indemniser la Ferme Générale, il a en effet été fixé & payé une indemnité au Fermier. On ne le craint plus sur-tout, depuis que quelques Préposés qui avoient exigé les droits, comme en cas de vente, ont reçu des ordres d'en rendre le montant ; c'est ce

qui a encore autorisé de plus en plus les habitans de la Province à user sans réserve du bénéfice de l'Edit. Le sieur Munier, qui est contrôleur, pourroit le prouver par son registre, & par tous ceux de la Généralité de Bourgogne dont dépend le Mâconnois : mais, sans produire tous ces volumes, il croit suffisant de mettre sous les yeux de la Cour quatre actes différens qui fournissent la preuve la plus complète & la plus frappante de ce qu'il avance. Par un de ces quatre actes, le sieur Blanc lui-même échange des fonds estimés 1092 livres, contre une portion de bois évaluée 15 liv. ; & il paye 1077 liv. de retour.

Sont-ce donc là des échanges ? Ils en portent le nom ; mais sous ce nom, ce sont de vrais contrats de vente.

Ici, évidemment, le sieur Blanc a vendu son domaine de Macheron 10000 liv. au sieur Munier, qui lui en a payé 5000 liv en argent ; & pour s'acquitter des cinq autres mille livres, il lui a cédé son domaine d'Igé pour une pareille somme.

C'est en vain que le sieur Blanc, après avoir dit, en parlant de ces actes produits par le sieur Munier, *qu'on a voulu y déguiser des ventes sous le nom d'échanges*, persiste à soutenir que les deux actes des premier & sept Août 1774 n'ont pas seulement le titre d'échanges, qu'ils en ont aussi le caractère ; que leur donner celui de ventes, ce seroit les dénaturer, L'échange fait avec soulte ne cesse pas pour cela
d'être

d'être échange ; c'est toujours un contrat différent de la vente. « La simulation peut, à la vérité , être employée pour cacher une vente sous l'apparence d'un échange ; mais on ne peut pas le dire de l'acte dont il s'agit, dans lequel il y a réellement deux domaines échangés ».

Quel est donc, nous le demandons, l'acte d'échange, même simulé, où l'on ne cede pas toujours de part & d'autre un immeuble quelconque ? Sans cela, il n'y auroit pas même sujet d'employer le nom d'échange. Ce qui constitue la simulation, c'est la disproportion entre la valeur de deux immeubles échangés ; c'est l'énormité de la soulte que l'un donne & que l'autre reçoit.

Au reste, il n'est point question ici d'actes simulés. Le sieur Blanc & le sieur Munier n'ont point eu l'intention de rien faire en fraude de la Loi. En même tems qu'ils ont cherché à user du bénéfice de l'Edit, ils ont cru s'y être suffisamment conformés ; & ce qui s'étoit déjà passé sous leurs yeux les autorisoit à le croire.

Tout ce qu'il faut voir ici, ce sont deux actes qui ont le nom d'échanges, mais qui ont en même tems tous les caractères de la vente. Il a été mis de part & d'autre un prix aux choses cédées, & toute cession faite, moyennant un prix, est une vente. Voilà l'idée simple & vraie à laquelle toute cette discussion doit se réduire.

Maintenant, & si, au lieu d'un échange, c'est une double vente qui a eu lieu entre le sieur Munier

& le sieur Blanc, si ce dernier est vendeur du domaine de Macheron & acquéreur du domaine d'Igé, quelle est la conséquence qui en résulte, d'après les principes qu'on a exposés, sur le moyen de restitution tiré de la lésion?

Le vendeur, a-t-on dit, a-t-on démontré, est le seul qui puisse proposer ce moyen. Ni la lettre, ni l'esprit de la Loi, ne permettent à l'acheteur de s'en prévaloir. Ainsi, que le Sr Blanc le présente comme vendeur, relativement à l'objet qu'il a vendu; c'est-à-dire, au domaine de Macheron: mais qu'il ne le fasse pas valoir à l'égard de celui qu'il a acheté, à l'égard du domaine d'Igé. Ce domaine ne doit donc pas être estimé: il n'y a que celui de Macheron dont on doive ordonner l'estimation, afin de savoir si cet immeuble, cédé pour 10000 liv. en valoit plus de vingt, quand il a été aliéné.

Ici encore on éprouve, de la part des Sieur & Dame Blanc, la résistance la plus vive, mais non pas la mieux motivée.

Quand il seroit possible, suivant eux, d'admettre ici la substitution de la vente à l'échange, on ne pourroit toujours point empêcher le vendeur, qui se prétend lésé, de faire estimer avec sa chose celle qu'il auroit reçue pour partie de la valeur de cette chose. Autrement, & tant qu'il seroit incertain combien il a reçu en échange de son immeuble, on ne sauroit pas s'il a été réellement trompé. Le sieur Munier, si l'on en croit ses adversaires, fait de vains efforts pour éluder cette vérité. Il observe que le

prix étant une fois convenu en argent , la maniere de le payer est indifférente pour la lésion ; que , pour la calculer , on ne doit pas considérer si les objets donnés en paiement au vendeur valoient ou non le prix qui lui étoit dû.

« Mais il ne s'agit pas d'un acte dans lequel on ait » stipulé un prix en argent , dont une partie ait été » payée en un immeuble. Les Parties ont échangé » deux domaines , & elles ont supposé que l'un des » deux valoit 5000 liv. plus que l'autre , raison » pour laquelle il a été convenu d'une soulte de » 5000 liv. qui a été payée en argent. . . . *On n'a » mis aucun prix au domaine de Macheron , on l'a » échangé , & non pas vendu ; on l'a échangé contre » un domaine de moindre valeur , & c'est parce » qu'on a porté la différence à 5000 liv. qu'on a » fixé la soulte à cette somme. Mais si les valeurs » des domaines ont été fixées arbitrairement , & d'une » maniere injuste , si le domaine de Macheron a été » porté beaucoup trop bas & celui d'Igé beaucoup » trop haut , c'est une double lésion pour le sieur » Blanc. Il faut donc connoître la vraie valeur des » deux domaines ; cela est clair comme le jour ».*

Il faut en effet que ce raisonnement ait paru bien clair & bien frappant aux yeux des Adverfaires, car ils n'en présentent pas d'autre ; c'est toujours cet argument qui fait le fond de leurs réponses.

Mais ils feront sans doute les seuls auprès desquels il opérera la conviction ; tout autre qu'eux n'y verra au contraire que l'inconséquence la plus cho-

quante ; tout autre remarquera combien il y a peu de rapport entre la proposition , au soutien de laquelle ils présentent ces réflexions , & ces réflexions même. Leur but étoit de prouver qu'en transformant même l'échange en vente, il faudroit toujours, afin d'apprécier la lésion dont se plaint le vendeur, estimer avec la chose qu'il auroit cédée celle qu'il auroit reçue pour partie de sa valeur ; & c'est pour démontrer cette proposition qu'ils disent « qu'il ne » s'agit pas d'un acte dans lequel on ait stipulé un » prix en argent, dont une partie ait été payée en » immeubles, qu'on a échangé, & non pas vendu » le domaine de Macheron, qu'on l'a échangé » contre un domaine de moindre valeur ». . . . Mais, n'ont-ils donc point apperçu combien leur procédé blesse les regles du raisonnement ? En deux mots le voilà : *quand il seroit question d'une vente . . . Mais il s'agit d'un échange & non pas d'une vente ; donc , &c.* Quelle logique !

Rentrerons-nous, avec les adverfaires , dans la discussion qu'ils voudroient presqu'engager de nouveau, sur le point de savoir si c'est un échange ou une vente que renferment les actes des premier & 7 Août 1774 ? On n'en voit pas la nécessité : ils ne donnent aucune nouvelle raison pour faire croire que ce soit un échange. *On n'a mis, disent-ils , aucun prix au domaine de Macheron.* Et, qu'est-ce que c'est donc que l'estimation qui en a été faite, qui a été portée à 10000 liv. ? Les Sr & Dame Blanc avoient d'abord insinué que c'étoit pour fixer la perception des droits Royaux qu'elle avoit été faite. On leur a

présenté l'Edit de 1770, & ils n'ont plus insisté; de maniere qu'aujourd'hui l'on ne sauroit équivoquer sur le but de cette estimation. En la faisant pour chaque domaine, c'est le prix que les Parties attachoient à chaque domaine qu'elles ont voulu fixer.

Mais, poursuit-on, si les valeurs des domaines ont été fixées arbitrairement, & d'une maniere injuste, ne faut-il pas chercher à en connoître la vraie valeur ?

Mais, on le demande aux Adversaires, si quelqu'un, par un premier acte, avoit cédé son bien pour une somme, que par un autre il eût reçu en paiement de toute ou de partie de cette somme un immeuble, dont la valeur auroit été déterminée, l'écouteroit-on, lorsque se plaignant d'avoir été lésé, & demandant qu'à l'effet de constater jusqu'à quel point il l'a été, le domaine qu'il auroit cédé & celui qui lui auroit été cédé fussent également estimés; il diroit, comme dit aujourd'hui le sieur Blanc, *si les valeurs des deux domaines ont été fixées arbitrairement, & d'une maniere injuste, il faut chercher à en connoître la vraie valeur ?* Non, sans doute, on soutiendrait, & l'on ferait décider sans peine qu'il n'y a que l'immeuble par lui vendu ou cédé qui doit être estimé; qu'à l'égard de l'autre qui lui est parvenu par la voie de la dation en paiement, il en est acquéreur, & que, quand il l'auroit acheté trop cher, il ne pourroit pas s'en plaindre. Ce langage, on ferait aussi en droit de le tenir, quand ce seroit un même acte qui contiendrait & la cession & la dation en paiement.

Il n'y auroit donc ici que la forme extérieure de

l'acte qui favoriseroit le sieur Blanc ; car on a déjà fait voir qu'à cette forme près tout y caractérise la vente ou la dation en paiement ; & tant que le sieur Blanc se contentera d'affurer le contraire , sans jamais le prouver , il ne fera que se consumer en paroles inutiles.

Or, que fait, qu'importe cette forme extérieure , lorsqu'à travers on découvre aussi aisément le fond ? N'est ce pas à ce fond , comme à la réalité , qu'il faut toujours s'attacher ? Dès-lors , point de différence intrinsèque entre l'espece actuelle & l'espece supposée ; la conséquence doit être la même dans l'une que dans l'autre.

Le sieur Munier devoit terminer ici sa défense. Il a démontré le double vice de la Sentence dont il est appellant. D'un côté l'on auroit dû prescrire l'estimation , eu égard au tems de l'aliénation , & on ne l'a pas fait. On a ordonné d'un autre côté l'estimation des deux domaines , & il n'y en a qu'un seul , le domaine de Macheron , cédé par le sieur Blanc , qui soit dans le cas d'être évalué. Point d'évaluation à faire du domaine d'Igé , dont ce dernier est acquéreur.

Pour lui ôter cependant jusqu'au prétexte de se plaindre à cet égard , le sieur Munier lui a fait , depuis le Jugement, une offre qu'il pouvoit assurément se dispenser de faire. Il lui a proposé de substituer à ce domaine , qui lui a été donné en paiement de 5000 liv. cette même somme de 5000 livres en argent.

31

Nous terminerons par quelques réflexions, qui auront pour objet de répondre à la critique qu'on a pu faire de cette proposition.

R É F L E X I O N S

Sur l'offre de substituer 5000 liv. en argent au domaine d'Igé.

CETTE offre dégénere, dit-on, en une augmentation de prix, dont le but est tout à la fois, & de diminuer la lésion, afin qu'elle ne soit plus d'outre-moitié, & de dispenser le sieur Munier d'offrir le supplément entier du juste prix.

Point du tout : le sieur Munier n'augmente point par-là le prix qu'il a donné du domaine de Marcheron. Ce prix est toujours de 10000 livres ; pour l'augmenter, il faudroit qu'il offrît de donner onze ou douze mille livres, & ce n'est pas là ce qu'il fait. Seulement, comme il n'a compté que la moitié de ce prix en argent, & qu'à l'égard de l'autre moitié il l'a acquittée avec un immeuble, estimé 5000 liv., il offre aujourd'hui de réaliser encore cette moitié en argent, & de reprendre l'objet qu'on prétend valoir moins de 5000 liv. pourvu qu'on le lui rendedans le même état. Ce n'est point le prix en lui-même, c'est le paiement du prix que ceci regarde. Le sieur Blanc se plaint de ce qu'on a fait entrer dans ce paiement un effet inférieur à la valeur qui lui a

été donnée. Pour faire cesser ses plaintes on consent de le reprendre & de lui compter la valeur même.

Faire une pareille proposition, n'est pas non plus, de la part du sieur Munier, chercher à affoiblir le moyen de lésion. La lésion se calcule en raison du prix de la vente, & non pas en raison de la valeur que peut avoir un effet donné en paiement de ce prix. Ce mot répond à tout.

Monfieur B ARBIER D'INGREVILLE,
Rapporteur.

M^e BOUQUET DE LA MARCHE, Avocat.

FARÉ, Procureur.

CONSULTATION.



CONSULTATION.

LE CONSEIL Souffigné qui a lu le Mémoire imprimé pour les Sieur & Dame Munier ,

EST D'AVIS qu'ils sont bien fondés dans leur appel.

Sur le premier grief : il est certain qu'en matiere de lésion , & pour la constater , c'est la valeur des biens , au moment où ils ont été aliénés , qu'il faut uniquement considérer. C'est donc cette valeur qu'on doit prescrire aux Experts de déterminer ; & il est prouvé par le Mémoire que tel n'est point l'esprit de la Sentence , dans la disposition qui a ordonné l'estimation.

Sur le second grief : on n'a pas seulement ordonné l'estimation du domaine cédé par le sieur Blanc au sieur Munier : on a aussi ordonné celle du domaine cédé par celui-ci au sieur Blanc ; & l'on ne devoit pas le faire.

Si c'étoit vraiment un échange qui eût été consommé entre ces deux Particuliers , ni l'un ni l'autre ne devroient être admis à l'attaquer , sur le fondement de la lésion. Ce moyen de restitution a eu pour base une présomption de droit que celui qui a aliéné son immeuble avoit été forcé par l'état de ses affaires , à se procurer un secours d'argent. On ne peut donc

l'appliquer qu'à un vendeur ; il est étranger à un échangeur.

Mais il n'y a ici de l'échange que le nom & la forme extérieure. Au fond, & quant à leur substance, les actes dont il s'agit sont des actes de vente. On y voit que les deux domaines ont été estimés, l'un 10000 livres, l'autre 5000 livres ; d'où il est résulté que ce dernier domaine a fait fonction de prix ; il a été donné pour une somme fixe, en paiement du prix de l'autre domaine. Ce sont là des caractères de vente.

Et dans cet état, le moyen de lésion ne peut être proposé par le sieur Blanc qu'à titre de vendeur, & qu'à raison de l'objet dont il est vendeur. L'immeuble cédé par lui pour 10000 liv., vaut-il plus de 20000 livres ? C'est uniquement là ce qu'il s'agit de vérifier, pour savoir s'il a été lésé d'outre-moitié. On n'a point à rechercher la valeur réelle de l'immeuble qui lui a été donné en paiement d'une moitié de son prix. Loin d'être vendeur à cet égard, c'est lui qui est acheteur ; & jamais l'acheteur n'est admis à alléguer la lésion,

Au reste, l'office que fait le sieur Munier de reprendre cet immeuble, & de le remplacer, en comptant au sieur Blanc la somme de 5000 liv. pour laquelle il le lui avoit cédé, désintéresse entièrement ce dernier.

Délibéré à Paris, le 27 Juillet 1780. LE GOUVÉ.