

DIGESTORUM

SEU PANDECTARUM

LIBER NONUSDECIMUS.

DIGESTE OU PANDECTES,

LIVRE DIX-NEUVIÈME.

TITRE PREMIER.

DES ACTIONS QUE LE CONTRAT

DE VENTE

Donne au vendeur et à l'acheteur.

1. *Ulpianus lib. 28 sur Sabin.*

SI le vendeur refuse de faire la délivrance de la chose, l'acheteur a action contre lui pour se faire payer de l'intérêt qu'il avoit qu'elle lui fût livrée. Et cet intérêt peut quelquefois en excéder la valeur réelle, si celui qu'a l'acheteur surpasse la valeur ou le prix qu'il a donné de la chose.

1. Si le vendeur, sachant qu'il étoit dû une servitude par le fonds vendu, l'a cachée à l'acheteur qui n'en avoit point connoissance, il ne pourra pas se soustraire à l'action de la vente ; car cette action s'étend à tout ce que le vendeur peut faire contre la bonne foi. Quand nous disons, si le vendeur l'a su et l'a caché à l'acheteur, nous entendons, non-seulement s'il n'en a point averti l'acheteur, mais aussi si, interrogé par lui au sujet de cette servitude, il a nié qu'elle fût due. Si même le vendeur avoit répondu : Il n'est dû aucune servitude, mais en cas que quelqu'un vienne à en réclamer une à laquelle je ne m'attends pas, je n'en suis pas garant, je pense que l'acheteur auroit néanmoins action contre lui ; parce qu'il savoit que la servitude étoit due. Si le vendeur a pris des mesures pour cacher à l'acheteur que la servitude fût due, je pense qu'il y a lieu à l'action contre lui. Et en général, je suis d'avis que

TITULUS PRIMUS.

DE ACTIONIBUS EMPTI

ET VENDITI.

1. *Ulpianus lib. 28 ad Sabinum.*

SI res vendita non tradatur, in id quod interest, agitur : hoc est, rem habere interest emptoris. Hoc autem interdum pretium egreditur, si plures interest, quam res valet, vel empti est.

Si non tradatur.

§. 1. Venditor, si cum sciret deberi servitutum, celavit, non evadet ex empto actionem, si modò eam rem emptor ignoravit : omnia enim quæ contra bonam fidem fiunt, veniunt in empti actionem. Sed scire venditorem, et celare, sic accipimus, non solum si non admonuit, sed et si negavit servitutum istam deberi, cum esset ab eo quæsitum. Sed et si proponas, eum ita dixisse : *Nulla quidem servitus debetur, verumne emergat inopinata servitus, non teneor, puto eum ex empto teneri : quia servitus debebatur, et scisset.* Sed si id egit ne cognosceret emptor aliquam servitutum deberi, opinor eum ex empto teneri. Et generaliter dixerim, si improbato more versatus sit in celanda servitute, debere eum teneri, non si securitati suæ prospectum voluit. Hæc ita vera sunt, si emptor ignoravit servitutes : quia non videtur esse celatus, qui scit,

De servitute celata. De bona fide.

neque certiorari debuit, qui non ignoravit.

si un vendeur se conduit frauduleusement en cédant une servitude qui est due, il doit être soumis à l'action, mais non pas lorsqu'il a cherché à se procurer ses sûretés. Tout ceci n'a lieu que dans le cas où l'acheteur a ignoré que la servitude fût due ; parce qu'on n'est pas censé cacher une chose à quelqu'un quand il en a connoissance, et qu'on n'est pas obligé à l'instruire de ce qu'il sait.

2. *Paulus lib. 5 ad Sabinum.*

De modo fundi. Si in emptione modus dictus est, et non præstatur, ex empto est actio.

2. *Paul au liv. 5 sur Sabin.*

Si on a déclaré dans la vente la mesure d'un terrain vendu, l'acheteur aura action si on ne lui fournit pas cette mesure.

De possessione. §. 1. Vacua possessio emptori tradita non intelligitur, si alius in ea legatorum, fidei commissorum servandorum causa in possessionem est, aut creditores bona possideant. Idem dicendum est, si venter in possessione sit : nam et ad hoc pertinet vacui appellatio.

1. On n'est pas censé transférer à l'acheteur la possession nue d'une chose qui est possédée par des créanciers, ou par des légataires ou fidéicommissaires qui l'ont saisie pour s'assurer du paiement de leur legs ou de leur fidéicommis, ou par un posthume qui en a été mis en possession : car toutes ces personnes ont elles-mêmes la possession de la chose.

3. *Pomponius lib. 9 ad Sabinum.*

De fructibus. Datio possessionis, quæ à venditore fieri debeat, talis est, ut si quis eam possessionem jure avocaverit, tradita possessio non intelligatur.

3. *Pomponius au liv. 9 sur Sabin.*

La possession que le vendeur transfère à l'acheteur doit être telle, qu'elle ne sera pas censée transférée si quelqu'un peut en priver légitimement l'acheteur.

§. 1. Si emptor vacuam possessionem tradi stipulatus sit, et ex stipulatu agat, fructus non venient in eam actionem : quia et qui fundum dari stipularetur, vacuam quoque possessionem tradi oportere stipulari intelligitur, nec tamen fructuum præstatio ea stipulatione continetur, neque rursus plus debet esse in stipulatione ; sed ex empto superesse ad fructuum præstationem.

1. Si l'acheteur a stipulé que le vendeur lui transférerait la possession nue, et qu'il intente à cet égard l'action qui vient de la stipulation, il ne pourra point faire entrer dans cette demande les fruits de la chose : car lorsqu'on a stipulé que la propriété du fonds vendu seroit transmise, on est censé avoir stipulé en même temps la délivrance de la possession nue ; et cependant si on intente l'action qui vient de la stipulation, la restitution des fruits ne pourra pas être prononcée, parce qu'on ne peut pas étendre une stipulation au delà de ce qu'elle contient ; mais l'acheteur aura, à l'égard des fruits, l'action qui vient de son contrat de vente.

De servitutibus. §. 2. Si iter, actum, viam, aquæductum per tuum fundum emero, vacuæ possessionis traditio nulla est. Itaque cavere debes, per te non fieri, quo minus utar.

2. Si j'achète une servitude de sentier, de chemin, de passage, de conduit d'eau sur votre fonds, il ne peut y avoir à cet égard de délivrance de possession. Ainsi le vendeur doit en ce cas donner caution à l'acheteur qu'il ne s'opposera pas à l'exercice de son droit.

De mora. De rei astimatione. §. 3. Si per venditorem vini mora fuerit, quominus traderet, condemnari eum

3. Si celui qui a vendu du vin est en demeure d'en faire la délivrance, il doit être

condamné à payer à l'acheteur la plus grande valeur de ce vin, soit au temps de la vente, soit au temps de la contestation, et relativement au lieu de la vente, ou à celui où l'action est intentée.

4. Si c'est l'acheteur qui est en demeure d'en recevoir la délivrance, la valeur du vin sera estimée relativement au temps où la demande sera formée, et relativement au moindre prix qu'il a pu valoir en ce temps, ou au lieu de la vente ou au lieu du jugement. L'acheteur est censé en demeure de recevoir la délivrance de la chose, si le vendeur est en état de le faire, sur-tout s'il a toujours offert de la livrer. Il ne faut pas non plus estimer le vin relativement à la valeur qu'il peut avoir dans l'endroit où l'action est intentée, mais par rapport à la valeur qu'il a dans l'endroit où la délivrance a dû s'en faire : car si l'on vend du vin de Brindes, en quelque lieu que se fasse la vente, la délivrance doit se faire à Brindes.

4. *Paul au liv. 5 sur Sabin.*

Si vous me vendez un esclave que vous savez avoir volé ou avoir causé quelque dommage, sans m'en avoir averti, j'aurai contre vous l'action de la vente pour vous faire condamner à m'indemniser de l'intérêt que j'avois de connoître que l'esclave que vous me vendiez étoit coupable de ce délit. Il y aura lieu à cette action, quand même j'aurois stipulé de vous et que vous m'auriez promis le double en cas d'éviction de l'esclave, parce que je ne puis point intenter contre vous l'action que me procure cette stipulation, avant d'avoir déjà perdu effectivement quelque chose.

1. Si la mesure du fonds vendu se trouve moins considérable qu'elle n'a été déclarée, le vendeur sera obligé envers l'acheteur à raison des arpens qui se trouveront de moins ; parce que, dans le cas où la mesure se trouve moins considérable, l'acheteur ne peut point faire estimer la qualité et la bonté d'un terrain qui n'existe pas. Non-seulement l'acheteur aura action contre le vendeur si la mesure ne se trouve pas conforme à la déclaration, eu égard au fonds entier, mais encore relativement à chaque partie : par exemple, si on a déclaré qu'il y a tant d'arpens en vignes, tant en plants d'oliviers, et qu'on ne trouve point le nombre déclaré.

oportet, utro tempore pluris vinum fuit, vel quo venit, vel quo lis in condemnationem deducitur, item quo loco pluris fuit, vel quo venit, vel ubi agatur.

§. 4. Quòd si per emptorem mora fuisset, æstimari oportet pretium quod sit cùm agatur, et quo loco minoris sit. Mora autem videtur esse, si nulla difficultas venditorem impediatur, quominus traderet, præsertim si omni tempore paratus fuit tradere. Item non oportet ejus loci pretia spectari, in quo agatur, sed ejus ubi vina tradi oportet : nam quod à Brundusio vinum venit, etsi venditio alibi facta sit, Brundusii tradi oportet.

4. *Paulus lib. 5 ad Sabinum.*

Si servum mihi ignoranti, sciens furem, vel noxium esse, vendideris, quamvis duplam promiseris, teneris mihi ex empto, quanti mea intererit scisse, quia ex stipulatu eo nomine agere tecum non possum, antequam mihi quid abesset.

De dolo promissoris, de dupla.

§. 1. Si modus agri minor inveniatur, pro numero jugerum auctor obligatus est : quia ubi modus minor invenitur, non potest æstimari bonitas loci qui non exstat. Sed non solum si modus agri totius minor est, agi cum venditore potest, sed etiam de partibus ejus, utputà si dictum est, vineæ jugera tot esse, vel oliveti, et minus inveniatur. Ideoque his casibus pro bonitate loci fiet æstimatio.

De modo agri

5. *Idem lib. 5 ad Sabinum.*De venditione,
ex voluntate.

Si heres testamento quid *vendere damnatus* sit, et vendiderit, de reliquis quæ per consequentias emptionis propria sunt, vel ex empto, vel ex testamento agi cum eo poterit.

Vel quasi ex
voluntate testa-
toris.

§. 1. Sed si falsò existimans *se damnatum vendere*, vendiderit, dicendum est agi cum eo ex empto non posse : quoniam doli mali exceptione actor summoveri potest : quemadmodùm si falsò existimans, *se damnatum dare*, promississet, agentem doli mali exceptione summoveret. Pomponius etiam incerti condicere eum posse ait, ut liberetur.

6. *Pomponius lib. 9 ad Sabinum.*

De modo fundi.

Tenetur ex empto venditor, etiam si ignoraverit minorem fundi modum esse.

De pacto, ut
quid fiat.

§. 1. Si vendidi tibi insulam certa pecunia, et ut *aliam insulam meam reficeres*, agam ex vendito, ut reficias. Si autem hoc solùm, ut reficeres eam convenisset, non intelligitur emptio, et venditio facta : ut et Neratius scripsit.

§. 2. Sed si aream tibi vendidi certo pretio, et tradidi ita, ut *insula ædificata, partem dimidiam mihi retradas*, verum est, et ut ædifices, agere me posse ex vendito, et ut ædificatam mihi retradas. Quandiù enim aliquid ex re vendita apud te superesset, ex vendito me habere actionem constat.

Ainsi, dans tous les cas, l'estimation se fera relativement à la bonté du lieu.

5. *Le même au liv. 5 sur Sabin.*

Si un héritier est chargé par testament de vendre quelqu'effet à un acheteur, que le testateur lui aura désigné, il sera obligé envers cet acheteur, tant par l'action qui naît de la vente, que par celle qui naît du testament, pour tout ce qui pourra former l'accessoire de la chose vendue.

1. Mais s'il avoit vendu cet effet à quelqu'un dans la fausse opinion où il étoit qu'il fût chargé par le testament de le lui vendre, l'acheteur ne pourroit point dire qu'une pareille vente lui eût procuré aucune action contre le vendeur ; parce que, s'il intentoit cette action, il seroit débouté de sa demande, sur l'exception de la mauvaise foi qui lui seroit opposée de la part du vendeur. De même qu'un héritier qui s'est obligé à fournir un legs dont il a cru être chargé, pourra repousser celui qui voudra intenter contre lui la prétendue action que la promesse de l'héritier lui a procurée. Pomponius pense même que l'héritier auroit en ce cas une action indéterminée pour demander à être libéré de l'obligation qu'il a pu contracter par cette promesse.

6. *Pomponius au liv. 9 sur Sabin.*

Quoique le vendeur ait ignoré que la mesure du fonds vendu fût moins considérable que celle qu'il a déclarée, l'acheteur n'en aura pas moins contre lui l'action de la vente à cet égard.

1. Si je vous ai vendu une maison, d'abord pour un certain prix, et à condition en outre que vous feriez les réparations d'une autre maison qui m'appartient, j'ai contre vous, même à l'égard des réparations, l'action de la vente. Mais si je vous avois donné ma maison purement et simplement pour que vous fissiez les réparations d'une autre, une pareille convention ne pourroit point être regardée comme une véritable vente. C'est aussi le sentiment de Neratius.

2. Mais si je vous vends pour un certain prix un terrain propre à bâtir, sous la condition que vous me donnerez moitié du bâtiment que vous aurez élevé dessus, il est certain que j'ai contre vous l'action de la vente, tant à l'effet de vous forcer à élever le bâtiment, que pour vous forcer à m'en donner

donner moitié : car, tant qu'il vous reste quelques-unes des conditions de la vente à remplir, je dois avoir contre vous l'action de la vente.

3. Si vous avez acheté un terrain pour en faire un lieu de sépulture, et qu'avant que ce lieu soit devenu religieux par la sépulture d'un défunt, le vendeur bâtit tout près, sans laisser l'espace vide qui doit être entre un bâtiment et un lieu de sépulture, vous avez à cet égard l'action de la vente contre lui.

4. Quand un marchand vend un vase qu'il dit être de telle capacité ou de tel poids, il y a lieu à l'action de la vente contre lui, si le vase n'est pas conforme à sa déclaration. Si même un vase avoit été vendu comme bon et entier, quoiqu'il ne le fût pas, le vendeur doit indemniser l'acheteur de tout ce qu'il a perdu par le défaut du vase ; mais si le vendeur n'est pas convenu expressément de vendre un vase bon et entier, il n'est tenu à cet égard qu'autant qu'il y aura mauvaise foi de sa part. Labéon est d'un sentiment opposé, il pense que pour que le vendeur soit obligé d'indemniser l'acheteur, il ne faut pas une déclaration expresse sur la bonté et l'intégrité du vase, mais qu'il suffit qu'il n'y ait pas de convention au contraire. Ce sentiment est juste. Sabin a répondu, au rapport de Minicius, qu'en devoit observer la même chose à l'égard des tonneaux qui auroient été loués.

5. Si je vous ai vendu un droit de sentier, vous ne pourrez me sommer de vous en faire la délivrance, qu'autant que vous serez propriétaire d'un fonds auquel vous aurez voulu acquérir cette servitude ; car il seroit injuste que je fusse obligé à quelque chose envers vous, parce que vous vous trouveriez hors d'état d'acquérir cette servitude n'étant pas propriétaire du fonds voisin.

6. Mais si je vous ai vendu un fonds, déclarant qu'il seroit accompagné d'un droit de sentier, je serai obligé envers vous à l'égard de ce droit de sentier, parce que je suis obligé à la fois et comme vendeur du fonds et comme vendeur du droit de sentier.

7. Le fils de famille qui a vendu et livré une chose est obligé comme un père de famille.

Tome III.

constat.

§. 3. Si locum sepulchri emeris, et propius eum locum, antequam mortuus ibi inferatur, ædificatum à venditore fuerit, poteris ad eum reverti.

De ædificatione prope locum venditum.

§. 4. Si vas aliquod mihi vendideris, et dixeris *certam mensuram capere, vel certum pondus habere, ex empto tecum agam*, si minus præstes. Sed si vas mihi vendideris, *ita ut adfirmares integrum* ; si id integrum non sit, etiam id quod eo nomine perdiderim, præstabis mihi. Si verò non id actum sit, ut integrum præstes, dolum malum duntaxat præstare te debere. Labeo contra putat, et illud solum observandum, ut nisi in contrarium id actum sit, omnimodò integrum præstari debeat. Et est verum. Quòd et in locatis doliis præstandum. Sabinum respondisse, Minicius refert.

De vase.

§. 5. Si tibi iter vendidero, ita demum auctorem me laudare poteris, si tuus fuerit fundus, cui acquirere servitutem voveris : iniquum est enim me teneri, si propter hoc acquirere servitutem non potueris, quia dominus vicini fundi non fueris.

De itinere.

§. 6. Sed si fundum tibi vendidero, et *ei fundo iter accessurum dixerò*, omnimodò tenebor itineris nomine, quia utriusque rei quasi unus venditor obligatus sum.

§. 7. Si filiusfamilias rem vendiderit mihi, et tradiderit, sicut paterfamilias tenebitur.

De filiofamilias vendente.

De dolo venditoris.

§. 8. Si dolo malo aliquid fecit venditor in re vendita, ex empto, eo nomine, actio emptori competit: nam et dolum malum eo iudicio aestimari oportet, ut id quod præstaturum se esse pollicitus sit venditor, emptori præstari oporteat.

§. 9. Si venditor sciens obligatum, aut alienum vendidisset, et adjectum sit, *neve eo nomine quid præstaret*, aestimari oportet dolum malum ejus: quem semper abesse oportet in iudicio empti, quod bonæ fidei sit.

7. *Idem lib. 10 ad Sabinum.*

De mendacio venditoris.

Fundum mihi cum venderes, deducto usufructu, dixisti eum usufructum Titii esse, cum is apud te remansurus esset. Si cœperis eum usufructum vindicare, reverti adversus te non potero, donec Titius vivat, nec in ea causa esse cœperit, ut etiam si ejus usufructus esset, amissurus eum fuerit: nam tunc (id est, si capite demirutus, vel mortuus fuerit Titius), reverti potero ad te venditorem. Idemque juris est, si dicas eum usufructum Titii esse, cum sit Seii.

8. *Paulus lib. 5 ad Sabinum.*

Si prædium liberum pro servo traditur,

Si tibi liberum prædium tradidero, cum serviens tradere deberem, etiam conditio incerti competit mihi, ut patiaris eam servitatem quam debuit, imponi.

Vel contra.

§. 1. Quod si servum prædium in traditione fecero, quod liberum tibi tradere debui, tu ex empto habebis actionem remittendæ ejus servitutis gratia, quam pati non debeas.

9. *Pomponius lib. 20 ad Sabinum.*

De emptore, qui non vult rem tollere.

Si is qui lapides ex fundo emerit, tollere eos nolit, ex vendito agi cum eo potest, ut eos tollat.

8. L'acheteur a l'action de la vente contre le vendeur relativement à la mauvaise foi dont celui-ci se sera rendu coupable à l'occasion de la chose vendue; car, dans le jugement qui intervient en matière de vente, on doit avoir égard à la mauvaise foi qui fait refuser au vendeur de fournir à l'acheteur ce qu'il lui a promis.

9. Si on vend un effet qu'on sait être obligé à un créancier ou appartenir à autrui, avec la clause qu'on ne s'oblige à rien à l'égard de cette vente (sans garantie), on aura égard à la mauvaise foi du vendeur; parce que la mauvaise foi ne doit jamais se rencontrer en matière de vente, qui est un contrat de bonne foi.

7. *Le même au liv. 10 sur Sabin.*

Vous m'avez vendu la nue propriété d'un fonds, avec réserve de l'usufruit, que vous avez dit appartenir à Titius, pendant que vous le gardiez pour vous. Si vous m'agissez pour me forcer à vous donner l'usufruit, je n'ai point contre vous l'action de la vente à cet égard tant que Titius vit, et qu'il n'est point tombé dans un cas qui lui eût fait perdre cet usufruit s'il lui avoit véritablement appartenu: car j'aurai cette action dès que Titius sera mort ou aura souffert quelque changement dans son état. Il en sera de même si le vendeur a déclaré que cet usufruit étoit à Titius pendant qu'il appartenoit à Seiius.

8. *Paul au liv. 5 sur Sabin.*

Si je vous ai fait la délivrance d'un fonds exempt de servitude, lorsque celui que je devois vous livrer en étoit chargé, j'ai contre vous une action indéterminée pour vous forcer à souffrir que la servitude due par le fonds soit imposée de nouveau.

1. Mais si je vous fais la délivrance d'un fonds chargé d'une servitude, pendant que je m'étois obligé à vous le donner libre de toute servitude, vous avez contre moi l'action de la vente, pour me forcer à vous remettre cette servitude que vous ne deviez pas supporter.

9. *Pomponius au liv. 20 sur Sabin.*

Si celui qui a acheté les pierres qui étoient sur ou dans un fonds refuse de les enlever, le vendeur aura action contre lui pour le forcer à le faire.

10. *Ulpian au liv. 46 sur Sabin.*

Il n'est pas extraordinaire qu'une même personne soit doublement obligée à l'occasion d'une même chose : car si la même chose a été vendue à deux acheteurs envers chacun desquels le vendeur se sera obligé, et qu'un de ces acheteurs devienne héritier de l'autre, il est constant que cet acheteur réunit en sa personne deux actions, l'une qu'il a de son chef, l'autre qu'il tient du défunt dont il est héritier. En ce cas, si l'acheteur institué héritier veut profiter du bénéfice de ces deux actions, il doit, avant d'accepter la succession, intenter contre son vendeur l'action qu'il a de son chef, et après l'acceptation de la succession, celle qu'il tiendra du défunt. S'il commence par accepter la succession, il ne pourra à la vérité intenter qu'une seule action, mais de manière qu'il doit profiter de l'avantage qu'il a droit de tirer de chaque contrat de vente en particulier. Réciproquement, si deux personnes ont vendu séparément une même chose à un même acheteur, et que l'un des deux vendeurs soit devenu l'héritier de l'autre, il est clair qu'il est obligé de garantir le vendeur en cas d'éviction, soit par rapport à celle qui proviendra de son chef, soit relativement à celle qu'il pourra exercer du chef du défunt.

11. *Le même au liv. 32 sur l'Edit.*

L'acheteur a contre le vendeur l'action en conséquence de l'achat.

1. On doit sur-tout observer qu'on fait entrer dans le jugement qui intervient en matière de vente tout ce que la bonne foi exige des parties. En effet, la vente étant un contrat de bonne foi, rien n'est plus convenable que d'obliger les parties à se fournir réciproquement ce dont elles sont convenues. S'il n'y a point eu de convention particulière, elles seront obligées l'une envers l'autre à raison de tout ce qui compose la nature de la vente.

2. Premièrement, le vendeur doit faire à l'acheteur la délivrance de la chose elle-même : d'où il s'ensuit que la propriété de la chose passe à l'acheteur, si le vendeur en est le maître. Si le vendeur n'en est pas le maître, il est obligé envers l'acheteur, dans le cas où la chose lui sera évincée, pourvu toutefois que le prix ait été payé

10. *Ulpianus lib. 46 ad Sabinum.*

Non est novum, ut duæ obligationes in ejusdem persona de eadem re concurrant : cum enim is qui venditorem obligatum habebat, ei qui eundem venditorem obligatum habebat, heres exstiterit, constat duas esse actiones in ejusdem persona concurrentes, propriam, et hereditariam : et debere heredem institutum, si velit separatim duarum actionum commo uti, antè aditam hereditatem proprium venditorem convenire, deindè adita hereditate, hereditarium. Quòd si priùs adierit hereditatem, unam quidem actionem movere potest, sed ita ut per eam utriusque contractus sentiat commodum. Ex contrario quoque si venditor venditori heres exstiterit, palàm est duas evictiones eum præstare debere.

De concursu
actionum.

11. *Idem lib. 32 ad Edictum.*

Ex empto actione is qui emit, utitur.

Cui datur actio
ex empto.

§. 1. Et in primis sciendum est, in hoc judicio id demum deduci, quod præstari convenit : cum enim sit bonæ fidei judicium, nihil magis bonæ fidei congruit, quàm id præstari quod inter contrahentes actum est. Quòd si nihil convenit, tunc ea præstabuntur, quæ naturaliter insunt hujus judicii potestate.

Quid in eam
venit.

§. 2. Et in primis ipsam rem præstare venditorem oportet, id est, tradere : quæ res, si quidem dominus fuit venditor, facit et emptorem dominum. Si non fuit, tantum evictionis nomine venditorem obligat : si modò pretium est numeratum, aut eo nomine satisfactum. Emptor autem nummos venditoris facere cogitur.

De traditione
rei, et solutione
pretii.

De redhibitione.

§. 3. Redhibitionem quoque contineri empti iudicio, et Labeo et Sabinus putant, et nos probamus.

De sanitate animalis.

§. 4. Animalium quoque venditor cavere debet, *ea sana præstari*: et qui iumenta vendidit, solet ita promittere, *esse, bibere ut oportet*.

De muliere empta pro virgine.

§. 5. Si quis *virginem* se emere putasset, cum mulier venisset, et sciens errare eum venditor passus sit, redhibitionem quidem ex hac causa non esse: verumtamen ex empto competere actionem ad resolvendam emptionem, et pretio restituto mulier reddatur.

De repetitione arrharum. De emptione distrahenda.

§. 6. Is qui vina emit, arrhæ nomine certam summam dedit: postea convenerat, ut emptio irrita fieret. Julianus, ex empto agi posse ait, *ut arrha restituatur*, utilemque esse actionem ex empto etiam ad distrahendam, inquit, emptionem. Ego illud quæro, si annulus datus sit arrhæ nomine, et secuta emptione, pretioque numerato, et tradita re, annulus non reddatur, qua actione agendum est: utrum condicatur, quasi ob causam datus sit, et causa finita sit: an verò ex empto agendum sit? Et Julianus diceret, ex empto agi posse. Certè etiam condici poterit, quia jam sine causa apud venditorem est annulus.

Qualis præstatur servus à venditore. De cautione, habere licere. De traditione.

§. 7. Venditorem, etiam si ignorans vendiderit, *fugitivum non esse*, præstare emptori oportere, Neratius ait.

§. 8. Idem Neratius, etiamsi alienum servum vendideris, *furtis, noxisque solutum* præstare te debere, ab omnibus receptum ait, et ex empto actionem esse, *ut habere licere* emptori caveatur, sed et

par l'acheteur, ou que le vendeur ait été satisfait de toute autre manière. A l'égard de l'acheteur, il doit faire passer au vendeur la propriété du prix qu'il lui paye.

3. La clause de restitution du prix en cas de vice dans la chose vendue est toujours censée renfermée dans le contrat de vente, suivant le sentiment de Labéon et de Sabin, que j'adopte.

4. Celui qui vend des animaux doit aussi garantir leur santé; et celui qui vend des chevaux a coutume de déclarer qu'ils mangent et boivent bien.

5. Si on vend une femme esclave qu'on sait n'être point vierge, et que l'acheteur croit telle, sans que le vendeur le désabuse, la clause de restitution du prix en cas de vice de la chose ne peut point avoir lieu à cet égard, mais l'acheteur peut intenter l'action de la vente à l'effet de résoudre le contrat et de se faire restituer son prix en rendant la femme.

6. Un homme achète du vin, et donne une certaine somme par forme d'arrhes: ensuite les parties se désistent de la vente. Julien pense que l'acheteur peut intenter l'action de la vente pour se faire rendre ses arrhes par le vendeur, et qu'on pourra utilement intenter cette action même à l'effet de faire résoudre la vente. Je propose une autre question: On a donné un anneau par forme d'arrhes, et la vente en a été faite; le prix payé et la chose livrée, le vendeur refuse de rendre l'anneau, quelle action a-t-on contre lui? Peut-on demander la restitution de cet anneau comme ayant été donné pour une cause qui a eu son effet? ou peut-on intenter à cet égard l'action de la vente? Julien pense qu'on peut intenter l'action de la vente. Il est vrai de dire aussi qu'on aura l'action en restitution, par la raison que cet anneau se trouve sans cause entre les mains du vendeur.

7. Neratius pense que le vendeur est obligé envers l'acheteur, s'il lui a vendu un esclave sujet à s'enfuir, dans le cas même où il ne l'auroit pas connu pour tel.

8. Le même Neratius dit qu'il est généralement décidé que celui qui vend un esclave, même appartenant à autrui, doit le garantir exempt de toute poursuite à l'occasion des vols qu'il auroit faits, ou du dom-

mage qu'il auroit causé, et que l'acheteur a l'action de la vente à l'effet de se procurer une caution par laquelle le vendeur l'assure de la possession paisible de l'esclave, et à l'effet de s'en faire délivrer la possession.

9. Il ajoute que si le vendeur refuse de faire la délivrance, il doit être condamné envers l'acheteur en tous les intérêts, et que s'il fait refus de donner caution pour assurer l'acheteur qu'il n'a rien à craindre à l'occasion des mauvaises qualités de la chose, il ne doit être condamné à payer à l'acheteur que la plus forte somme qu'on puisse exiger d'un vendeur en cas d'éviction, c'est-à-dire, le double de la valeur de la chose.

10. Nératius pense aussi, que dans tous ces cas de refus de caution, il suffira que le vendeur soit condamné à la plus forte somme à laquelle il puisse l'être en cas d'éviction; en sorte que si l'acheteur revient encore contre le vendeur à l'occasion d'un nouvel article pour lequel il n'aura point donné de caution, on aura égard dans le second jugement à ce que le vendeur aura payé lors du premier (de manière qu'en réunissant tous les cas où le vendeur a dû caution, il ne puisse être condamné pour tous ensemble qu'à la plus forte somme qu'il devroit en cas d'éviction, c'est-à-dire, au double de la chose).

11. Le même jurisconsulte pense encore, avec raison, que si le vendeur donne caution à l'égard de tous les articles pour lesquels il a droit, excepté un seul, il sera condamné à l'égard de ce seul article comme s'il avoit refusé la caution pour tous, et sans qu'on déduise les objets pour lesquels il l'aura donnée.

12. Le même écrit au livre deux des réponses : Si celui qui a acheté un esclave qui avoit fait tort à quelqu'un a été actionné par celui qui aura souffert ce dommage, il intentera à cet égard l'action contre le vendeur, à l'effet de se faire rendre seulement ce qui a dû lui en coûter de moins pour se libérer de l'action noxale. Il pense qu'il en sera de même dans le cas où l'acheteur agira en vertu de la stipulation par laquelle le vendeur se sera obligé à lui fournir un esclave libre de toute poursuite, et qu'on ne distinguera point si l'acheteur a défendu l'es-

ut tradatur ei possessio.

§. 9. *Idem ait non tradentem, quanti intersit condemnari : satis autem non dantem, quanti plurimum auctorem periclitari oportet.*

§. 10. *Idem Neratius ait, propter omnia hæc satis esse, quod plurimum est, præstari : id est, ut sequentibus actionibus, deducto eo quod præstitum est, lis æstimetur.*

§. 11. *Idem rectè ait, si quid horum non præstetur, cum cætera facta sint, nullo deducto condemnationem faciendam.*

§. 12. *Idem libro secundo responsorum ait : Emptorem noxali judicio condemnatum, ex empto actione id tantum consequi, quanti minimo defungi potuit. Idemque putat, et si ex stipulatu aget, et sive defendat noxali judicio, sive non, quia manifestum fuit noxium servum fuisse, nihilominus vel ex stipulatu, vel ex empto agere posse.*

Si emptor noxali judicio damnatus.

Si questio de
possessione mo-
veatur emptori.

§. 13. Idem Neratius ait, venditorem in re tradenda debere præstare emptori, ut in lite de possessione potior sit. Sed Julianus libro quinto decimo digestorum probat, nec videri traditum, si superior in possessione emptor futurus non sit. Erit igitur ex empto actio, nisi hoc præstetur.

De dupla. De
evictione. De
dolo venditoris.

§. 14. Cassius ait, eum qui ex duplæ stipulatione, litis æstimationem consecutus est, aliarum rerum nomine, de quibus in venditionibus caveri solet, nihil consequi posse. Julianus, deficiente dupla, ex empto agendum putavit.

§. 15. Denique libro decimo apud Minicium ait, si quis servum ea conditione vendiderit, ut intra triginta dies duplam promitteret, postea ne quid præstaretur; et emptor hoc fieri intra diem non desideraverit, ita demum non teneri venditorem, si ignorans alienum vendidit: tunc enim in hoc fieri, ut per ipsum, et per heredem ejus emptorem habere liceret. Qui autem alienum sciens vendidit, dolo, inquit, non caret: et ideò empti judicio tenebitur.

§. 16. Sententiam Juliani verissimam esse arbitror in pignoribus quoque: nam si jure creditoris vendiderit, deindè hæc fuerint evicta, non tenetur, nec ad pretium restituendum ex empto actione creditori: hoc enim multis constitutionibus effectum

claire contre l'action noxale, ou si, voyant évidemment qu'il étoit coupable, il n'a pas voulu le défendre. Il pourra dans tous ces cas intenter l'action que lui a procuré la vente ou la stipulation faite par le vendeur.

13. Nératius écrit encore que le vendeur doit mettre l'acheteur en état d'être préféré dans le cas où la possession de la chose vendue viendrait à être contestée. Mais Julien écrit au livre quinze du digeste, que la délivrance de la chose ne sera pas censée faite, si l'acheteur n'est point en état de l'emporter contre tous ceux qui demanderoient la possession. Ainsi, il y aura lieu à cet égard à l'action de la vente en faveur de l'acheteur.

14. Cassius pense que l'acheteur à qui la chose a été évincée, et qui, à cette occasion, a intenté contre le vendeur l'action que lui a procuré la stipulation par lui faite de payer le double en cas d'éviction, ne peut plus rien demander au vendeur, après avoir touché ce double, à l'occasion des autres points sur lesquels on donne ordinairement caution dans la vente. Et Julien pense que, dans le cas où il n'y auroit point eu de stipulation, l'acheteur peut recourir à l'action de la vente, qui aura le même effet.

15. Enfin, il écrit au livre dix sur Minicium: Si un particulier vend un esclave sous la condition qu'il s'obligera dans le mois à payer le double en cas d'éviction, et qu'il ne sera obligé à aucune garantie pour la suite; si l'acheteur n'a pas exigé dans le mois la promesse de payer le double, le vendeur ne sera point obligé envers l'acheteur en cas d'éviction, pourvu qu'il ait ignoré que la chose appartint à autrui: car, dans ce cas, il n'est obligé qu'à garantir à l'acheteur que ni lui ni ses héritiers ne mettront point d'obstacles à sa jouissance. Mais si le vendeur a su que la chose qu'il vendoit étoit à autrui, il n'est pas sans mauvaise foi; conséquemment, quoiqu'il n'y ait point de stipulation, l'acheteur n'en aura pas moins contre lui à cet égard l'action de la vente.

16. Je pense que le sentiment de Julien peut encore s'appliquer parfaitement aux matières de gage: car si un créancier vend en cette qualité une chose qu'il a reçue en gage de quelqu'un qui n'en étoit pas le maître, et qu'ensuite cette chose soit évincée à

l'acheteur, le créancier vendeur ne lui doit aucune garantie, et ne peut pas être obligé à rendre le prix qu'il a reçu. Il y a plusieurs constitutions qui le décident ainsi. Le créancier vendeur doit à la vérité garantir sa mauvaise foi : il s'oblige même expressément à cet égard ; et quand il ne se seroit pas obligé, si cependant il a eu connoissance que la chose ne lui étoit point obligée, ou qu'elle appartenoit à un autre qu'à son débiteur, il sera soumis envers l'acheteur à l'action de la vente ; parce que nous avons vu qu'il devoit répondre de sa mauvaise foi.

17. Si le vendeur d'un fonds a déclaré qu'une certaine chose passeroit à l'acheteur avec le fonds, on observera pour cet accessoire ce qui vient d'être dit à l'égard de la vente d'une chose, avec cette différence cependant qu'en cas d'éviction de l'accessoire, le vendeur ne sera pas obligé au double, mais simplement à faire maintenir l'acheteur dans la possession de ce qu'il lui a livré, sans le troubler lui-même, ni souffrir qu'il le soit par tout autre.

18. Lorsque le vendeur promet de mettre l'acheteur en possession d'une chose, à quoi est-il obligé envers lui ? Je pense qu'il faut bien distinguer si le vendeur promet que la possession de l'acheteur ne sera troublée ni par lui ni par ses ayans-cause, ou s'il promet qu'elle ne sera troublée par personne : car, dans le premier cas, il ne paroît pas s'obliger à faire que la chose ne soit point évincée. Si elle vient à l'être, l'acheteur n'aura contre lui ni l'action de la stipulation, s'il y en a une, ni celle de la vente s'il n'y a point de stipulation. Mais Julien écrit au livre quinze du digeste, que si le vendeur a déclaré nettement que ni lui ni ses héritiers ne troubleront l'acheteur, la chose venant à être évincée par un autre, il ne sera point soumis à l'action de la vente envers l'acheteur, à l'effet de lui payer tous les intérêts qu'il peut avoir que cette chose ne lui ait pas été évincée, mais seulement à l'effet de lui rendre son prix. Il dit au même endroit, qu'on doit observer la même chose dans le cas où on aura inséré dans une vente la clause que le vendeur ne devra aucune garantie en cas d'éviction ; cette clause n'empêchera pas que le vendeur, en cas d'éviction, ne soit obligé de rendre le prix, mais

est. *Dolum planè venditor præstabit : denique etiam repromittit de dolo : sed etsi non repromiserit, sciens tamen sibi non obligatam, vel non esse ejus qui sibi obligavit, vendiderit, tenebitur ex empto : quia dolum eum præstare debere ostendimus.*

§. 17. *Si quis rem vendiderit, et ei accessurum quid dixerit, omnia quidem quæ diximus in re distracta, in hoc quoque sequenda sint, ut tamen evictionis nomine non in duplum teneatur, sed in hoc tantum obligetur, ut emptori habere liceat, et non solum per se, sed per omnes.*

De eo quod accedit rei venditæ.

§. 18. *Qui autem habere licere vendidit, videamus quid debeat præstare. Et multum interesse arbitror, utrum hoc polliceatur, per se, venientesque à se personas non fieri, quominus habere liceat : an verò per omnes : nam si per se, non videtur id præstare, ne alius evincat. Proinde si evicta res erit, sive stipulatio interposita est, ex stipulatu non tenebitur, sive non est interposita, ex empto non tenebitur. Sed Julianus libro quintodecimo digestorum scribit, etiam si apertè venditor pronuntiet, per se heredemque suum non teneri, quominus habere liceat, possedendi, ex empto eum in hoc quidem non teneri, quod emptoris interest, verumtamen ut pretium reddat teneri. Ibidem ait, idem esse dicendum, et si apertè in venditione comprehendatur, nihil evictionis nomine præstatum iri, pretium quidem deberi re evicta utilitatem non deberi : neque enim bonæ fidei contractus hanc patitur conventionem, ut emptor rem amitteret, et pretium venditor retineret : nisi fortè, inquit, sic quis omnes istas superscriptas conventiones recipiet, quemadmodum recipitur, ut venditor nummos accipiat, quamvis merx ad emp-*

De promissione habere licere. De evictione De alea.

lore non pertineat : veluti cum futurum jactum retis à piscatore emimus , aut indagine plagis positus à venatore , vel pantheram ab aucupe : nam etiamsi nihil capit , nihilominus emptor pretium præstare necesse habebit. Sed in suprascriptis conventionibus contra erit dicendum, nisi fortè sciens alienam vendit ; tunc enim , secundum supra à nobis relatam Juliani sententiam , dicendum est ex empto eum teneri , quia dolo facit.

son effet sera seulement d'empêcher qu'il ne soit obligé d'indemniser l'acheteur de tout l'intérêt qu'il pourroit avoir : car les contrats de bonne foi ne peuvent point admettre une convention qui tendroit à laisser le prix au vendeur , pendant que l'acheteur perdrait la chose ; à moins , dit-il , que toutes les conventions ci-dessus ne soient réunies dans une seule clause , qui porte que le vendeur recevra le prix dans le cas même où la chose vendue ne parviendrait point à l'acheteur : par exemple , lorsqu'on achète d'un pêcheur ce qu'il tirera d'un coup de filet , ou le gibier qui tombera dans les pièges dressés , ou dans les rets tendus par un chasseur ; car , quoiqu'il n'y ait rien de pris , l'acheteur doit néanmoins payer le prix. Mais il n'en sera pas de même dans les clauses rapportées ci-dessus , à moins que le vendeur n'ait su que la chose qu'il vendoit appartenoit à autrui ; auquel cas , suivant le sentiment de Julien , rapporté ci-dessus , il sera soumis à l'action de la vente envers l'acheteur , à l'effet de l'indemniser de tout son intérêt ; parce qu'il y a mauvaise foi de sa part.

12. *Celsus lib. 27 Digestorum.*

De jactu retis. Si jactum retis emero , et jactare retem piscator noluit , incertum ejus rei æstimandum est. Si quod extraxit piscium , reddere mihi noluit , id æstimari debet , quod extraxit.

12. *Celse au liv. 27 du Digeste.*

Si j'ai acheté le coup de filet d'un pêcheur , et que celui-ci ne veuille point jeter son filet dans l'eau , il faudra estimer le tort que souffre l'acheteur , en ayant égard à l'incertitude où on est de ce que ce coup auroit valu. Si le pêcheur refuse de me donner les poissons qu'il a tirés de l'eau de son coup de filet , on estimera ce qui aura été tiré.

13. *Ulpianus lib. 32 ad Edictum.*

De vitio rei venditæ. De scientia, vel ignorantia venditoris. Julianus libro quintodecimo, inter eum qui sciens quid , aut ignorans vendidit , differentiam facit in condemnatione ex empto : ait enim , qui pecus morbosum , aut tignum vitiosum vendidit , si quidem ignorans fecit , id tantum ex empto actione præstaturum , quanto minoris essem empturus , si id ita esse scissem. Si verò sciens reticuit , et emptorem decepit , omnia detrimenta quæ ex ea emptione emptor traxerit , præstaturum ei. Sive igitur ædes vitio tigni corruerunt , ædium æstimationem : sive pecora contagione morborum perierunt , quod interfuit idonee venisse , erit præstandum.

13. *Ulpien au liv. 32 sur l'Edit.*

Julien au livre quinze fait une différence par rapport à la condamnation qui doit intervenir contre le vendeur , entre celui qui a vendu une chose dont il connoissoit les défauts , et celui qui l'a vendue sans les connoître : car il dit , à l'égard de celui qui a vendu un troupeau mal-sain ou une solive défectueuse , si le vendeur n'a pas eu connoissance de ces défauts , il n'est soumis à l'action de la vente envers l'acheteur qu'à l'effet de l'indemniser de ce qu'il auroit donné de moins pour le prix de ces choses , s'il en eût connu les défauts. Si au contraire le vendeur connoissoit les défauts , et qu'il les ait cachés à l'acheteur , il l'a trompé : ce qui fait qu'il est obligé à l'indemniser de toutes les pertes qu'il a faites à l'occasion de cette vente.

vente. Ainsi, en ce second cas, si l'acheteur a employé cette poutre vicieuse dans un bâtiment qui a croulé, on estimera le bâtiment. Si les bêtes appartenantes à l'acheteur ont gagé quelque maladie par contagion et par leur mélange avec les bêtes mal-saines qui ont été vendues, l'acheteur doit être indemnisé de l'intérêt qu'il avoit de conserver ses animaux en bon état, pour pouvoir les vendre plus cher.

1. De même celui qui vend un esclave voleur ou fugitif, et qui en a connoissance, doit indemniser l'acheteur de tout l'intérêt qu'il a eu de n'être pas trompé. Mais s'il l'a ignoré, il n'est obligé de rendre à l'acheteur ce qu'il auroit payé de moins cet esclave, s'il eût su qu'il étoit fugitif; quant à l'esclave voleur, il n'est tenu à rien envers l'acheteur. La raison de la différence consiste en ce qu'on ne peut pas garder un esclave fugitif; et c'est pourquoi le vendeur est obligé comme si l'esclave étoit évincé, au lieu qu'on peut garder un esclave voleur.

2. Quand on dit que le vendeur doit indemniser l'acheteur de tout l'intérêt qu'il a de n'avoir pas été trompé, ces mots renferment beaucoup de choses; par exemple, si l'esclave en a sollicité d'autres pour fuir avec lui, s'il a emporté en fuyant quelques effets.

3. Si le vendeur ignoroit que l'esclave fût voleur, et qu'il eût assuré qu'il étoit fidèle et bon sujet, afin de le vendre plus cher, seroit-il soumis à l'action de la vente envers l'acheteur? Je pense qu'il y seroit soumis. Mais, dira-t-on, il ignoroit ce défaut. Je réponds qu'il ne devoit pas être si hardi à assurer ce qu'il ne savoit pas. Il y a donc toujours quelque différence entre ce vendeur et celui qui a eu connoissance du défaut: ce dernier a dû avertir que l'esclave qu'il vendoit étoit voleur, l'autre n'a pas dû être si prompt à faire une déclaration téméraire.

4. Si le vendeur s'est rendu coupable de mauvaise foi pour vendre la chose plus cher, par exemple, s'il a fait une fausse déclaration sur les talens de cet esclave ou sur son pécule, l'acheteur a action contre lui pour se faire rendre ce qu'il a payé de trop pour cet esclave, au moyen de ce qu'il n'avoit pas les talens ou le pécule qu'on lui avoit fait entendre qu'il possédoit.

Tome III.

§. 1. Item qui furem vendidit, aut fugitivum, si quidem sciens, præstare debebit quanti emptoris interfuit non decipi. Si verò ignorans vendiderit, circa fugitivum quidem tenetur quanti minoris empturus esset, si eum esse fugitivum scisset: circa furem non tenetur. Differentiæ ratio est, quòd fugitivum quidem habere non licet: et quasi evictionis nomine tenetur venditor; furem autem habere possumus.

§. 2. Quod autem diximus, *quanti emptoris interfuit non decipi*, multa continet, et alios secum sollicitavit, ut fugerent, vel res quasdam abstulit.

§. 3. Quid tamen si ignoravit quidem furem esse, adseveravit autem bonæ frugi, et fidum, et carè vendidit? Videamus an ex empto teneatur? Et putem teneri. Atqui ignoravit. Sed non debuit facillè, quæ ignorabat, adseverare. Inter hunc igitur, et qui scit, interest: qui scit, præmonere debuit furem esse; hic non debuit facilis esse ad temerariam indicationem.

§. 4. Si venditor dolo fecerit, ut rem pluris venderet, putà de artificio mentitus est, aut de peculio, empti eum judicio teneri, ut præstaret emptori quanto pluris servum emisset, si ita peculiatu esset, vel eo artificio instructus.

De mendaciò
vendedoris.

De dolo emp-
toris,

§. 5. Per contrarium quoque idem Julianus scribit : Cùm Terentius Victor decessisset , relicto herede fratre suo , et res quasdam ex hereditate , et instrumenta , et mancipia villicus quidam subtraxisset ; quibus subtractis , facîle quasi minimò valeret hereditas , ut sibi ea venderetur , persuasit : an venditi iudicio teneri possit ? Et ait Julianus competere actionem ex vendito in tantùm , quantò pluris hereditas valeret , si hæ res subtractæ non fuissent.

Vel vendentis,

§. 6. Idem Julianus , dolum solere à venditore præstari , etiam in hujusmodi specie ostendit : Si cùm venditor sciret fundum pluribus municipiis legata debere , in tabula quidem conscripserit , *uni municipio deberi* ; verùm postea legem consignaverit , *si qua tributorum , aut vectigalis , indictionisve quid nomine , aut ad vice collationem præstare oportet , in emptorem dare , facere , præstareque oportere* : ex empto eum teneri , quasi decepisset emptorem. Quæ sententia vera est.

Tutoris.

§. 7. Sed cum in facto proponeretur , tutores hoc idem fecisse , qui rem pupillarem vendebant : quæstionis esse ait , an tutorum dolum pupillus præstare debeat ? Et si quidem ipsi tutores vendiderunt , ex empto eos teneri , nequaquam dubium est. Sed si pupillus auctoribus eis vendidit , in tantum tenetur , in quantum locupletior ex eo factus est ; tutoribus in residuum perpetuò condemnandis : quia nec transfertur in pupillum post pubertatem hoc quod dolo tutorum factum est.

De obligatione
pretii.

§. 8. Offerri pretium ab emptore debet , cùm ex empto agitur : et ideò etsi pretii partem offerat , nondùm est ex empto actio : venditor enim , quasi pignus , retinere potest eam rem quam vendidit.

5. Réciproquement , Julien rapporte cette décision : Térentius-Victor est mort laissant son frère pour héritier , un particulier détourne de la succession des effets , des papiers , des esclaves ; et , par ce larcin subtil , il fait entendre facilement à l'héritier que la succession est peu considérable , et le détermine ainsi à lui vendre ses droits successifs. Le vendeur auroit-il à cet égard l'action de la vente contre l'acheteur ? Julien répond qu'il y a lieu à cette action , et qu'elle aura pour but de faire rendre au vendeur ce dont la succession eût été plus considérable , si ces effets n'en eussent point été détournés.

6. Le même Julien prouve que le vendeur doit répondre de sa mauvaise foi dans l'espèce suivante : Un vendeur sachant que le fonds qu'il exposoit en vente devoit des redevances à plusieurs villes municipales , marqua sur l'affiche qu'il n'en devoit qu'à une ville ; ensuite il mit dans le contrat de vente cette clause générale : S'il se trouve dû par le fonds quelques tributs , quelques redevances , quelques impositions , quelques sommes pour la réparation des chemins , l'acheteur en sera chargé. Julien décide que ce vendeur sera soumis à cet égard à l'action de la vente envers l'acheteur qu'il a voulu tromper. Ce sentiment est juste.

7. Mais dans le fait , on proposoit que des tuteurs avoient vendu de cette manière un fonds appartenant à un pupille , et on demandoit si le pupille devoit être tenu à cause de la mauvaise foi de ses tuteurs ? Si la vente a été faite par les tuteurs , il n'y a pas de doute qu'ils ne soient obligés eux-mêmes à raison de leur mauvaise foi personnelle ; mais si le fonds a été vendu par le pupille autorisé de ses tuteurs , le pupille est obligé à cet égard en tant qu'il sera devenu plus riche par cette voie ; les tuteurs seront condamnés personnellement pour le reste , et ce en tout temps ; parce que les actions qui naissent de la mauvaise foi des tuteurs ne passent point contre le pupille quand il est parvenu à l'âge de puberté.

8. Lorsque l'acheteur intente son action contre le vendeur , il doit faire offre du prix ; en sorte que s'il n'en offre que partie , il n'a point encore le droit d'intenter l'action de la vente : car le vendeur peut retenir la chose

vendue à titre de gage, jusqu'à ce qu'il soit payé.

9. C'est ce qui a donné lieu de demander si l'acheteur, après avoir payé une partie de la chose qui lui a été livrée, pourroit, dans le cas où elle viendrait à être évincée, intenter l'action de la vente pour redemander le prix entier de la chose, ou simplement ce qu'il auroit payé du prix. Je pense qu'il ne peut demander que ce qu'il a payé du prix ; parce que, pour le surplus, le vendeur lui opposeroit l'exception de la mauvaise foi.

10. Si on vend un terrain dans le temps où les fruits sont mûrs, il est certain que ces fruits appartiennent à l'acheteur par forme d'accessoire, à moins qu'il n'y ait une convention contraire.

11. Mais si le fonds vendu étoit affermé, les loyers qui sont dus au temps de la vente appartiennent au vendeur qui a fait la location. Il en est de même à l'égard du loyer des maisons, à moins qu'il n'y ait une convention particulière qui rende ces fermages et ces loyers des accessoires de la vente.

12. Si le vendeur a acquis quelques actions à l'occasion d'un dommage causé à la chose vendue, comme l'action qui a lieu pour se faire assurer la réparation du tort qu'on craint d'un édifice voisin, celle qu'on a pour forcer le voisin à détourner sa gouttière de dessus son terrain, ou l'action Aquilienne, ou les interdits portés contre les possessions clandestines ou violentes, il doit les transporter à l'acheteur.

13. Il doit encore lui rendre ce qu'il a acquis à l'occasion des travaux des esclaves vendus, et l'argent qu'il a reçu de ceux qui ont chargé des effets sur des bêtes de somme ou sur des vaisseaux vendus, aussi bien que les augmentations du pécule de l'esclave, non pas cependant ce que cet esclave aura acquis avec le bien du vendeur.

14. Titius vend un fonds de quatre-vingt-dix arpens, et il marque dans le contrat de vente qu'il en contient cent. Si, avant que le fonds soit mesuré, l'alluvion l'augmente de dix arpens, je suis de l'avis de Nératius, qui pensoit que si le vendeur savoit que son fonds n'avoit que quatre-vingt-dix arpens, l'acheteur aura contre lui l'action de la vente, quoique l'alluvion ait depuis

§. 9. Undè quæritur, si pars sit pretii soluta, et res tradita, postea evicta sit, utrùm ejus rei consequetur pretium integrum ex empto agens? an verò quod numeravit? Et puto magis id quod numeravit, propter doli exceptionem.

De parte pretii soluta, et re evicta.

§. 10. Si fructibus jam maturis ager distractus sit, etiam fructus emptori cedere, nisi aliud convenit, exploratum est.

De fructibus.

§. 11. Si in locatis ager fuit, pensiones utique ei cedent, qui locaverat. Idem et in prædiis urbanis, nisi si quid nominatim convenisse proponatur.

De pensionibus.

§. 12. Sed et si quid præterea rei venditæ nocitum est, actio emptori præstanda est, damni fortè infecti, vel aquæ pluvie arcendæ, vel Aquiliæ, vel interdicti quod vè aut clam.

De actionibus emptori cedentibus.

§. 13. Item si quid ex operis servorum, vel vecturis jumentorum vel navium quæsitum est, emptori præstabitur, et si quid peculio eorum accessit, non tamen si quid ex re venditoris.

De operis servorum, de vecturis, de peculio aucto.

§. 14. Si Titius fundum in quo nonaginta jugera erant, vendiderit, et in lege emptionis dictum est *in fundo centum esse jugera*, et antequàm modus manifestetur, decem jugera alluvione adcreverint, placet mihi Nératii sententia existimantis, ut si quidem sciens vendidit, ex empto actio competat adversus eum, quamvis decem jugera adcreverint: quia

De alluvione.

dolo fecit, nec dolus purgatur. Si verò ignorans vendidit, ex empto actionem non competere.

De acquisitione
rei emptæ ex
causa lucrativa.

§. 15. Si fundum mihi alienum venderis, et hic ex causa lucrativa meus factus sit, nihilominus ex empto mihi adversus te emptio competit.

De dolo et
culpa venditoris.

§. 16. In his autem quæ cum re emptæ præstari solent, non solum dolum, sed culpam præstandam arbitror : nam et Celsus libro octavo digestorum scripsit, cum convenit ut venditor præteritam mercedem exigat, et emptori præstet, non solum dolum, sed et culpam eum præstare debere.

De parte fundi
pro indiviso ven-
dita.

§. 17. Idem Celsus libro eodem scribit : Fundi quem cum Titio communem habebas, partem tuam vendidisti : et antequam traderes, coactus es communi dividundo judicium accipere. Si socio fundus sit adjudicatus, quantum ob eam rem à Titio consecutus es, id tantum emptori præstabis. Quod si tibi fundus totus adjudicatus est, totum, inquit, eum emptori trades : sed ita, ut ille solvat quod ob eam rem Titio condemnatus es ; sed ob eam quidem partem quam vendidisti pro evictione cavere debes : ob alteram autem, tantum de dolo malo repromittere. Æquum est enim, eandem esse conditionem emptoris quæ futura esset, si cum ipso actum esset communi dividundo. Sed si certis regionibus fundum inter te, et Titium iudex divisit, sine dubio partem quæ adjudicata est emptori tradere debes.

De acquisi-
tis
per servum ven-
ditum.

§. 18. Si quid servo distracto venditor donavit antè traditionem, hoc quoque restitui debet : hereditates quoque per servum adquisitæ, et legata omnia nec distinguendum, cujus respectu ista sint relicta. Item quod ex operis servus præstitit venditori, emptori restituendum est : nisi idèo dies traditionis ex pacto prorogatus

ajouté dix arpens ; parce qu'il y a eu dans le principe une mauvaise foi de sa part que l'événement qui a suivi n'efface point. Mais s'il a cru que son fonds étoit de cent arpens, l'acheteur n'aura point l'action de la vente contre lui à cet égard.

15. Si vous m'avez vendu un fonds appartenant à autrui, que j'aie acquis depuis à titre lucratif, je n'en ai pas moins contre vous l'action de la vente.

16. A l'égard des choses que le vendeur est chargé de fournir avec celle vendue, je pense que le vendeur est responsable, non-seulement de sa mauvaise foi, mais encore de sa négligence : car Celse écrit au livre huit du digeste, que si on est convenu que le vendeur se feroit payer des loyers échus, et les donneroit à l'acheteur, il seroit obligé non-seulement à raison de sa mauvaise foi, mais encore à raison de sa négligence à les percevoir.

17. Le même jurisconsulte écrit au même livre : Vous avez vendu votre portion dans un fonds qui étoit commun entre vous et Titius ; avant d'en faire la délivrance, vous avez été forcé de procéder au partage. Si le fonds a été adjugé en entier à votre consort, vous devez donner à votre acheteur tout ce que vous aurez reçu à cette occasion ; mais si le fonds vous a été adjugé en entier, Celse pense que vous le devez donner en entier à l'acheteur, en fournissant par lui ce que vous avez été condamné en ce cas de payer à votre consort ; quant à la portion que vous avez vendue, vous devez la garantir en cas d'éviction, et promettre pour l'autre de garantir l'acheteur contre votre mauvaise foi. Car, en effet, il est juste que l'acheteur soit dans la même position que si le partage s'étoit fait avec lui. Si le juge a divisé le fonds entre vous deux en fixant la portion de chacun, vous devez sans contredit donner à l'acheteur la portion qui vous a été adjugée.

18. Si le vendeur a donné quelque chose à l'esclave vendu avant que la délivrance en fût faite, il doit le donner à l'acheteur. Il en sera de même des successions et des legs acquis à l'esclave dans le même temps, sans qu'on doive examiner en considération de qui ils ont été laissés. On doit rendre aussi à l'acheteur ce que l'esclave a acquis au ven-

deur par ses travaux, à moins que le jour de la délivrance n'ait été différé précisément pour que le bénéfice des travaux de l'esclave appartint au vendeur.

19. L'action de la vente appartient au vendeur ; elle a pour but de faire condamner l'acheteur à donner au vendeur tout ce qu'il doit lui fournir.

20. Telles sont les choses qui entrent dans cette action : premièrement le prix dont on est convenu ; secondement les intérêts du prix du jour de la délivrance de la chose : car, comme l'acheteur commence de ce temps à percevoir les fruits de la chose vendue, il est bien juste qu'il paye les intérêts du prix.

21. La délivrance de la possession qui fait courir les intérêts du prix est censée faite, même lorsque l'acheteur n'a qu'une possession précaire ; parce que, pour savoir si les intérêts du prix sont dus, on se contente d'examiner si l'acheteur a eu la faculté de percevoir les fruits.

22. Le vendeur se fera rendre encore par cette action les frais qu'il aura faits à l'occasion de la chose vendue : par exemple, s'il a fait quelques dépenses pour les réparations de la maison qu'il a vendue, *Trebatus* et *Labéon* écrivent que l'action de la vente a lieu à cet égard. Il en est de même des dépenses faites pour la guérison d'un esclave vendu, ou pour l'instruire dans quelques métiers dans lesquels on a pu croire que l'acheteur seroit bien aise qu'il fût instruit. *Labéon* va jusqu'à dire que le vendeur peut intenter cette action contre l'acheteur, afin de se faire rendre les dépenses qu'il a faites pour la sépulture de l'esclave mort avant la tradition, en supposant qu'il soit mort sans la faute du vendeur.

23. Si on est convenu dans la vente que l'acheteur fourniroit au vendeur un obligé solvable, le vendeur a action pour forcer l'acheteur à le faire.

24. Si l'acheteur et le vendeur d'un fonds sont convenus que dans le cas où l'acheteur ou ses héritiers vendroient le fonds plus cher qu'ils ne l'achetoient, ils rendroient au vendeur moitié de l'excédant du prix, et que l'héritier de l'acheteur ait vendu le fonds plus cher, l'ancien vendeur a à cet égard l'action de la vente contre lui pour se faire donner moitié de l'excédant du prix.

est, ut ad venditorem operæ pertinerent.

§. 19. Ex vendito actio venditori competit ad ea consequenda quæ ei ab emptore præstari oportet.

Quid veniat in actionem ex vendito.

§. 20. Veniunt autem in hoc iudicio infra scripta : in primis pretium, quanti res venit : item usuræ pretii post diem traditionis : nam cum res emptor fruatur, æquissimum est eum usuras pretii pendere.

De pretio et usuris.

§. 21. Possessionem autem traditam accipere debemus, etsi precaria sit possessio : hoc enim solum spectare debemus, an habeat facultatem fructus percipiendi.

De possessione.

§. 22. Præterea, ex vendito agendo, consequetur etiam sumptus, qui facti sunt in re distracta : ut puta si quid in ædificia distracta erogatum est : scribit enim *Labeo*, et *Trebatus*, esse ex vendito hoc nomine actionem. Idem et si in ægri servicationem impensum est ante traditionem, aut si quid in disciplinas quas verisimile erat etiam emptorem velle impendi. Hoc amplius *Labeo* ait, et si quid in funus mortui servi impensum sit, ex vendito consequi oportere : si modo sine culpa venditoris mortem obierit.

De sumptibus in re distracta factis.

§. 23. Item si convenerit, cum res veniret, ut locuples ab emptore reus detur, ex vendito agi posse, ut id fiat.

De pacto, ut emptor rerum locupletem det.

§. 24. Si inter emptorem prædiorum, et venditorem convenisset, ut si ea prædia emptor heresve ejus pluris vendidisset, ejus partem dimidiam venditori præstaret, et heres emptoris pluris ea prædia vendidisset, venditorem, ex vendito agendo partem ejus, quo pluris vendidisset, consequatur.

De pacto, ut si prædium emptor, heresve ejus pluris vendiderit, ejus partem venditori præstetur.

De procuratore.

§. 25. Si procurator vendiderit, et ca-
verit emptori : quæritur an domino, vel
adversus dominum actio dari debeat? Et
Papinianus libro tertio responsorum pu-
fat cum domino ex empto agi posse utili
actione, ad exemplum institoriaë actionis,
si modò rem vendendam mandavit. Ergo
et per contrarium dicendum est, utilem
ex empto actionem domino competere.

De pœna in
fraudem legiti-
marum usura-
rum.

§. 26. Ibidem Papinianus respondisse
se refert : si convenierit *ut ad diem pretio
non soluto, venditori duplum præstare-
tur*, in fraudem constitutionum videri ad-
jectum quod usuram legitimam excedit :
diversamque causam commissoriaë esse
ait : cum ea specie, inquit, non fœnus il-
licitum contrahatur, sed lex contractui
non improbata dicatur.

De collusione
procuratoris
venditis.

§. 27. Si quis colludente procuratore
meo, ab eo emerit, an possit agere ex
empto? Et puto hactenus, ut aut stetur
emptioni, aut discedatur.

De minore cir-
cumvento.

§. 28. Sed et si quis minorem viginti-
cinqüe annis circumvenierit, et huic
hactenus dabimus actionem ex empto, ut
diximus in superiore casu.

De pupillo ven-
dente.

§. 29. Si quis à pupillo sine tutoris
auctoritate emerit, ex uno latere constat
contractus : nam qui emit, obligatus est
pupillo, pupillum sibi non obligat.

De habitatione
vel fruitione ex-
cepta.

§. 30. Si venditor habitationem exce-
perit *ut inquilino liceat habitare, vel co-
lono, ut perfrui liceat ad certum tempus*,
magis esse Servius putabat, ex vendito
esse actionem. Denique Tubero ait, si
iste colonus damnum dederit, emptorem
ex empto agentem cogere posse vendito-

25. Si la vente a été faite par un fondé de
procuracion qui a donné à l'acheteur les
cautions ordinaires, l'action de la vente a-t-
elle lieu pour et contre le maître? Papinien,
au livre trois des réponses, pense qu'on peut
intenter contre le maître l'action utile de la
vente, et que cette action aura quelque affinité
avec l'action qu'on a contre celui qui a préposé
quelqu'un lorsqu'on a contracté avec son pré-
posé, supposé que le maître ait chargé ex-
pressément son fondé de procuracion de
vendre la chose. Réciproquement le maître
aura en ce cas une action utile contre l'ache-
teur.

26. Papinien dit au même endroit, qu'il a
répondu que si les parties étoient convenues
que l'acheteur paieroit le double du prix
dans le cas où il ne l'auroit pas payé dans un
temps fixé, cette convention devoit être
regardée comme faite en fraude des ordon-
nances, en ce que cette duplication du prix
en excéderoit les véritables intérêts. Sur
quoi il remarque que la clause résolutoire de
la vente à défaut de paiement dans un temps
fixé, est bien différente de la convention
dont nous parlons; parce que cette clause ne
forme point une usure illicite : c'est une con-
dition du contrat qui n'a rien que de légi-
time.

27. Celui qui par collusion avec mon
fondé de procuracion, achète de lui à vil prix
une chose qui m'appartient, a-t-il contre
moi l'action de la vente? Je pense qu'il l'a, à
l'effet de me faire déclarer si je veux que la
vente ait ou n'ait pas lieu.

28. Si quelqu'un en matière de vente
trompe un mineur de vingt-cinq ans, nous
lui accorderons l'action de la vente comme
ci-dessus, à l'effet seulement de le forcer à
s'en tenir à la vente ou à s'en désister.

29. Si on achète d'un pupille non autorisé
de son tuteur, le contrat n'est valable que
d'un côté : car celui qui achète est obligé
envers le pupille, mais le pupille n'est point
obligé envers lui.

30. Si le vendeur a réservé une habita-
tion, par exemple qu'un locataire pourroit
rester dans la maison, ou qu'un fermier
jouiroit des fruits pendant un certain temps,
je crois, avec Servius, qu'il aura à cet égard
l'action de la vente. Enfin, Tubéron dit que
si le fermier cause quelque dommage, l'a-

cheteur aura l'action du loyer contre le vendeur, pour le forcer à faire réparer ce dommage par le fermier, et à lui donner ce qu'il recevra à cette occasion.

31. Lorsqu'une maison est vendue ou léguée, elle est censée composée de tout ce qui en fait partie, ou de ce qui s'y trouve pour la commodité de la maison, comme un couvercle de puits ;

14. *Pomponius au liv. 31 sur Quintus Mucius.*

C'est-à-dire ce qui couvre un puits.

15. *Ulpian au liv. 32 sur l'Edit.*

Les vases, les figures d'animaux qui forment les jets d'eau, les tuyaux qui communiquent à ces jets d'eau, quoiqu'ils s'étendent bien loin au delà de l'édifice, les canaux, font aussi partie de la maison. Il n'en est pas de même des poissons qui sont dans les réservoirs ; il ne font partie ni de la maison ni du fonds :

16. *Pomponius au liv. 31 sur Quintus Mucius.*

Non plus que les poulets et les autres animaux qui sont dans le fonds.

17. *Ulpian au liv. 32 sur l'Edit.*

Il n'y a que ce qui est cohérent à la terre qui fait partie du fonds. Mais il y a bien des choses qui font partie d'un édifice, sans être attachées à la maison, par exemple les serrures, les clefs, les portes. Il y a aussi bien des choses fixées en terre qui ne font cependant partie ni d'un fonds, ni d'une maison de campagne, comme les cuves, les pressoirs. Ces choses sont regardées comme des ustensiles d'exploitation, quoiqu'elles soient cohérentes au bâtiment.

1. Il est certain que les vins recueillis et les fruits perçus ne font point partie de la maison.

2. Lorsqu'un fonds est vendu ou légué, les engrais, les chaumes appartiennent au légataire ou à l'acheteur ; les bois pour les bâtimens appartiennent à l'héritier ou au vendeur, parce qu'ils ne font pas partie du fonds, quoiqu'ils soient amassés pour en faire les réparations. A l'égard des engrais, j'approuve la distinction de Trébatius, qui pense qu'ils sont dus à l'acheteur s'ils sont amassés pour fumer les terres, et qu'ils sont

rem, ut ex locato cum colono experiatur, ut quicquid fuerit consecutus, emptori reddat.

§. 31. *Ædibus distractis vel legatis, ea esse ædium solumus dicere, quæ quasi pars ædium, vel propter ædes habentur, utputa puteal,* Quæ sunt prædii venditi, vel non.

14. *Pomponius lib. 31 ad Quintum Mucium.*

Id est, quo puteus operitur.

15. *Ulpianus lib. 32 ad Edictum.*

Funes et labra, salientes, fistulæ quoque, quæ salientibus junguntur, quamvis longè excurrant extra ædificium, ædium sunt. Item canales. Pisces autem qui sunt in piscina, non sunt ædium, nec fundi :

16. *Pomponius lib. 31 ad Quintum Mucium.*

Non magis quam pulli, aut cætera animalia quæ in fundo sunt.

17. *Ulpianus lib. 32 ad Edictum.*

Fundi nihil est, nisi quod terra se tenet. *Ædium autem multa esse, quæ ædibus adfixa non sunt, ignorari non oportet, utputa seras, claves, claustra. Multa etiam defossa esse, neque tamen fundi, aut villæ haberi, utputa vasa vinaria, torcularia: quoniam hæc instrumenti magis sunt, etiamsi ædificio cohærent.*

§. 1. Sed et vinum, et fructus perceptos, villæ non esse constat.

§. 2. *Fundo vendito vel legato, sterquilinum, et stramenta emptoris, et legatarii sunt : ligna autem, venditoris vel heredis : quia non sunt fundi, tametsi ad eam rem comparatasunt. Insterquilinio autem distinctio Trebatii probanda est : ut, si quidem stercorandi agri causa comparatum sit, emptorem sequatur : si vendendi venditorem : nisi si aliud actum est. Nec interest, in stabulo jaceat, an acervus sit.*

§. 3. Quæ tabulæ pictæ pro tectorio includuntur, itemque crustæ marmoreæ, ædium sunt.

§. 4. Reticuli circa columnas, plutei circa parietes, item cilicia vela, ædium non sunt.

§. 5. Item quod insulæ causa paratum est, si nondum perfectum est, quamvis positum in ædificio sit, non tamen videtur ædium esse.

§. 6. Si ruta et cæsa excipiantur in venditione, ea placuit esse ruta, quæ eruta sunt, ut arena, creta, et similia : cæsa ea esse, ut arbores cæsas, et carbonēs, et his similia. Gallus autem Aquilius, cujus Mela refert opinionem, rectè ait, frustra in lege venditionis de rutis, et cæsis contineri : quia, si non specialiter venierunt, ad exhibendum de his agi potest : neque enim magis de materia cæsa, aut de cæmentis, aut de arena cavendum est venditori, quàm de cæteris, quæ sunt pretiosiora.

§. 7. Labæo generaliter scribit, ea quæ perpetui usus causa in ædificiis sunt, ædificiis esse ; quæ verò ad præsens, non esse ædificiis : utputà fistulæ temporis quidem causa positæ, non sunt ædium : verumtamen, si perpetuò fuerint positæ, ædium sunt.

§. 8. Castella plumbea, putea, opercula puteorum, epitonia fistulis adplumbata, aut quæ terra continentur, quamvis non sint adfixa, ædium esse constat.

§. 9. Item constat, sigilla, columnas quoque, et personas, ex quarum rostris aqua salire solet, villæ esse.

§. 10. Ea quæ ex ædificio detracta sunt, ut reponantur, ædificiis sunt : at quæ parata sunt, ut imponantur, non sunt ædificiis.

§. 11. Pali qui vineæ causa parati sunt, antequam collocentur, fundi non sunt ; sed

au vendeur s'ils sont amassés pour être vendus. Peu importe que ce fumier soit étendu dans les étables ou en monceau.

3. Les tableaux peints qui sont scellés dans le mur, auquel ils servent d'enduit, et les marbres incrustés, font partie de la maison.

4. Les filets qui sont entre les colonnes, les lambris de bois qui sont autour des murs, les peaux qui garnissent les fenêtres, ne font point partie de la maison.

5. De même ce qui est préparé pour une maison, et qui est déjà posé, mais sans être achevé, ne fait point partie de la maison.

6. Si on excepte dans la vente d'un fonds tout ce qui est arraché et coupé, on entend par arraché, ce qu'on a tiré de la terre, comme de la craie, du sable, etc. ; et par coupé, ce qui a été coupé, comme des arbres, etc. Mais Gallus-Aquilius, au rapport de Méla, pense qu'il est inutile de faire cette réserve ; parce qu'à l'égard de ces choses coupées et arrachées, le vendeur a l'action en représentation, quand il ne les a pas vendues expressément : car le vendeur d'un fonds n'est pas plus obligé de donner caution à l'acheteur pour ces matériaux coupés, pour le ciment, le sable, que pour le reste du mobilier, quelque précieux qu'il soit.

7. Labéon dit en général que tout ce qui est dans une maison pour perpétuelle demeure, fait partie de la maison, que ce qui n'y est que pour un temps n'en fait pas partie ; par exemple, des tuyaux qui ne sont placés que pour un temps, ne font point partie de la maison ; il n'en font partie que quand ils y sont placés pour toujours.

8. Les réservoirs couverts de plomb, les puits, leur couverture, les poulies ou tourniquets qui sont posés sur la terre sans être enfoncés font partie de la maison.

9. Les statues, les colonnes, et les figures d'animaux par la gueule desquels les eaux s'élancent en l'air, font partie d'une maison.

10. Ce qui a été ôté d'un édifice pour y être remplacé, ne cesse point d'en faire partie ; mais ce qui est préparé pour être employé n'en fait point partie.

11. Les échelas préparés pour la vigne ne font point partie de la terre avant d'être placés ;

placés, mais ceux qui ont été retirés de la terre pour y être replacés en font partie.

sed qui empti sunt hac mente, ut collocentur, fundi sunt.

18. *Javolenus au liv. 7 sur Cassius.*

Les greniers à amasser du grain, qu'on a coutume de faire avec des planches, ne font partie d'une maison qu'autant qu'ils ont leur fondement en terre. S'ils sont posés simplement sur la terre, ils sont regardés comme les autres effets mobiliers.

18. *Javolenus lib. 7 ex Cassio.*

Cranaria, quæ ex tabulis fieri solent, ita ædium sunt, si stipites eorum in terra defossi sunt : quòd si supra terram sunt, rutis, et cæsis cedunt.

1. On regarde de même comme effets mobiliers, les tuiles qui ne sont pas encore employées, quoiqu'elles aient été apportées sur le lieu dans l'intention de les employer à la couverture de la maison. Il n'en est pas de même de celles qui ont été ôtées pour être replacées; elles sont un accessoire de la maison.

§. 1. *Tegulæ quæ nondum ædificiis impositæ sunt, quamvis tegendi gratia allatæ sunt, in rutis et cæsis habentur. Aliud juris est in his quæ detractæ sunt, ut reponerentur : ædibus enim accedunt.*

19. *Gaius sur l'Edit du préteur, au titre des Publicains.*

Les anciens, en parlant de l'action qui naît de la vente et de l'achat, l'appeloient indifféremment action en conséquence d'une vente, action en conséquence d'un achat.

19. *Gaius ad Edictum prætoris, titulo de Publicanis.*

Veteres in emptione, venditioneque, appellationibus promiscuè utebantur.

De significatione captionis, et venditionis, et locationis, et conductionis.

20. *Le même au liv. 21 sur l'Edit provinciale.*

Il en est de même en matière de loyer, par rapport aux actions que ce contrat procure réciproquement au propriétaire et au locataire.

20. *Idem lib. 21 ad Edictum provinciale.*

Idem est et in locatione et conductione.

21. *Paul au liv. 33 sur l'Edit.*

Si on vend les enfans qui naîtront d'une femme esclave, et que cette femme se trouve stérile, ou qu'elle soit âgée de plus de cinquante ans, sans que l'acheteur en ait eu connoissance, il y aura lieu à l'action de la vente contre le vendeur.

21. *Paulus lib. 33 ad Edictum.*

Si sterilis ancilla sit, cujus partus venit, vel major annis quinquaginta, cum id emptor ignoraverit, ex empto tenetur venditor.

De partu vendito ejus, quæ parere nequit.

1. Si le vendeur d'un fonds ne parle point des redevances que ce fonds doit, et dont il a connoissance, l'acheteur aura contre lui l'action de la vente. Si le silence qu'il a gardé en cette occasion est causé par l'ignorance où il étoit que ce fonds dû quelque redevance, par exemple, parce qu'il venoit de lui échoir par succession, il ne sera point soumis à l'action de la vente.

§. 1. Si prædii venditor non dicat de tributo sciens, tenetur ex empto. Quòd si ignoraus non prædixerit, quòd fortè hæreditarium prædium erat, non tenetur.

De reticentia venditoris.

2. Quoique nous ayons dit ci-dessus qu'il y avoit vente pourvu que les parties soient convenues de la chose qui devoit en faire l'objet, quoiqu'elles ne soient pas d'accord sur la qualité de la chose, il est cependant vrai de dire que l'acheteur a en ce cas action contre le vendeur, relativement à l'in-

§. 2. *Quamvis supra diximus, cum in corpore consentiamus, de qualitate autem dissentiamus, emptionem esse : tamen venditor teneri debet, quanti interest (emptoris) non esse deceptum : et si venditor quoque nesciet; veluti si mensas, quasi citreas emat, quæ non sunt.*

De errore in qualitate rei.

De mora venditoris.

§. 3. *Cùm per venditorem steterit quominus rem tradat, omnis utilitas emptoris in æstimationem venit, quæ modò circa ipsam rem consistit: neque enim, si potuit ex vino, putà, negotiari, et lucrum facere: id æstimandum est, non magis quàm si triticum emerit, et ob eam rem quod non sit traditum, familia ejus fame laboraverit: nam pretium tritici, non servorum fame necatorum consequitur. Nec major fit obligatio, quod tardiùs agitur, quamvis crescat si vinum hodiè pluris sit. Meritò: quia sive datum esset, haberet emptor, sive non: quoniam saltem hodiè dandum est, quod jam olim dari oportuit.*

De pacto, ut fundus venditus venditori locetur

§. 4. *Si tibi fundum vendidero, ut eum conductum certa summa haberem, ex vendito eo nomine mihi actio est, quasi in partem pretii ea res sit.*

Aut ne alii vendatur, quàm venditori.

§. 5. *Sed etsi ita fundum tibi vendidero, ut nulli alii eum quàm mihi venderes, actio eo nomine ex vendito est, si alii vendideris.*

De exceptione alienationis.

§. 6. *Qui domum vendebat, exceptit sibi habitationem, donec viveret, aut in singulos annos decem. Emptor primo anno maluit decem præstare, secundo anno habitationem præstare. Trebatius ait, mutandæ voluntatis potestatem eum habere: singulisque annis alterutrum præstare posse, et quandiù paratus sit alterutrum*

térèt qu'il a de n'avoir point été trompé.

Cette action aura lieu dans le cas même où le vendeur aura été de bonne foi; par exemple, si on achète une table comptant qu'elle est en bois de citronnier, et qu'elle n'en soit pas.

3. Lorsque le vendeur refuse de faire la délivrance de la chose, il doit être condamné envers l'acheteur à lui tenir compte de tout ce dont ce refus le prive; pourvu qu'on n'entende ceci que de l'intérêt qu'a l'acheteur relativement à la chose vendue: car on ne fera point attention, par exemple, au gain qu'il auroit pu faire avec le vin qu'il a acheté, s'il en eût fait un commerce. De même que si un homme achète du blé, et que par le défaut de délivrance de ce blé ses esclaves soient morts de faim, il ne pourra redemander que la valeur du blé, et non pas celle des esclaves morts à cette occasion. L'obligation n'est pas plus considérable parce que l'action est intentée plus tard, mais elle augmente si, au temps où l'action est intentée, le vin se trouve avoir augmenté de prix. C'est avec raison que l'obligation fait alors le prix naturel du vin, parce que si le vin eût été livré, l'acheteur l'auroit au moment présent. Cette délivrance n'ayant pas été faite, il est vrai de dire que le vendeur est obligé à fournir au moins au moment présent ce qu'il devoit fournir long-temps avant.

4. Si je vous vends un fonds à condition que je le tiendrai de vous à titre de loyer pour un certain prix, j'ai contre vous l'action de la vente pour faire exécuter cette clause, parce que la gêne où elle vous met peut-être regardée comme faisant partie du prix qui m'est dû.

5. Si je vous ai vendu un fonds sous la condition que vous ne le revendriez pas à d'autre qu'à moi, j'aurai contre vous l'action de la vente si vous le vendez à un autre.

6. Un particulier en vendant une maison s'est réservé un logement pour sa vie, ou une certaine somme par an. La première année, l'acheteur a préféré de payer la somme, la seconde il préfère de lui fournir un logement. Trebatius pense que l'acheteur est en droit de varier; en sorte qu'il n'y a point d'action contre lui s'il offre tous les

ans de fournir l'une ou l'autre des choses que l'acheteur s'est réservées.

22. *Julien au liv. 7 du Digeste.*

Si le vendeur a fait une fausse déclaration, non pas sur la mesure, mais sur la qualité du terrain, il est également soumis à l'action envers l'acheteur. Supposons, par exemple, qu'il ait déclaré qu'il y avait cinquante arpens de vignes et cinquante de prés, et qu'il se trouve véritablement cent arpens en tout, mais qu'il y ait moins de terrain en vignes qu'en prés.

23. *Le même au liv. 13 du Digeste.*

Si quelqu'un après avoir vendu un esclave avec son pécule, l'a affranchi (ce qui empêche que la délivrance puisse en être faite à l'acheteur), le vendeur sera tenu à lui rendre non-seulement le pécule tel qu'il étoit au temps de l'affranchissement de l'esclave, mais encore tout ce que l'esclave a acquis depuis son affranchissement; il doit en outre lui donner caution de lui rendre tout ce qu'il touchera de la succession de l'affranchi. Marcellus remarque sur cet endroit par forme de note: Le vendeur est obligé de fournir à l'acheteur ce que celui-ci auroit eu si l'esclave n'eût pas été affranchi. Ainsi on ne doit point faire attention à ce que l'esclave aura pu acquérir depuis, si les acquisitions qu'il a faites sont de telle nature qu'elles n'eussent pas pu être faites par un esclave.

24. *Julien au liv. 15 du Digeste.*

Si un esclave sur lequel vous avez le droit d'usufruit achète un fonds, et que vous perdiez la vie civile avant que le prix en soit payé (et par conséquent l'usufruit); quoique vous ayez fourni les deniers, vous n'aurez cependant point l'action de la vente contre le vendeur, à cause du changement d'état arrivé dans votre personne; mais vous aurez contre le vendeur l'action en restitution du prix, comme payé indûment. Si le prix a été payé avant votre changement d'état, on ne distinguera plus s'il l'a été par vous-même, ou par l'esclave sur lequel vous avez l'usufruit, des deniers provenans du pécule qui vous concerne. Dans l'un et l'autre cas, vous aurez l'action de l'achat.

1. J'ai acheté votre esclave de celui qui vous l'avoit volé, sans avoir connoissance de ce vol, et de bonne foi. Cet esclave en a acheté un autre, dont la délivrance m'a été

præstare, petitionem non esse.

22. *Julianus lib. 7 Digestorum.*

Si in qualitate fundi venditor mentitus sit, non in modo ejus, tamen tenetur emptori. Pone enim dixisse eum, *quinquaginta jugera esse vineæ, et quinquaginta prati*: et in vinea minus, et in prato plus inveniri: esse tamen omnia centum jugera.

De mendacio venditoris.

23. *Idem lib. 13 Digestorum.*

Si quis servum quem cum peculio vendiderat, manumiserit, non solum peculii nomine quod servus habuit tempore quo manumittebatur, sed et eorum quæ postea acquirit, tenetur: et præterea cavere debet, *quidquid ex hereditate liberti ad eum pervenerit, restitutum iri*. Marcellus notat: Illa præstare venditor ex empto debet, quæ haberet emptor si homo manumissus non esset. Non continebuntur igitur, quæ si manumissus non fuit, adquisiturus non esset.

De manumissione servi venditi cum peculio.

24. *Julianus lib. 15 Digestorum.*

Si servus in quo ususfructus tuus erat, fundum emerit, et antequam pecunia numeraretur, capite minutus fueris: quamvis pretium solveris, actionem ex empto non habebis, propter talem capitis deminutionem; sed indebiti actionem adversus venditorem habebis. Antè capitis autem deminutionem nihil interest, tu solvas, an servus ex eo peculio quod ad te pertinet. Nam utroque casu actionem ex empto habebis.

De servo fructuario emente.

§. 1. Servum tuum imprudens à fure bona fide emi: is ex peculio quod ad te pertinebat, hominem paravit, qui mihi traditus est. Posse te eum hominem mihi

Si servus furtivus, bona fide emptus, hominem emerit ex peculio, quod

ad dominum per-
tinebat.

condicere, Sabinus dixit. Sed si quid mihi abesset ex negotio quod is gessisset, invicem me tecum acturum de peculio. Cassius veram opinionem Sabini retulit, in qua ego quoque sum.

De servo ven-
dente.

§. 2. Servo vendente hominem, fidejussor venditionis omnia præstare debet, in quæ obligaretur, si pro libero fidejussisset: nam et in dominum actio sic datur, ut emptor eadem consequatur, quæ libero vendente, consequi debuisset: sed ultra peculii taxationem dominus non condemnatur.

De vindemia
pendente.

25. *Idem lib. 54 Digestorum.*
Qui pendentem vindemiam emit, si uvam legere prohibeatur à venditore, adversus eum petentem pretium, exceptione uti poterit, si ea pecunia qua de agitur, non pro ea re petitur quæ venit, neque tradita est. Cæterum post traditionem sive lectam uvam calcare, sive mustum evertere prohibeatur, ad exhibendum, vel injuriarum agere poterit: quemadmodum si aliam quamlibet rem suam tollere prohibeatur.

De mendacio
venditoris.

26. *Alfenus Varus lib. 2 Digestorum.*
Si quis, cum fundum venderet, dolia centum quæ in fundo esse adfirmabat, accessura dixisset, quamvis ibi nullum dolium fuisset, tamen dolia emptori debet.

De qualitate
rei accessoria.

27. *Paulus lib. 3 Epitomarum Alfeni.*
Quidquid venditor accessurum dixerit, id integrum ac sanum tradi oportet: veluti si fundo dolia accessura dixisset, non quassa, sed integra dare debet.

faite, des deniers provenans du pécule qui vous appartient. Sabin pense que vous pouvez former contre moi la demande en restitution de ce nouvel esclave. De manière que s'il m'avoit fait quelque tort dans l'administration des affaires que je lui ai confiées, j'aurois réciproquement contre vous à cet égard l'action pécuniaire. Cassius rapporte ce sentiment de Sabin, et l'approuve. Je suis aussi de cet avis.

2. Un esclave qui en vendoit un autre, a donné un répondant pour assurer l'exécution de cette vente. Ce répondant est obligé envers l'acheteur à tout ce qu'il seroit tenu de donner ou faire s'il eût répondu pour un homme libre: car l'acheteur a bien une action contre le maître de l'esclave pour se faire donner par lui tout ce qu'il auroit pu demander si la vente eût été faite par une personne libre, mais la condamnation contre le maître ne peut point en ce cas excéder les bornes du pécule.

25. *Le même au liv. 54 du Digeste.*

Un particulier a acheté une vendange encore sur pied, le vendeur s'oppose à ce qu'il en fasse la récolte; si le vendeur veut ensuite demander le prix convenu, l'acheteur pourra lui opposer une exception fondée sur ce que le prix qu'on demande a été promis pour la vendange qui a été vendue et non livrée. Si après que la tradition a été faite, le vendeur veut empêcher l'acheteur de fouler le raisin, d'emporter le vin nouveau, l'acheteur aura l'action en représentation de la chose, et celle en réparation d'injures: car ces actions appartiennent toutes les fois qu'on veut empêcher quelqu'un d'emporter ce qui est à lui.

26. *Alfenus Varus au liv. 2 du Digeste.*

Si un vendeur a déclaré qu'il fourniroit à l'acheteur d'un fonds, par forme d'accessoire, cent tonneaux qui étoient dans le fonds, et qu'il ne s'en trouve aucun, le vendeur n'est pas moins obligé de fournir à l'acheteur les cent tonneaux.

27. *Paul au liv. 3 de l'Abrégé d'Alfenus.*

Tout ce que le vendeur a déclaré devoir faire l'accessoire de la vente, doit être fourni en bon état. Par exemple, s'il s'agit de tonneaux qui font partie de la vente d'un fonds, on doit les fournir sains et entiers, et non brisés ou rompus.

28. *Julien au liv. 3 sur Urseius-Férox.*

Vous m'avez vendu des fonds; il a été convenu entre nous que je ferois quelque chose, à défaut de quoi je me suis soumis à une peine. Julien a répondu que le vendeur pourra intenter l'action de la vente pour assurer l'exécution de la convention, s'il n'a pas déjà demandé la peine convenue par l'action que lui donne sa stipulation; auquel cas si le jugement qui intervient sur l'action de la vente lui procure une somme égale à celle qu'il avoit stipulée comme une peine du défaut d'exécution, et qu'il veuille encore intenter l'action qui vient de la stipulation, l'acheteur lui opposera l'exception de la mauvaise foi. Mais si le vendeur avoit commencé par exiger la peine portée dans la stipulation, il sera alors privé de plein droit de l'action de la vente, à moins que la peine stipulée ne le remplisse pas exactement de tout l'intérêt qu'il a que la convention soit exécutée.

29. *Le même au liv. 4 sur Minicius.*

Une chose ayant été léguée à quelqu'un sous condition, le légataire l'achète de l'héritier. Il aura à cet égard l'action de l'achat contre l'héritier vendeur pour se faire rendre son prix, parce qu'alors c'est à titre de legs qu'il a la chose.

30. *Africain au liv. 8 des Questions.*

Vous m'avez acheté un esclave avec son pécule; avant que la délivrance en fût faite, cet esclave vendu m'a volé. Quoique la chose qui m'a été volée ait cessé d'exister, je n'en ai pas moins le droit d'en retenir l'estimation sur le pécule; c'est-à-dire, que ce vol fait par l'esclave diminue de plein droit son pécule de la somme dont il est devenu débiteur envers son ancien maître relativement à son délit. Il est vrai que si l'esclave eût été livré avant d'avoir commis ce vol, ou le vendeur n'auroit aucune action sur le pécule pour se faire rendre l'estimation de la chose volée, ou du moins ne pourroit se venger sur le pécule, qu'autant qu'il auroit été augmenté à l'occasion de la chose volée. Mais, dans l'espèce proposée, malgré que l'acheteur courre tous les risques de la chose vendue, j'ai néanmoins le droit de retenir sur le pécule le vol qui a été fait par l'esclave; et si j'avois livré le pécule sans faire de retenue, j'aurois action pour me faire rendre

28. *Julianus lib. 3 ad Urseium Ferozem.*

Prædia mihi vendidisti; et convenit, ut aliquid facerem, quòd si non fecissem, pœnam promisi. Respondit: Venditor antequàm pœnam ex stipulatu petat, ex vendito agere potest: si consecutus fuerit, quantum pœnæ nomine stipulatus esset, agentem ex stipulatu doli mali exceptio summovebit. Si ex stipulatu pœnam consecutus fueris, ipso jure ex vendito agere non poterit, nisi in id quod pluris ejus interfuerit, id fieri.

De pacto, ut emptor faciat, et stipulatione pœnali adjecta.

29. *Idem lib. 4 ex Minicio.*

Cui res sub conditione legata erat, is eam imprudens ab herede emit: actione ex emplo poterit consequi emptor pretium, quia non ex causa legati rem habet.

De emptione rei sub conditione legata.

30. *Africanus lib. 8 Quæstionum.*

Servus quem de me cum peculio emisti, priusquàm tibi traderetur, furtum mihi fecit. Quamvis ea res quam subripuit, interierit, nihilominus retentionem eo nomine, ex peculio me habiturum ait, id est, ipso jure ob id factum minutum esso peculium, eo scilicet quòd debitor meus ex causa conditionis sit factus. Nam licet, si jam traditus furtum mihi fecisset, aut omninò conditionem eo nomine de peculio non haberem, aut eatenus haberem, quatenus ex re furtiva auctum peculium fuisset: tamen in proposito et retentionem me habiturum, et si omne periculum penes te sit, vel quasi plus debito solverim, posse me condicere. Secundùm quæ dicendum, si nummos quos servus iste mihi subripuerat, tu ignorans furtivos esse, quasi peculiare ademeris, et consumpseris, condictio eo nomine mihi adversus te competat, quasi res mea ad te sine causa pervenerit.

Si servus venditus venditori furtum fecit.

De eo qui sciens
rem alienam ven-
dit.

§. 1. Si sciens alienam rem ignorantia mihi vendideris : etiam , priusquam evincatur , utiliter me ex empto acturum putavit in id , quanti mea intersit meam esse factam : quamvis enim alioquin verum sit , venditorem hactenus teneri , ut rem emptori habere liceat , non etiam ut ejus faciat : quia tamen dolum malum abesse præstare debeat , teneri eum qui sciens alienam , non suam ignorantia vendidit. Idem est maximè , si manumissuro , vel pignori daturò vendiderit.

31. *Neratius lib. 3 Membranarum.*

De re vi ademp-
ta venditori.

Si ea res quam ex empto præstare debebam , vi mihi adempta fuerit , quamvis eam custodire debuerim , tamen propius est , ut nihil amplius quam actiones persequendæ ejus præstari à me emptori oporteat : quia custodia adversus vim parum proficit. Actiones autem eas non solum arbitrio , sed etiam periculo tuo tibi præstare debebo , ut omne lucrum , ac dispendium te sequatur.

Quid præstat
venditor servi.

§. 1. Et non solum quod ipse per eum adquisiit , præstare debeo , sed et id quod emptor , jam tunc sibi tradito servo , adquisiturus fuisset.

De duobus emp-
toribus.

§. 2. Uterque nostrum eandem rem emit à non domino , cum emptio , venditioque sine dolo malo fieret , traditaque est. Sive ab eodem emimus , sive ab alio ,

cette somme comme l'ayant payée de trop et indûment. En conséquence , si on suppose que l'esclave ait volé de l'argent au vendeur , et que l'acheteur ignorant que ces deniers eussent été volés , et croyant qu'ils faisoient partie du pécule , les ait emportés et consommés , le vendeur aura contre lui une action personnelle pour se les faire rendre ; et cette action sera fondée sur ce que sa chose est passée à l'acheteur sans aucun titre.

1. Si vous me vendez une chose que vous savez , et que j'ignore être à autrui , Julien pense que je puis tenter utilement contre vous l'action de la vente , même avant que la chose me soit évincée , afin de me faire indemniser par vous de l'intérêt que j'ai d'avoir la propriété irrévocable de la chose que vous m'avez vendue. Car , quoiqu'il soit vrai que le vendeur n'est obligé qu'à livrer à l'acheteur la possession de la chose , et non à lui en transférer la propriété , cependant , comme il doit être garant de sa mauvaise foi , il est obligé lorsqu'il vend une chose qu'il sait ne lui pas appartenir à quelqu'un qui l'achète la croyant à lui. Ceci sera vrai à plus forte raison s'il s'agit d'un esclave que l'acheteur vouloit affranchir , ou d'un effet qu'il avoit intention de donner en gage.

31. *Neratius au liv. 3 des Feuilles.*

Si la chose que le vendeur devoit livrer à l'acheteur lui a été enlevée par violence , on peut dire que , quoiqu'il soit tenu de la garde de cette chose , il n'est cependant obligé en ce cas qu'à transporter à l'acheteur les actions qu'il a pour poursuivre la restitution ; parce que les soins qu'on prend pour garder une chose ne sont pas d'une grande utilité contre la violence. Le vendeur doit transporter ces actions à l'acheteur à perte ou gain , c'est-à-dire , de manière que l'acheteur en tire tout le bénéfice , et qu'il en supporte l'inefficacité.

1. Le vendeur doit livrer à l'acheteur , non-seulement les fruits qu'il a perçus lui-même de la chose vendue , mais encore ceux que l'acheteur auroit pu percevoir si la délivrance lui en eût été faite sans délai.

2. Deux particuliers ont acheté séparément et de bonne foi une même chose d'un vendeur qui n'en étoit pas le maître. La délivrance de la chose a été faite. En ce cas ,

soit qu'ils aient acheté la chose du même vendeur, ou chacun d'un vendeur différent, la préférence est due à celui qui a été le plus diligent à se saisir de son droit, c'est-à-dire, à qui la délivrance a été faite d'abord. Si l'un des deux acheteurs tient la chose du véritable maître, il doit être préféré indistinctement.

32. *Ulpian au liv. 11 sur l'Edit.*

Si l'acheteur, afin de tromper le vendeur, emploie de faux poids pour peser l'huile qu'il a achetée, ou si le vendeur trompe l'acheteur en se servant de poids trop légers, Pomponius pense que le vendeur a une action pour se faire rendre par l'acheteur ce qu'il a reçu au delà de ce qui étoit dû : et cela est juste. Par conséquent, dans le second cas, l'acheteur aura contre le vendeur l'action de l'achat pour se procurer ce qui lui manque.

33. *Le même au liv. 23 sur l'Edit.*

Lorsqu'on achète plusieurs choses en bloc pour un seul et même prix, on n'en a pas moins l'action de la vente relativement à chacune d'elles.

34. *Le même au liv. 18 sur l'Edit.*

Quand l'acheteur est trompé sur la qualité des arpens d'un terrain qu'on lui a vendu, il peut intenter contre le vendeur l'action de l'achat.

35. *Le même au liv. 70 sur l'Edit.*

Si on achète un fonds qu'on regarde comme libre d'une certaine espèce de servitude, et que l'acheteur ait succombé dans l'action au possessoire contre celui qui prétend la servitude, l'acheteur aura contre le vendeur celle de l'achat. Il est vrai que dans ce cas, il n'y a pas lieu à l'action stipulative de l'éviction, parce que le jugement intervenu sur la servitude demandée n'est pas un jugement au fond ; cependant il y a lieu à l'action de l'achat.

36. *Paul au liv. 7 sur Plautius.*

Celui qui a vendu une maison doit même, avant de l'avoir livrée, exiger du voisin la caution de réparer le tort qu'il y a lieu de craindre de la chute de sa maison ; parce que le vendeur est obligé avant la délivrance de la chose de répondre de la garde et de ses soins : or la demande de cette caution fait partie de la garde et des soins. Conséquemment, si le vendeur a négligé d'exiger cette caution, il sera obligé à cet égard envers l'acheteur.

atque alio, is ex nobis tuendus est, qui prior jus ejus adprehendit, hoc est, cui primùm tradita est. Si alter ex nobis à domino emisset, is omnimodò tuendus est.

32. *Ulpianus lib. 11 ad Edictum.*

Si quis à me oleum quod emisset, adhibitis iniquis ponderibus accepisset, ut in modo me falleret, vel emptor circumscriptus sit à venditore ponderibus minoribus, Pomponius ait, posse dici venditorem sibi dare oportere, quod plus est, petere: quod habet rationem. Ergo et emptor ex empto habebit actionem, qua contentus esse possit.

De falsis ponderibus.

33. *Idem lib. 23 ad Edictum.*

Et si uno pretio plures res emptæ sint, de singulis ex empto et vendito agi potest.

De pluribus rebus emptis uno pretio.

34. *Idem lib. 18 ad Edictum.*

Si fundo vendito, in qualitate jugerum captio est, ex empto erit actio.

De qualitate rei.

35. *Idem lib. 70 ad Edictum.*

Si quis fundum emerit, quasi per eum fundum eundi agendi jus non esset, et interdico de itinere, actuque victus sit, ex empto habebit actionem. Licet enim stipulatio de evictione non committatur, quia non est de jure servitutis in rem actione pronunciatum; tamen dicendum est, ex empto actionem competere.

De servitute evicta.

36. *Paulus lib. 7 ad Plautium.*

Venditor domus, antequam eam tradat, damni infecti stipulationem interponere debet: quia antequam vacuum possessionem tradat, custodiam et diligentiam præstare debet: et pars est custodiæ, diligentiaque, hanc interponere stipulationem. Et ideò, si id neglexerit, tenebitur emptori.

De custodia rei, et stipulatione damni infecti.

De dolo ven-
ditoris.

37. *Idem lib. 14 ad Plautium.*
Sicut æquum est bonæ fidei emptori
alterius dolum non nocere, ita non est
æquum, eidem personæ venditoris sui
dolum prodesse.

38. *Celsus lib. 8 Digestorum.*
Si venditor hominis dixit, *peculium
eum habere decem, nec quemquam
adempturum: etsi plus habet, totum
præstet, nisi hoc actum est, ut duntaxat
decem præstaret: si minus est, præstet
esse decem, et talem servum esse, ut
tantum peculii habeat.*

§. 1. Si per emptorem steterit, quo-
minus ei mancipium traderetur pro ciba-
riis, per arbitrium indemnitate posse
servari, Sextus Ælius, Drusus dixerunt:
quorum et mihi justissima videtur esse
sententia.

§. 2. Firmus à Proculo quæsiit: Si
de plumbeo castello fistulæ sub terram
missæ, aquam ducerent in ænum late-
ribus circumstructum, an hæ ædium
essent? an ut ruta, cæsa, juncta, fixaque
quæ ædium non essent? Ille rescripsit,
referre quid acti esset. Quid ergo, si
nihil de ea re neque emptor, neque ven-
ditor cogitaverunt, ut plerumque in ejus-
modi rebus evenisse solet? Nonne pro-
pius est ut inserta et inclusa ædificio
partem ejus esse existimemus?

De resicentia
vendentis.

39. *Modestinus lib. 5 Regularum.*
Quæro, si quis ita fundum vendiderit,
*uti venundatum esse videatur, quod intra
terminos ipse possedit.* Sciens tamen ali-
quam partem certam se non possidere,
non certioraverit emptorem: an ex emplo
judicio teneatur, cum hæc generalis ad-
jectio ad ea quæ specialiter novit qui ven-
didit, nec excepit, pertinere non debeat:
ne alioquin emptor capiatur, qui fortasse,
si hoc cognovisset, vel empturus non es-
set,

37. *Le même au liv. 14 sur Plautius.*
Comme il n'est pas juste que l'acheteur
qui est de bonne foi souffre de la mauvaise
foi de son vendeur, qui lui est étrangère,
il n'est pas juste non plus qu'il en profite.

38. *Celse au liv. 8 du Digeste.*
Celui qui vendoit un esclave a déclaré
que son pécule étoit composé de dix, et
qu'il n'en ôteroit rien. Si le pécule est plus
considérable, il doit le fournir en entier,
à moins que l'intention n'ait été qu'il ne
fourniroit que la somme déclarée; mais s'il
se trouve moins considérable, le vendeur
est obligé de fournir la somme déclarée,
et de donner un esclave qui ait autant de
pécule.

1. Si l'acheteur est en demeure de re-
cevoir l'esclave qui lui a été vendu, l'ar-
bitre qui prononcera en cette matière aura
soin de faire indemniser le vendeur des
nourritures qu'il aura fournies. C'est le sen-
timent de Sextus-Ælius et de Drusus; qui
me paroît très-juste.

2. Firmus a proposé cette question à Pro-
culus: Si l'eau renfermée dans un réservoir
de plomb est conduite par des tuyaux sou-
terrains dans le vase où elle doit s'échauf-
fer pour être employée, ces tuyaux feroient-
ils partie de la maison, et devroient-ils être
regardés comme immeubles? ou doit-on les
regarder comme des effets mobiliers joints
simplement et attachés à la maison? Pro-
culus a répondu qu'on devoit examiner quelle
a été l'intention des parties. Mais enfin, que
doit-on décider si le vendeur ni l'acheteur
n'ont point pensé à cet objet, comme cela
arrive assez ordinairement? Ne paroît-il pas
plus juste de regarder comme faisant par-
tie de la maison ce qui y est joint et ren-
fermé?

39. *Modestin au liv. 5 des Règles.*
Un particulier a vendu un terrain de
cette manière: Je vends tout ce que je pos-
sède dans tel espace. Il savoit bien qu'il y
avoit dans cet espace des portions de terre
qu'il ne possédoit pas, néanmoins il n'en
avertit point l'acheteur. Je demande s'il est
soumis à cet égard à l'action de la vente?
Ce qui me le feroit penser, c'est que cette
formule générale ne peut point s'appliquer
aux portions de terre que le vendeur a su
parfaitement

parfaitement ne lui point appartenir, et qu'il n'a pas eu soin d'excepter; autrement il seroit le maître de tromper l'acheteur, qui n'auroit point acheté la chose, ou qui l'auroit achetée à moindre prix, s'il eût eu connoissance de ces portions qui manquoient au vendeur, et s'il eût pu être certain du terrain qu'on lui vendoit. C'est ce que les anciens ont décidé à l'égard d'un vendeur qui avoit fait une réserve en ces termes : S'il est dû quelques servitudes, l'acheteur en sera chargé. Car ils ont répondu que si le vendeur qui avoit inséré cette clause savoit qu'il fût dû quelques servitudes à certaines personnes, et qu'il n'en eût pas averti l'acheteur, il seroit soumis envers lui à l'action de l'achat; parce que cette réserve générale ne peut pas tomber sur les servitudes dont le vendeur a eu connoissance, et qu'il a pu et dû réserver spécialement : elle ne peut s'appliquer qu'à celles qui n'étoient pas connues du vendeur, et dont il n'a pas pu avertir l'acheteur. Herennius-Modestin a répondu : Si le vendeur s'est conduit dans cette vente avec subtilité pour tromper l'acheteur, il sera soumis envers lui à l'action de l'achat.

40. *Pomponius au liv. 31 sur Quintus-Mucius.*

Quintus-Mucius propose cette espèce : Le maître d'un fonds avoit vendu des arbres encore sur pied, il en avoit reçu le prix et refusoit d'en faire la délivrance. L'acheteur demandoit ce qu'il avoit à faire, et craignoit qu'on ne pût dire que la propriété de ces arbres ne lui appartenoit pas? Pomponius : Lorsque les arbres sont sur pied, ils ne forment pas un corps séparé du fonds; par conséquent l'acheteur ne pourra pas réclamer les arbres comme lui appartenans, mais il pourra intenter l'action de la vente.

41. *Papinien au liv. 3 des Réponses.*

En faisant une vente, on n'a point parlé d'une redevance annuelle qui étoit due à cause d'un conduit d'eau qui passoit sous la maison. L'acheteur trompé à cette occasion doit avoir l'action de l'achat; en sorte que si le vendeur vient à l'actionner pour se faire payer du prix, on aura égard à la charge imprévue qu'il se trouve obligé de supporter.

Tome III.

set, vel minoris empturus esset, si certioratus de loco certo fuisset : cum hoc et apud veteres sit relatum in ejus persona, qui sic exceperat, *Servitutes, si quæ debentur, debebuntur.* Etenim juris auctores responderunt, si certus venditor quibusdam personis certas servitutes debere, non admonisset emptorem, ex empto eum teneri debere : quando hæc generalis exceptio non ad ea pertinere debeat, quæ venditor novit, quæque specialiter excipere et potuit, et debuit : sed ad ea quæ ignoravit, et de quibus emptorem certiorare nequivit? Herennius Modestinus respondit : Si quid circumveniendi emptoris causa venditor in specie de qua quæritur fecit, ex empto actione conveniri posse.

40. *Pomponius lib. 31 ad Quintum Mucium.*

Quintus Mucius scribit : Dominus fundi de prædio arbores stantes vendiderat, et pro his rebus pecuniam accepit, et tradere nolebat. Emptor quærebat quid se facere oporteret : et verebatur ne hæc arbores ejus non viderentur factæ? Pomponius : Arborum quæ in fundo continentur, non est separatum corpus à fundo : et ideò, ut dominus suas specialiter arbores vindicare emptor non poterit, sed ex empto habet actionem.

De arboribus stantibus.

41. *Papinianus lib. 3 Responsorum.*

In venditione, super annua pensatione pro aquæductu infra domum Romæ constitutam, nihil commemoratum est. Deceptus ob eam rem ex empto actionem habebit : itaque, si conveniatur ob pretium ex vendito, ratio improvisi oneris habetur.

De reticentia venditoris.

42. *Paulus lib. 2 Quæstionum.*De compensa-
tionē lucri et
damni.

Si duorum fundorum venditor separatim de modo cujusque pronuntiaverit, et ita utrumque uno pretio tradiderit, et alteri aliquid desit, quamvis in altero exsuperet, fortè si dixit unum centum jugera, alterum ducenta habere, non proderit ei quòd in altero ducenta decem inveniuntur, si in altero decem desint. Et de his ita apud Labeonem relatam est. Sed an exceptio doli mali venditori profutura sit, potest dubitari? Utique si exiguus modus silvæ desit, et plus in vineis habeat quàm repromissum est, an non facit dolo, qui jure perpetuo utitur? Nec enim hic, quod ampliùs in modo invenitur, quàm alioquin dictum est, ad compendium venditoris, sed ad emptoris pertinet; et tunc tenetur venditor, cum minor modus invenitur. Videamus tamen, ne nulla querela sit emptoris in eodem fundo, si plus inveniat in vinea, quàm in prato, cum universus modus constat. Similis quæstio esse potest ei quæ in duobus fundis agitata est, et si quis duos statuliberos uno pretio vendat, et dicat unum decem dare jussum, qui quindecim dare debebat: nam et hic tenebitur ex empto actione, quamvis emptor à duobus viginti accepturus sit. Sed rectius est, et in omnibus superscriptis casibus lucrum cum damno compensari: et si quid deest emptori, sive pro modo, sive pro qualitate loci, hoc ei resarciri.

42. *Paul au liv. 2 des Questions.*

Un particulier vend deux fonds ensemble pour un seul et même prix, après ce pendant avoir déclaré séparément la consistance de chacun. Il manque quelque chose à l'un, et il se trouve quelque chose de plus dans l'autre; par exemple, il a déclaré qu'un des fonds étoit de cent arpens, et l'autre de deux cents. Il ne pourra point se servir de ce qu'on trouve deux cent dix arpens dans l'un, s'il en manque dix dans l'autre. Labéon rapporte à ce sujet une décision conforme à celle-ci. Mais on peut demander si le vendeur ne pourroit pas en ce cas au moins opposer utilement l'exception de la mauvaise foi? Par exemple, s'il manque quelque légère portion en bois, et qu'il se trouve en vignes plus qu'on n'avoit promis, doit-on dire qu'il n'y a pas de mauvaise foi de la part de l'acheteur qui demande ce qu'on lui a promis, parce qu'alors il se sert de son droit? Car s'il se trouve une meilleure mesure que le vendeur n'a déclaré, ce n'est pas le vendeur, mais l'acheteur, qui doit en profiter; et le vendeur est toujours obligé lorsque la mesure qu'il a promise ne se trouve pas. Cependant s'il s'agissoit d'un seul fonds, et que la mesure entière s'y trouvât, mais qu'il y eût plus de terrain en vignes qu'en prés, peut-être pourroit-on dire que l'acheteur n'a pas lieu de se plaindre. On peut comparer à la question que nous proposons ici à l'égard de deux fonds vendus pour un seul prix, celle qu'on a agitée au sujet d'un particulier qui avoit vendu deux esclaves appelés à la liberté, sous la condition de donner à l'héritier l'un quinze et l'autre cinq: car ces deux esclaves avoient été vendus pour un seul et même prix, et le vendeur avoit déclaré que chacun d'eux devoit donner dix. Quoique l'acheteur (qui a succédé à l'héritier) doive réellement toucher vingt de ces deux esclaves, néanmoins le vendeur sera tenu envers l'acheteur, à raison de la fausse déclaration qu'il a faite, qu'un de ces esclaves devoit donner dix pendant qu'il devoit réellement donner quinze. Mais il est plus juste de décider en général, par rapport à tous les cas rapportés ci-dessus, que le gain doit se compenser avec la perte qu'on fait d'un autre côté, et que s'il manque quelque chose

à l'acheteur, soit pour la mesure, soit pour la qualité du terrain, il doit en être indemnisé.

43. *Le même au liv. 5 des Questions.*

Titius en mourant a laissé à Séia, par fideicommissis, trois esclaves, Stichus, Pamphile et Arescusa. Il a chargé sa légataire de donner la liberté à ces trois esclaves dans l'année. La légataire ne voulant point accepter le legs, sans cependant libérer l'héritier de la demande qu'elle avoit droit de former contre lui à cet égard, l'héritier a vendu les esclaves à Sempronius, sans faire mention de la disposition du défunt, qui leur avoit laissé la liberté par fideicommissis. L'acheteur, après avoir tiré pendant plusieurs années du service de ces esclaves, a affranchi Arescusa; et comme les autres esclaves eurent connoissance de la volonté du défunt, ils demandèrent la liberté qui leur avoit été laissée par fideicommissis, et traduisirent à cet effet l'héritier devant le préteur, qui le condamna à les affranchir. Arescusa disoit de son côté qu'elle ne vouloit point que l'acheteur qui l'avoit affranchie fût son patron. L'acheteur avoit intenté l'action de l'achat contre le vendeur pour se faire rendre par lui le prix qu'il avoit donné pour ces esclaves, même pour Arescusa. On a lu à ce sujet une décision de Domitius-Ulpien, qui portoit que si Arescusa refusoit d'avoir l'acheteur pour patron, elle y étoit autorisée par les ordonnances; mais que l'acheteur, après avoir accordé l'affranchissement à Arescusa, ne pouvoit plus rien demander à cet égard au vendeur. Quant à moi, je sais que Julien pensoit que l'acheteur devoit avoir, même après l'affranchissement, l'action de l'achat contre le vendeur, relativement à l'esclave qu'il auroit affranchi. Quel sentiment doit être préféré? Dans cette cause, l'acheteur demandoit en outre que le vendeur lui remboursât les dépenses qu'il avoit faites pour instruire un de ces esclaves. Je demande encore si Arescusa refusant d'avoir l'acheteur pour patron, cette qualité doit être accordée à la légataire, qui ne l'a point véritablement affranchie, ou à l'héritier? J'ai répondu que j'avois toujours approuvé le sentiment de Julien, avec lequel je pense que l'acheteur ne perd pas son action dans l'espèce proposée, pour avoir

43. *Idem lib. 5 Quæstionum.*

Titius, cum decederet, Seia Stichum, Pamphilum, et Arescusa per fideicommissum relinquit, ejusque fideicommissum relinquit, ejusque fideicommissum, ut omnes ad libertatem post annum perduceret. Cum legataria fideicommissum ad se pertinere nolisset, nec tamen heredem à sua petitione liberasset, heres eadem mancipia Sempronio vendidit, nulla commemoratione fideicommissæ libertatis facta. Emptor cum pluribus annis mancipia suprascripta sibi servissent, Arescusa manumisit: et cum cæteri quoque servi cognita voluntate defuncti, fideicommissam libertatem petissent, et heredem ad prætorem perduxissent, jussu prætoris, ab herede sunt manumissi. Arescusa quoque, nollet se emptorem patronum habere, responderat. Cum emptor pretium à venditore, empti judicio, Arescusa quoque nomine repeteret, lectum est responsum Domitii Ulpiani, quod continebatur Arescusa pertinere ad rescriptum sacrarum constitutionum, si nollet emptorem patronum habere: emptorem tamen nihil posse post manumissionem à venditore consequi. Ego cum meminisset, et Julianum in ea sententia esse, ut existimaret, post manumissionem quoque empti actionem durare: quæro quæ sententia vera est? Illud etiam in eadem cognitione nomine emptoris desiderabatur, ut sumptus quos in unum ex his quem erudierat, fecerat, ei restituerentur. Item quæro, Arescusa quæ recusavit emptorem patronum habere, cujus sit liberta constituta; an possit, vel legatariam quæ non liberavit, vel heredem patronum habere: nam cæteri duo ab herede manumissi sunt? Respondi, semper probavi Juliani sententiam putantis, manumissione non amittitur eo modo. De sumptibus verò, quos in erudiendum hominem emptor fecit, videndum est: nam empti judicium ad eam quoque speciem sufficere existimo. Non enim pretium continet tantum, sed omne quod interest emptoris servum non evinci. Planè, si in tantum pretium excedisse proponas, ut non sit

De venditione servorum, quibus fideicommissaria libertas debetur. De sumptibus ab emptore factis, cui res evincitur.

cogitatum à venditore de tanta summa : veluti si ponas agitorem postea factum, vel pantomimum, evictum esse eum qui minimo venit pretio, iniquum videtur, in magnam quantitatem obligari venditorem,

44. *Africanus lib. 8 Quæstionum.*

Cum et forte idem mediocrium facultatum sit, et non ultra duplum periculum subire eum oportet.

45. *Paulus lib. 5 Quæstionum.*

Idque et Julianum agitasse Africanus refert : quod justum est : sicut minuitur præstatio, si servus deterior apud emptorem effectus sit, cum evincitur.

§. 1. Illud expeditius videbatur, si mihi alienam aream vendideris, et in eam ego ædificavero, atque ita eam dominus evincit : nam quia possim petentem dominum, nisi impensam ædificiorum solvat, doli mali exceptione summovere, magis est ut ea res ad periculum venditoris non pertineat. Quod et in servo dicendum est, si in servitute, non in libertate evinceretur, ut dominus mercedem et impensas præstare debeat. Quod si emptor non possideat ædificium vel servum, ex empto habebit actionem. In omnibus tamen his casibus, si sciens quis alienum vendiderit, omnimodò teneri debet.

affranchi l'esclave. A l'égard des dépenses faites par l'acheteur pour instruire l'esclave, je pense qu'il n'a pas besoin pour se les faire rendre d'une autre action que de celle que lui donne son contrat ; car l'action qu'a l'acheteur n'a pas pour but seulement de lui faire rendre son prix en cas d'éviction, mais encore de le faire indemniser de tout l'intérêt qu'il peut avoir de n'être pas évincé. Cependant, si on supposoit que la dépense faite pour l'instruction de l'esclave surpassât de beaucoup le prix qu'il vaut, en sorte que le vendeur n'eût jamais pensé qu'on feroit une dépense si considérable ; par exemple, si l'esclave est évincé après que l'acheteur l'avoit rendu bon danseur, bon comédien, pendant qu'il l'avoit acheté une somme peu considérable, il seroit injuste que le vendeur fût obligé en ce cas à fournir une grosse somme,

44. *Africain au liv. 8 des Questions.*

Sur-tout si ce vendeur n'est pas riche ; d'autant plus que lorsque la chose est évincée, le vendeur ne peut point être condamné au delà du double du prix.

45. *Paul au liv. 5 des Questions.*

Africain rapporte que Julien a décidé la même chose ; et cela est juste. Par la même raison, si la chose vient à être évincée après avoir été détériorée par l'acheteur, la prestation des dommages et intérêts diminuera d'autant.

1. Ceci paroitra encore plus commode dans l'espèce suivante : Vous m'avez vendu un terrain appartenant à autrui. J'ai bâti dessus. Après quoi le vrai maître vient réclamer sa chose. Comme le possesseur peut opposer l'exception de la mauvaise foi au maître qui refuseroit de rendre les dépenses de la bâtisse, il vaut mieux décider que le vendeur ne sera pas tenu d'indemniser l'acheteur de ces dépenses. On peut étendre cette décision au cas de l'esclave dont nous parlons, s'il est évincé par un maître qui le réclame pour son esclave, et non pas s'il est évincé pour parvenir à la liberté : car le maître qui le réclame doit rendre les dépenses qui ont été faites pour lui. Mais si l'acheteur n'étoit plus en possession du bâtiment ou de l'esclave, il n'auroit que l'action de l'achat pour se faire indemniser de ses dépenses par le vendeur. On doit néanmoins

décider dans tous ces cas, que le vendeur sera soumis à l'action de l'achat, s'il a su qu'il vendoit une chose appartenante à autrui.

2. Il nous reste à examiner la troisième question, savoir qui Arescusa aura pour patron si elle refuse d'être l'affranchie de l'acheteur. On peut dire avec raison qu'elle devient l'affranchie de celui qui l'a vendue, c'est-à-dire de l'héritier, qui est, en ce cas, soumis à l'action de l'achat envers l'acheteur. Mais si Arescusa choisit l'acheteur pour son patron, elle devient son affranchie, et celui-ci n'a plus à cet égard l'action de l'achat contre le vendeur, parce qu'il n'a plus d'intérêt, puisqu'il acquiert sur cette femme les droits de patronage.

46. *Le même au liv. 24 des Questions.*

Si quelqu'un vend une chose appartenante à un autre dont il devienne l'héritier dans le temps intermédiaire, il sera forcé de remplir la vente.

47. *Le même au liv. 6 des Réponses.*

Lucius-Titius a reçu de l'argent pour le prix de matériaux qu'il vendoit. Les parties ont stipulé une certaine peine exigible dans le cas où le vendeur ne livreroit pas tous les matériaux dans un terme convenu. Le vendeur est mort après avoir donné une partie des matériaux. Ce délai de la part du défunt avoit rendu exigible la peine stipulée, son héritier d'ailleurs ne fournissant pas le reste des matériaux, on a demandé si l'acheteur auroit action contre lui tant pour exiger la peine stipulée, que pour se faire payer des intérêts du prix; sur-tout parce que dans le fait l'acheteur avoit emprunté sous de très-gros intérêts la somme qu'il avoit payée au vendeur? Paul a répondu que l'héritier pouvoit être actionné en vertu du contrat dont il s'agit pour payer la peine stipulée, et que, sur l'action de l'achat, le juge auroit égard aux intérêts du prix à compter du jour où le vendeur aura été en demeure de livrer la chose en entier.

48. *Scævola au liv. 2 des Réponses.*

Titius, héritier de Sempronius, a vendu à Septicius un fonds en ces termes : Je vous vends le fonds qui appartenoit à Sempronius, avec tous les droits que ce dernier pouvoit avoir. Il a mis l'acheteur en possession sans lui montrer les limites du fonds. On a demandé si l'acheteur pourroit intenter l'action

§. 2. Superest tertia deliberatio, cujus debet esse liberta Arescusa, quæ recusat emptorem? Et non sine ratione dicetur, ejus debere effici libertam, à quo vendita est, id est heredis : quia et ipse ex empto actione tenetur. Sed hoc ita, si non Arescusa elegerit emptoris patronum : tunc etenim et illius remanet liberta, et ille ex empto actionem non habet, quia nihil ejus interest, cum eam libertam habet.

46. *Idem lib. 24 Quæstionum.*

Si quis alienam rem venderit, et medio tempore heres domino rei extiterit, cogetur implere venditionem.

Si alienæ rei venditor domino successerit.

47. *Idem lib. 6 Responsorum.*

Lucius Titius, accepta pecunia ad materias vendendas sub pœna certa, ita ut si non integras præstaverit, intra statuta tempora, pœna conveniatur, partim datis materiis, decessit. Cum igitur testator in pœnam commiserit, neque heres ejus reliquam materiam exhibuerit, an et in pœnam, et in usuras conveniri possit : præsertim cum emptor mutuatus pecuniam, usuras gravissimas expendit? Paulus respondit, Ex contractu de quo quæritur, etiam heredem venditoris in pœnam conveniri posse, in actione quoque ex empto, officio judicis, post moram intercedentem, usurarum pretii rationem haberi oportere.

De pœna et usuris.

48. *Scævola lib. 2 Responsorum.*

Titius heres Sempronii fundum Septicio vendidit ita : Fundus Sempronianus, quidquid Sempronii juris fuit, erit tibi emptus tot nummis : vacuumque possessionem tradidit, neque fines ejus demonstravit. Quæritur, an empti judicio cogendus sit ostendere ex instrumentis heredi-

De instrumentis fundi, et finibus.

tariis, quid juris defunctus habuerit, et fines ostendere? Respondi, id ex ea scriptura præstandum, quod sensisse intelliguntur. Quòd si non appareat, debere venditorem, et instrumenta fundi, et fines ostendere: hoc etenim contractui bonæ fidei consonat.

49. *Hermogenianus lib. 2 juris Epitomarum.*

De venditore, qui colonum per collusionem supposuit.

Qui per collusionem imaginarium colonum, circumveniendi emptoris causa, supposuit, ex empto tenetur: nec defenditur, si quò facilis excogitata fraus occultetur, colonum, et quinquennii pensiones in fidem suam recipiat.

De usuris.

§. I. Pretii sorte, licet post moram soluta, usuræ peti non possunt, cum hæ non sint in obligatione, sed officio judicis præstentur.

50. *Labeo lib. 4 Posteriorum à Javoleno epitomatorum.*

De emptore liberato beneficio legis.

Bona fides non patitur, ut cum emptor alicujus legis beneficio pecuniam rei venditæ debere desisset, antequàm res ei tradatur, venditor tradere compelletur, et re sua carere. Possessione autem tradita futurum est, ut rem venditor æquè amitteret: utpotè cum petenti eam rem emptor exceptionem rei venditæ, et traditæ objiciat, ut perindè habeatur, ac si petitor ei neque vendidisset, neque tradidisset.

51. *Idem lib. 5 Posteriorum à Javoleno epitomatorum.*

De mora.

Si et per emptorem, et venditorem mora fuisset, quominus vinum præberetur et traderetur, perindè esse ait, quasi si per emptorem solum stetisset. Non enim potest videri mora per venditorem emptori facta esse, ipso moram faciente emptore.

§. I. Quòd si fundum emisti ea lege,

de la vente à l'effet de forcer le vendeur à lui représenter les titres qui se seront trouvés dans la succession, et à lui désigner les limites du fonds? J'ai répondu qu'en vertu de ce contrat, le vendeur devoit fournir tout ce que les parties avoient eu en vue en contractant. Si l'intention des parties est douteuse, le vendeur doit fournir les titres, et désigner les limites du fonds; parce que c'est une suite de la bonne foi qui doit faire l'ame de ce contrat.

49. *Hermogénien au liv. 2 de l'Abrégé du droit.*

Celui qui a aposté un fermier supposé pour tromper l'acheteur, est soumis à cet égard à l'action de l'achat; et il ne pourra pas se défendre sous prétexte qu'il a pris sur lui ce fermier supposé et ce bail simulé, parce qu'il ne l'a fait que pour cacher plus aisément sa fraude.

I. Lorsque le principal du prix est payé, même après qu'on a été en demeure, on ne peut plus demander les intérêts; parce que ces intérêts ne sont pas dus en vertu d'une obligation, mais à cause de l'équité à laquelle le juge a égard.

50. *Labeon au liv. 4 des Postérieurs abrégés par Javolénus.*

La bonne foi ne souffre pas que l'acheteur, étant dispensé par le bénéfice de quelque loi particulière de payer ce qu'il doit avant la tradition de la chose, le vendeur soit obligé néanmoins à la lui livrer et à se dépouiller de la chose. Mais si l'acheteur acquiert ce bénéfice après que la chose lui a été livrée, le vendeur sera dans le cas de la perdre; parce que, si le vendeur vouloit se la faire rendre, l'acheteur lui opposeroit par forme d'exception, que la chose lui a été vendue et livrée, et le demandeur sera en ce cas regardé comme un étranger qui n'auroit ni vendu ni livré la chose.

51. *Le même au liv. 5 des Postérieurs abrégés par Javolénus.*

Si le vendeur et l'acheteur sont tous deux en demeure l'un de livrer, l'autre de recevoir le vin vendu, c'est la même chose que si l'acheteur étoit seul en demeure. En effet, le vendeur ne peut pas être censé en demeure vis-à-vis de l'acheteur, quand celui-ci est lui-même en demeure de recevoir la chose.

I. Vous avez acheté un fonds sous la con-

dition d'en payer le prix aux calendes de juillet. Quoique, lors de l'échéance du terme, le vendeur soit en demeure de recevoir son prix, si cependant dans la suite vous êtes en demeure de le payer, j'ai répondu que le vendeur profiteroit contre vous de la clause insérée dans le contrat; parce qu'en matière de vente l'intention des parties est que la peine portée soit exigible dès que l'acheteur sera en demeure de payer le prix. Ce sentiment me paroît juste; mais on doit le restreindre au cas où il n'y a point de mauvaise foi de la part du vendeur.

Scævola au liv. 7 du Digeste.

Un créancier a reçu en gage un fonds; les quittances des impositions payées antérieurement par son débiteur étoient entre ses mains. Il a vendu ce même fonds à Mævius, sous la condition que l'acheteur paieroit les impositions qui pourroient être dues. Ce même fonds a été vendu par le fermier des impôts publics de l'endroit où il étoit situé, sous prétexte de défaut de paiement des impositions, qui avoient été réellement payées. Le même Mævius s'en est rendu adjudicataire et en a payé le prix. On a demandé si Mævius avoit contre son vendeur l'action de la vente ou quelqu'autre moyen pour se faire rendre les quittances des paiemens faits antérieurement? J'ai répondu qu'il pouvoit intenter l'action de l'achat à l'effet de se faire représenter ces pièces, dont il a besoin.

1. Un père a donné en dot à sa fille un fonds estimé, qui s'est trouvé être engagé à un créancier. Le fils a accepté la succession de son père, la fille s'en est abstenue pour s'en tenir à sa dot. On a demandé si le fils héritier seroit soumis à l'action de l'achat à l'effet d'être condamné à libérer l'effet engagé, et à le fournir au mari exempt de toutes charges? J'ai répondu qu'il y seroit soumis.

2. Quelqu'un vend un office, et les parties font entre elles une convention portant que les gages de l'office qui sont dus suivront l'acheteur. On a demandé quelle somme étoit due, de qui l'acheteur pourroit la toucher, et à quoi le vendeur seroit obligé envers lui à cet égard? J'ai répondu que le vendeur étoit obligé de transporter à l'acheteur l'action extraordinaire qu'il a pour se faire payer de ses gages.

uti des pecuniam kalendis julis: etsi ipsis kalendis per venditorem esset factum quominus pecunia ei solveretur, deinde per te staret quominus solveres, uti posse adversus te lege sua venditorem dixi: quia in vendendo hoc ageretur, ut quandoque per emptorem factum sit, quominus pecuniam solvat, legis penam patiatur. Hoc ita verum puto, nisi si quid in ea re venditor dolo fecit.

52. Scævola lib. 7 Digestorum.

Creditor fundum sibi obligatum, cujus chirographa tributorum à debitore retrò solutorum apud se deposita habebat, vendidit Mævio ea lege, *ut si quid tributorum nomine debitum esset, emptor solveret.* Idem fundus ob causam eorum tributorum quæ jam soluta erant, à conductore saltus, in quo idem fundus est, venit: eumque idem Mævius emit, et pretium solvit. Quæsitum est, an empti judicio, vel aliqua actione emptor à venditore consequi possit, ut solutionum suprascriptarum chirographa ei dentur? Respondit, posse emptorem empti judicio consequi, ut instrumenta de quibus quæreretur, exhibeantur.

De instrumentis exhibendis.

§. 1. Prædium æstimatum, in dotem à patre filiæ suæ nomine datum, obligatum creditori deprehenditur. Quæsitum est, an filius qui hæreditatem patris retinet, cum ab ea se filia abstinuisset, dote contenta, actione ex empto teneatur, ut à creditore lueret, et marito liberum præstaret? Respondit, teneri.

De prædio æstimato in dotem dato.

§. 2. Inter venditorem et emptorem militiæ ita convenit, ut salarium quod debeatur ab illa persona, emptori cederet. Quæsitum est, emptor militiæ quam quantitatem à quo exigere debet, et quid ex ejusmodi pacto venditor emptori præstare debeat? Respondit, venditorem actiones extraordinarias eo nomine, quas haberet, præstare debere.

De militia.

De ripa domui
venditæ junctæ.

5. Antè domum mari junctam, molibus jactis ripam constituit : et uti ab eo possessa domus fuit, Gaio Seio vendidit. Qæro, an ripa, quæ ab auctore domui conjuncta erat, ad emptorem quoque jure emptionis pertineat? Respondit, eodem jure fore venditam domum, quo fuisset priùs quàm veniret.

53. *Labeo lib. 1 Pithanon.*

De mercede
insulæ venditæ.
De sepulchro
non excepto.

Si mercedem insulæ accessuram esse emptori dictum est, quanti insula locata est, tantum emptori præstetur. Paulus : Imò si insulam totam uno nomine locaveris, et amplioris conductor locaverit, et in vendenda insula mercedem emptori cessuram esse dixeris, id accedet, quod tibi totius insulæ conductor debebit.

§. 1. Si eum fundum vendidisti, in quo sepulchrum habuisti, nec nominatim tibi sepulchrum excepisti, parum habes eo nomine cautum. Paulus : Minimè, si modò in sepulchrum iter publicum transit.

De habitatione
excepta.

§. 2. Si *habitoribus habitatio lege venditionis recepta est*, omnibus in ea habitantibus, præter dominum, rectè recepta habitatio est. Paulus : Imò, si cui in ea insula quam vendideris, gratis habitationem dederis, et sic receperis, habitatoribus, aut quam quisque diem conductum habet, parum caveris : nominatim enim de his recipi oportuit. Itaque eos habitatores emptor insulæ habitatione impunè prohibebit.

54. *Idem lib. 2 Pithanon.*

De eo quod
servus venditus
fecit jussu ven-
ditoris,

Si servus quem vendideras, jussu tuo aliquid fecit, et ex eo crus fregit, ita demum ea res tuo periculo non est, si id imperasti quod solebat ante venditionem facere, et si id imperasti quod etiam vendito

3. Un particulier avoit une maison sur le bord de la mer ; il a fait devant un parapet pour retenir l'eau, et a ensuite vendu sa maison à Gaius-Séius comme elle se comportoit, et comme elle avoit été possédée par lui. Je demande si cette chaussée, qui a été construite par le vendeur, passe à l'acheteur en conséquence de cette vente ? J'ai répondu que la maison seroit censée vendue en même et semblable état qu'elle se trouvoit avant la vente.

53. *Labeon au liv. 1 des Abrégés.*

Si on est convenu que les loyers d'une maison vendue suivroient l'acheteur, on doit fournir la somme à laquelle la maison est louée. Paul remarque que cela ne doit pas être tout-à-fait ainsi : car si le vendeur a loué sa maison entière à un seul principal locataire, moyennant un certaine somme, et que ce principal locataire l'ait ensuite sous-louée et en tire une somme plus considérable, il ne sera dû à l'acheteur, en vertu de cette convention, que ce qui est dû par le principal locataire.

1. Si vous avez vendu un fonds dans lequel vous avez le droit de sépulture, sans vous réserver expressément ce droit, vous ne vous êtes procuré aucune sûreté à cet égard. Paul dit que ce sentiment n'est pas juste, si on suppose que la sépulture soit le long de la voie publique.

2. Si, en vendant une maison, on réserve aux locataires qui l'occupent l'habitation pendant le temps du bail, la réserve est valable, excepté en faveur du vendeur. Paul remarque à ce sujet que si le vendeur avoit accordé à quelqu'un une habitation gratuite dans la maison vendue, et que la réserve soit conçue en ces termes, pour le temps que ceux qui occupent la maison ont de bail à remplir, la réserve ne sera point efficace, au moins à l'égard de ceux qui ont le droit d'habitation : car on a dû faire une réserve particulière pour eux. Autrement l'acheteur pourra impunément les priver de leur habitation.

54. *Le même au liv. 2 des Abrégés.*

Si un esclave que vous avez vendu s'est cassé la jambe en exécutant quelque chose que vous lui avez ordonné de faire, cette perte ne cessera de vous concerner, qu'autant que vous l'aurez employé à une espèce d'ouvrage

d'ouvrage auquel vous aviez coutume de l'employer avant la vente, et qu'autant que vous eussiez exigé ce travail de lui, quand même vous ne l'auriez pas vendu. Paul remarque que ce sentiment n'est pas exact : car si vous l'exposiez à quelques travaux dangereux avant la vente, on dira qu'il y a eu de votre faute : par exemple, si vous faisiez descendre votre esclave d'une extrémité d'une corde à l'autre, si vous l'employiez à descendre dans des latrines pour les nettoyer ou dans un puits pour le curer. Il en est de même si vous étiez dans l'usage de commander à votre esclave des choses qu'un bon père de famille n'auroit point exigé du sien. Pourquoi même Labéon dit-il, par forme d'exception, que la perte ne regardera pas le vendeur s'il l'emploie à des choses auxquelles il avoit coutume de l'employer avant ? Ne peut-il pas arriver qu'il lui commande une chose qu'il n'avoit pas coutume d'exiger de lui, et qu'il n'en auroit point exigé s'il ne l'eût pas vendu, et que cependant le vendeur ne soit pas tenu en ce cas ? Supposé, par exemple, qu'il l'ait envoyé chez l'acheteur, qui étoit fort éloigné, et que l'esclave ait été blessé en chemin : assurément, on ne dira point que cette perte doive concerner le vendeur. Ainsi, tout ceci doit se réduire à dire que le vendeur sera seulement garant des pertes qui arriveront ou par sa mauvaise foi ou par sa faute.

1. Si le vendeur a déclaré qu'il fourniroit à l'acheteur d'un fonds quatre-vingts tonneaux non percés, et qu'il s'en trouve davantage, il doit fournir à l'acheteur tous ceux qu'il voudra, pourvu qu'il les lui fournisse en bon état. S'il n'y en a que quatre-vingt, il les fournira à l'acheteur tels qu'ils se trouveront, et ne sera point obligé à lui rien donner pour ceux qui ne se trouveront pas en bon état.

55. *Pomponius au liv. 10 des Lettres.*

Si l'esclave qu'on vend, ou qu'on s'oblige de fournir, est en la puissance des ennemis, Octavénus pensoit que la vente ou la stipulation étoit valable ; parce que l'esclave étoit dans le commerce relativement au vendeur et à l'acheteur : car il y avoit de la difficulté à le fournir et point d'impossibilité fondée sur la nature ; quoique, dans ce cas, le juge doit ordonner que la délivrance sera différée jusqu'au temps où elle pourra être faite.

Tome III.

vendito servo imperaturus eras. Paulus : Minimè : nam si periculosam antè venditionem facere solitus est, culpa tua id factum esse videbitur : putà enim eum fuisse servum, qui per catadromum descendere, aut in cloacam dimitti solitus esset. Idem juris erit, si eam rem imperare solitus fueris, quam prudens et diligens paterfamilias imperaturus ei servo non fuerit. Quid si hoc exceptum fuerit ? Tamen potest ei servo novam rem imperare quam imperaturus non fuisset, si non venisset : veluti si ei imperasti ut ad emptorem iret, qui peregrè esset : nam certè ea res tuo periculo esse non debet. Itaque tota ea res ad dolum malum duntaxat, et culpam venditoris dirigenda est.

§. 1. Si *dolia octoginta accedere fundo quæ infossa essent*, dictum erit, et plura erunt, quàm ad eum numerum, dabit emptori ex omnibus quæ vult, dum integra det. Si sola octoginta sunt, qualiacumque emptorem sequentur, nec pro non integris quicquam ei venditor præstabit.

De doliis fundi accedentibus.

55. *Pomponius lib. 10 Epistolarum.*

Si servus qui emeretur, vel promitteretur, in hostium potestate sit, Octavénus magis putabat valere emptionem et stipulationem : quia inter ementem et vendentem esset commercium : potiùs enim difficultatem in præstando eo inesse, quàm in natura : etiam si officio judicis sustinenda esset ejus præstatio, donec præstari possit.

De servo qui est apud hostes.

TITULUS II.

LOCATI CONDUCTI.

TITRE II.

DES ACTIONS QUE PROCURE

LE CONTRAT DU LOYER

Tant au propriétaire qu'au locataire.

1. *Paulus lib. 34 ad Edictum.*

Cujus juris est locatio, et quomodo contrahitur.

LOCATIO et conductio, cum naturalis sit, et omnium gentium: non verbis, sed consensu contrahitur, sicut emptio et venditio.

2. *Gaius lib. 2 Rerum cottidianarum.*

Collatio locationis et emptio- nis.

Locatio et conductio proxima est emptio- nis et venditioni: hisdemque juris regulis constitit. Nam ut emptio et venditio ita contrahitur, si de pretio convenerit, sic et locatio et conductio contrahi intelligitur, si de mercede convenerit.

§. 1. Adeò autem familiaritatem aliquam habere videntur emptio et venditio, item locatio et conductio, ut in quibusdam quæri soleat, utrum emptio et venditio sit, an locatio et conductio: ut ecce, si cum aurifice mihi convenerit ut is ex auro suo annulos mihi faceret certi ponderis, certæque formæ, et acceperit, verbi gratia, trecenta: utrum emptio et venditio sit, an locatio et conductio? Sed placet unum esse negotium, et magis emptionem et venditionem esse. Quòd si ego aurum dederò, mercede pro opera constituta, dubium non est, quin locatio et conductio sit.

3. *Pomponius lib. 9 ad Sabinum.*

De æstimatione.

Cùm fundus locetur, et æstimatum instrumentum colonus accipiat, Proculus ait id agi, ut instrumentum emptum habeat colonus; sicuti fieret cùm quid æstimatum in dotem daretur.

4. *Idem lib. 16 ad Sabinum.*

De voluntate et morte locatoris ejusque qui precario concessit.

Locatio precariivæ rogatio ita facta, quoad is qui eam locasset, decessisset, vellet, morte ejus qui locavit, tollitur.

1. *Paul au liv. 34 sur l'Edit.*

LE contrat du loyer est conforme au droit naturel, il est usité chez toutes les nations: ce qui fait qu'il ne demande point de solennité dans les termes, et qu'il se consomme par le seul consentement, comme la vente.

2. *Gaius au liv. 2 du Journal.*

Le contrat du loyer approche de celui de la vente; on observe les mêmes règles dans l'un et dans l'autre. Car, de même que le contrat de vente demande qu'on soit convenu d'un certain prix, le contrat de loyer demande qu'on soit convenu d'un certain loyer.

1. Le loyer et la vente ont une si grande affinité, qu'il y a lieu de douter dans de certaines conventions si c'est une vente ou une location qui a été contractée; par exemple, lorsqu'on convient avec un orfèvre de fournir de l'or, et de faire des anneaux d'un certain poids et d'une certaine forme, moyennant quoi on lui paiera une certaine somme, par exemple trois cent: y a-t-il en ce cas une vente ou une location? On décide qu'il n'y a qu'une seule convention, qui tient plutôt de la nature de la vente que du loyer. Mais si on fournissoit la matière d'or en payant un salaire pour le travail, il n'y a pas de doute que ce seroit un loyer.

3. *Pomponius au liv. 9 sur Sabin.*

Si on donne un fonds à loyer à un fermier, et qu'on lui laisse les ustensiles propres à l'exploitation après les avoir estimés, Proculus pense que l'intention des parties paroît avoir été que ces ustensiles resteroient au fermier à titre d'achat, comme il arrive lorsqu'on donne en dot des effets après en avoir fait l'estimation.

4. *Le même au liv. 16 sur Sabin.*

Si on tient une chose à titre de loyer ou de précaire sous cette clause, à la volonté de celui qui a donné la chose, la location et le précaire finissent par la mort de celui de qui on tient la chose.

5. *Ulpian au liv. 28 sur l'Edit.*

Si je vous ai loué un logement, et que par la suite je vous fasse remise du loyer, les actions de la location auront lieu.

6. *Gaius au liv. 10 sur l'Edit provincial.*

Lorsqu'on a reçu une chose à loyer, on n'est pas obligé de rendre ce qu'on a touché de quelqu'un à l'occasion du vol qu'il avoit fait de la chose.

7. *Paul au liv. 32 sur l'Edit.*

Si je vous ai loué une maison appartenante à autrui, moyennant cinquante écus de loyer, et que vous l'ayez sous-louée à Titius moyennant soixante, le maître empêchant votre locataire de jouir, vous avez contre moi l'action du loyer, à l'effet de vous faire payer soixante écus; parce que vous êtes vous-même obligé pour la même somme envers Titius.

8. *Tryphoninus au liv. 9 des Disputes.*

Voyons cependant si on ne doit pas dire qu'en ce cas l'action intentée par le locataire ne doit point avoir pour but la condamnation à soixante ou à cinquante écus, mais à l'intérêt qu'on a de pouvoir jouir de la maison louée: en sorte que le locataire pourra à cet égard demander tout ce qu'il se trouvera lui-même obligé de donner à celui à qui il a sous-loué; parce que l'avantage que le premier locataire a été en droit de tirer de son contrat, en sous-louant à un prix plus cher, doit augmenter la condamnation. On doit dire simplement que le premier locataire compte sur les soixante écus des cinquante qu'on auroit eu droit de lui demander, si le propriétaire n'eût point empêché le sous-locataire d'occuper sa maison. Tel est notre usage.

9. *Ulpian au liv. 32 sur l'Edit.*

Si quelqu'un loue une maison ou un fonds dont il étoit possesseur de bonne foi à titre d'achat, et que la maison ou le fonds soit évincé sans mauvaise foi et sans faute de sa part, Pomponius pense qu'il n'en est pas moins obligé envers son locataire à le faire jouir pendant le temps de son bail. Si le propriétaire ne veut pas laisser occuper sa maison par ce locataire, l'équité demande que le propriétaire soit absous vis-à-vis du locataire, en lui offrant une autre maison également commode.

5. *Ulpianus lib. 28 ad Edictum.*

Si tibi habitationem locavero, mox pensionem remittam, ex locato et conducto agendum erit.

De pensione remissa.

6. *Gaius lib. 10 ad Edictum provinciale.*

Is qui rem conduxerit, non cogitur restituere id quod rei nomine furti actione consecutus est.

De eo quod conductor furti actione consecutus est.

7. *Paulus lib. 32 ad Edictum.*

Si tibi alienam insulam locavero quinquaginta, tuque eandem sexaginta Titio locaveris, et Titius à domino prohibitus fuerit habitare, agentem te ex conducto, sexaginta consequi debere placet: quia ipse Titio tenearis in sexaginta.

De locatione aliena insulae per plures personas ambulante.

8. *Tryphoninus lib. 9 Disputationum.*

Nos videamus ne non sexaginta præstanta, nec quinquaginta sint, sed quanti interest perfrui conductione: tantumdemque consequatur medius, quantum præstare debeat ei qui à se conduxit: quoniam emolumentum conductionis ad comparationem uberioris mercedis computatum, majorem efficit condemnationem. Et tamen primus locator repetitionem habebit quinquaginta, quæ ab illo perciperet, si dominus insulae habitare novissimum conductorem non vetuisset. Quo jure utimur.

9. *Ulpianus lib. 32 ad Edictum.*

Si quis domum bona fide emptam, vel fundum locaverit mihi, isque sit evictus sine dolo malo culpaque ejus, Pomponius ait, nihilominus cum teneri ex conducto ei qui conduxit, ut ei præstetur frui quod conduxit licere. Planè si dominus non patiat, et locator paratus sit aliam habitationem non minus commodam præstare, æquissimum esse ait, absolvi locatorem.

De evictione prædii locati.

De morte fructuarii, qui locavit. De ædificio exusto.

§. 1. Hic subjungitur potest, quod Marcellus libro sexto digestorum scripsit : Si fructuarius locaverit fundum in quinquennium, et decesserit, heredem ejus non teneri, ut frui præstet : non magis quam, insula exusta teneretur locatori conductori. Sed an ex locato teneatur conductor, ut pro rata temporis quo fruitus est, pensionem præstet, Marcellus quærit : quemadmodum præstaret, si fructuarii servi operas conduxisset, vel habitationem? Et magis admittit, teneri eum : et est æquissimum. Idem quærit, si sumptus fecit in fundum, quasi quinquennio fruiturus, an recipiat? Et ait, non recepturum : quia hoc evenire posse prospicere debuit. Quid tamen, si non quasi fructuarius ei locavit, sed si quasi fundi dominus? Videlicet tenebitur : deceptus enim conductorem. Et ita imperator Antoninus cum divo Severo rescripsit. In exustis quoque ædibus, ejus temporis quo ædificium stetit, mercedem præstantiam rescripserunt.

De vi majore.

§. 2. Julianus libro quintodecimo digestorum dicit : Si quis fundum locaverit, ut etiam si quid vi majore accidisset, hoc ei præstaretur, pacto standum esse.

De igni innocente habendo.

§. 3. Si colonis prædiorum lege locationis, ut innocentem ignem habeant, denunciatum sit, siquidem fortuitus casus incendii causam intulerit, non præstabit periculum locator. Si verò culpa locatoris, quam præstare necesse est, damnum fecerit, tenebitur.

De grege abacto.

§. 4. Imperator Antoninus cum patre suo, cum grex esset abactus, quem quis conduxerat, ita rescripsit : Si capras latrones citra tuam fraudem abegisse probari potest, iudicio locati casum præstare non cogeri : atque temporis quod insecutum

1. On peut ajouter ici ce qu'écrivit Marcellus au livre six du digeste : Si un usufruitier loue le fonds pour cinq ans, et vient à mourir dans l'intervalle, son héritier n'est point tenu d'entretenir le bail ; de même que le propriétaire n'y seroit pas obligé lui-même si la maison qu'il a louée avoit été consummée par un incendie. Mais le locataire est-il obligé en ce cas à payer les loyers à proportion du temps qu'il a joui, comme il devoit les payer s'il avoit loué les journées d'un esclave soumis à l'usufruit, ou un logement de celui qui auroit eu un droit d'habitation gratuite? Cette question est proposée par Marcellus, qui pense que le locataire est obligé de payer ces loyers : ce qui est très-juste. Le même jurisconsulte demande si le locataire avoit fait des dépenses, dans l'espérance de jouir pendant cinq ans, s'il pourroit s'en faire rembourser? Il dit qu'il ne pourra pas s'en faire rembourser ; parce qu'il a dû prévoir cet événement. En seroit-il de même si celui qui lui a loué ne s'étoit pas donné pour usufruitier, mais s'étoit fait passer pour propriétaire du fonds? Il seroit obligé à rembourser le locataire de ses dépenses, parce qu'il l'auroit trompé. Il y a un rescrit de l'empereur Antonin et de l'empereur Sévère conforme à cette décision. Ils ont aussi rescrit, à l'égard des maisons incendiées, qu'on devoit payer les loyers du temps où la maison subsistoit.

2. Julien écrit au livre quinze du digeste, que si quelqu'un reçoit un fonds à loyer, et se charge des pertes qui peuvent arriver par une force majeure, la convention est valable et doit être exécutée.

3. Si on a imposé à des fermiers à qui on louoit des fonds, la condition de n'avoir point de feu qui puisse nuire, et qu'il arrive un incendie par cas fortuit, les fermiers n'en seront pas responsables vis-à-vis du propriétaire. Mais s'ils se sont rendus coupables d'une faute dont ils sont responsables envers lui, ils seront obligés à raison de cet incendie.

4. L'empereur Antonin et son père ont répondu ainsi à l'occasion d'un troupeau qui avoit été loué, et qui avoit été mis en détournée et perdu : « Si vous pouvez prouver que des voleurs ont enlevé des chèvres sans mauvaise foi de votre part, vous ne devez

pas être condamné à répondre au propriétaire de ce cas fortuit. Si même vous avez payé les loyers du temps qui a suivi ce vol, vous pourrez vous les faire rendre comme payés indûment ».

5. Celse écrit au livre huit du digeste, que l'ignorance même doit être mise au nombre des fautes. Si quelqu'un reçoit à loyer des veaux pour les nourrir, ou une étoffe pour la travailler, ou une matière pour la polir, il doit répondre de sa faute ; et on regarde comme telle celle qu'il a commise par ignorance, parce qu'il s'est, dit-il, présenté comme ouvrier pour recevoir ces choses à loyer.

6. Si vous me louez une maison appartenante à autrui, qui m'a été léguée ou donnée, je ne suis obligé à rien envers vous relativement à cette location. Cependant, s'il étoit dû quelques loyers pour le temps antérieur au legs, je pense qu'il faudroit les payer.

10. *Julien au liv. 3 sur Urséius-Férox.*

Quant au locataire, il a en ce cas action contre le propriétaire pour se procurer sa libération.

11. *Ulpien au liv. 32 sur l'Édit.*

Le locataire est-il responsable des fautes de ses esclaves et de ceux à qui il a sous-loué ? A l'égard des fautes de ses esclaves à quoi est-il obligé ? Peut-il les abandonner pour tenir lieu de réparation, ou bien est-il condamné en son propre nom ? A l'égard de la faute de ceux à qui il a sous-loué, suffit-il qu'il transporte ses actions au propriétaire, ou est-il condamné lui-même comme si la faute lui étoit personnelle ? On décide que le locataire est garant en son propre nom de la faute de ceux à qui il a sous-loué, quand même il n'y auroit point à cet égard de convention particulière ; pourvu cependant que, dans l'origine, il y ait eu de sa faute à introduire dans la maison louée des esclaves ou des hôtes aussi négligens. Ce sentiment est approuvé par Pomponius au livre soixante-trois sur l'Édit.

1. Si on est convenu lors de la location, que le locataire ne pourroit point avoir de feu, celui-ci sera garant de l'incendie qui sera arrivé même par cas fortuit, parce qu'il n'a pas dû avoir de feu. La clause qui défend d'avoir un feu qui puisse nuire est bien

est, mercedes ut indebitas recuperabis.

§. 5. Celsus etiam imperitiam culpæ adnumerandam libro octavo digestorum scripsit. Si quis vitulos pascendos, vel sarciendum quid poliendumve conduxit, culpam eum præstare debere : et quod imperitia peccavit, culpam esse : quippe ut artifex, inquit, conduxit.

De imperitia.

§. 6. Si alienam domum mihi locaverit, eaque mihi legata, vel donata sit, non teneri me tibi ex locato ob pensionem. Sed de tempore præterito videamus, si quid ante legati diem pensionis debetur ? Et puto solvendum.

De acquisitione rei conductæ.

10. *Julianus lib. 3 ad Urseium Feroxem.*

Et ego ex conducto rectè agam, vel in hoc, *ut me liberes.*

11. *Ulpianus lib. 32 ad Edictum.*

Videamus an et servorum culpam, et quoscunque induxerit, præstare conductor debeat ? et quatenus præstat, utrum ut servos noxæ dedat, an verò suo nomine teneatur : et adversus eos quos induxerit, utrum præstabit tantum actiones, an quasi ob propriam culpam tenebitur ? Mihi ita placet, ut culpam etiam eorum quos induxit præstet suo nomine, etsi nihil convenit : si tamen culpam in inducendis admittit, quòd tales habuerit, vel suos, vel hospites. Et ita Pomponius libro sexagesimotertio ad edictum probat.

De culpa eorum quos conductor in fundum induxit.

§. 1. Si hoc in locatione convenit, *ignem se habeto*, et habuit, tenebitur, etiamsi fortuitus casus admisit incendium, quia non debuit ignem habere. Aliud est enim *ignem innocentem habere* : permittit enim habere, sed innoxium ignem.

De igne.

De deteriora-
tione.

§. 2. Item prospicere debet conductor, ne aliquo vel jus rei, vel corpus deterius faciat, vel fieri patiatur.

De depositione
rei conductæ ob
controversiam
proprietas.

§. 3. Qui vinum de Campania transportandum conduxisset, deindè mota à quodam controversia, signatum suo et alterius sigillo in apothecam deposuisset, ex locato tenetur, ut locatori possessionem vini sine controversia reddat, nisi culpa conductor careret.

De feno in
villa urbana non
componendo.

§. 4. Inter conductorem et locatorem convenerat, ne in villa urbana fœnum componeretur. Composuit : deindè servus igne illato se occidit. Ait Labeo, teneri conductorem ex locato : quia ipse causam præbuit, inferendo contra conductionem.

12. Hermogenianus lib. 2 Juris epitomarum.

Sed etsi quilibet extraneus ignem iniecerit, damni locati habebitur ratio.

13. Ulpianus lib. 32 ad Edictum.

De cisio everso.

Item quæritur, si cisarius, id est carucarius, dum cæteros transire contendit, cisium evertit, et servum quassavit, vel occidit? Puto ex locato esse in eum actionem : temperare enim debuit. Sed et utilis Aquilia ei dabitur.

De nave submersa.

§. 1. Si navicularius onus Minturnas vehendum conduxerit, et cum flumen Minturnense navis ea subire non posset, in aliam navem merces transtulerit, eaque navis in ostio fluminis perierit, tenetur primus navicularius. Labeo si culpa caret, non teneri ait : cæterum si vel invito domino fecit, vel quo non debuit tempore, aut si minus idoneæ navi imposuit, tunc ex locato agendum.

différente : car elle permet d'avoir du feu, pourvu qu'il ne doive pas nuire.

2. Le locataire doit encore avoir soin de ne détériorer en rien la chose, et de ne point donner d'atteinte aux droits qui y sont attachés ; il ne doit pas non plus souffrir que d'autres y préjudicient.

3. Un particulier a loué ses services à l'effet de transporter du vin de Campanie ; ensuite, ayant eu dispute avec quelqu'un, il a scellé les tonneaux de son cachet et de celui de l'autre, et l'a ainsi déposé dans un cellier. Il sera obligé de remettre le propriétaire en possession de son vin, sans l'exposer à aucune contestation, à moins que le locataire ne soit pas en faute.

4. On étoit convenu dans la location, que le locataire ne feroit point d'amas de foin dans une maison. Malgré cette convention, il y en a fait un. Ensuite son esclave y a mis le feu, et s'est tué. Labéon pense que le locataire n'en sera pas moins obligé à cet égard envers le locateur ; parce qu'il a occasionné lui-même l'incendie en faisant un amas de foin contre la convention.

12. Hermogénien au liv. 2 de l'abrégé du Droit.

Il y a plus : si c'est un étranger qui a porté en ce cas le feu qui a donné lieu à l'incendie, le locataire en sera responsable envers le propriétaire.

13. Ulpien au liv. 32 sur l'Edit.

Si un postillon qui conduit une chaise de poste, ou un cocher qui mène une voiture louée par un esclave, ayant l'ambition de couper d'autres voitures, brise la sienne et blesse ou tue l'esclave qui étoit dedans, je pense qu'il est soumis à cet égard à l'action du loyer ; parce qu'il a dû être plus circonspect. Il y aura même lieu en ce cas à l'action utile de la loi Aquilia.

1. Le patron d'un vaisseau a reçu à loyer un ballot pour le transporter à Minturnes ; et comme son vaisseau ne pouvoit passer par le fleuve de Minturnes, il déchargea le ballot et le mit dans un autre vaisseau que le fleuve pouvoit porter ; ce second vaisseau se brisa à l'embouchure du fleuve. Le patron du premier navire est soumis à l'action du loyer. Labéon pense au contraire que si ce premier patron ne s'est rendu coupable d'aucune faute, il ne doit pas être

soumis à cette action. Mais s'il a chargé le ballot sur un autre vaisseau contre la volonté du maître, ou dans un temps peu favorable, ou si le second vaisseau n'étoit pas propre à le porter, il y aura lieu contre lui à l'action du loyer.

2. Si un pilote fait entrer son vaisseau dans un fleuve sans avoir personne pour le gouverner, et qu'une tempête venant à s'élever il ne puisse être le maître de son vaisseau, et soit obligé de le laisser périr, ceux qui ont chargé le vaisseau auront contre lui l'action du loyer.

3. Si quelqu'un se loue pour instruire un esclave, et que l'ayant conduit dans un pays éloigné cet esclave ait été pris par les ennemis, il sera soumis à l'action du loyer; pourvu toutefois qu'il ne l'ait pas reçu lors de la location pour le conduire dans un pays lointain.

4. Julien écrit encore au livre quatre-vingt-six du digeste: Si un cordonnier, peu content de son apprenti, le frappe violemment à la tête d'un coup de forme, et lui crève les yeux, le père de l'apprenti aura contre lui l'action du loyer. Car, quoique les maîtres doivent avoir le droit d'infliger une correction modérée, celui-ci a passé les bornes. On a même dit plus haut qu'il y avoit lieu contre lui à l'action de la loi Aquilia. Julien pense qu'il n'y auroit pas lieu en ce cas à l'action en réparation d'injures; parce que c'est dans l'intention d'instruire son apprenti, et non de lui faire injure qu'il s'est porté à cet excès.

5. Si on donne à un ouvrier une pierre précieuse pour l'enchâsser ou la graver; en cas que cette pierre ait été brisée, si cet accident est arrivé par un défaut dans la matière, l'ouvrier ne sera point soumis à l'action du loyer. Il y sera soumis si l'accident est arrivé par son ignorance. On doit encore ajouter cette observation: A moins que l'ouvrier ne se soit chargé des événements; car alors il seroit soumis à l'action du loyer, quand même l'accident auroit été causé par un défaut dans la matière.

6. Si un foulon reçoit des étoffes pour les apprêter, et que les rats les rongent, il est soumis à l'action du loyer; parce qu'il a dû prendre ses mesures à cet égard. Si le foulon change l'étoffe, et donne à l'un celle

§. 2. Si magister navis sine gubernatore in flumen navem immiserit, et tempestate orta, temperare non potuerit, et navem perdidit, vectores habebunt adversus eum ex locato actionem.

§. 3. Si quis servum docendum conduxerit; eumque duxerit peregrum, et aut ab hostibus captus sit, aut perierit, ex locato esse actionem placuit: si modo non sic conduxerit, ut et peregrum duceret.

De servo peregrino ducto.

§. 4. Item Julianus libro octogesimo sexto digestorum scripsit, si tutor puero parum bene facienti forma calcei tam vehementer cervicem percusserit, ut ei oculus effunderetur, ex locato esse actionem patri ejus. Quamvis enim magistris levis castigatio concessa sit, tamen hunc modum non tenuisse. Sed et de Aquilia, ut supra diximus. Injuriarum autem actionem competere, Julianus negat: quia non injuriæ faciendæ causa hoc fecerit, sed præcipiendi.

De magistro qui discipulum percussit.

§. 5. Si gemma includenda, aut insculpenda data sit, eaque fracta sit, si quidem vitio materiæ factum sit, non erit ex locato actio. Si imperitia facientis, erit. Huic sententiæ addendum est, nisi periculum quoque in se artifex receperat: tunc enim, etsi vitio materiæ id evenit, erit ex locato actio.

De gemma fracta.

§. 6. Si fullo vestimenta polienda accepit, eaque mures roserint, ex locato tenetur: quia debuit ab hac re cavere. Et si pallium fullo permutaverit, et alii alterius dederit, ex locato actione tene-

De vestimentis rosis vel permutatis.

bitur, etiamsi ignarus fecerit.

De conductore
qui migravit.

§. 7. Exercitu veniente migravit conductor: deindè hospitio milites fenestras, et cætera sustulerunt. Si domino non denuntiavit, et migravit, ex locato tenebitur. Labeo autem, si resistere potuit, et non resistit, teneri ait. Quæ sententia vera est. Sed et si denuntiare non potuit, non puto eum teneri.

De mensuris
jussu magistratus
fractis.

§. 8. Si quis mensuras conduxerit, easque magistratus frangi jusserit: si quidem iniquæ fuerunt, Sabinus distinguit, utrum scit conductor, an non. Si scit, esse ex locato actionem: si minus, non. Quòd si æquæ sunt, ita demum eum teneri, si culpa ejus id fecit ædilis. Et ita Labeo et Mela scribunt.

De duobus reis.

§. 9. Duo rei locationis insolidum esse possunt.

De relocatione.

§. 10. Si lege operis locandi comprehensum esset, *ut si ad diem effectum non esset, relocare id liceret*; non aliàs prior conductor ex locato tenebitur, quàm si eadem lege relocatum esset: nec antè relocari id potest, quàm dies efficiendi præterisset.

De tacita re-
novatione con-
ductionis.

§. 11. Qui impleto tempore conductionis, remansit in conductione, non solùm reconduxisse videbitur, sed etiam pignora videntur durare obligata. Sed hoc ita verum est, si non alius pro eo in priore conductione res obligaverat: hujus enim novus consensus erit necessarius. Eadem causa erit, et si reipublicæ prædia locata fuerint. Quod autem diximus, taciturnitate utriusque partis colonum reconduxisse videri, ita accipiendum est; ut in ipso anno quo tacuerunt, videantur eandem

de l'autre, il sera soumis à l'action du loyer, quand même il l'auroit fait sans mauvaise foi.

7. L'armée des ennemis s'approchant, un locataire a délogé; ensuite les soldats sont entrés dans la maison, en ont brisé les fenêtres, et emporté d'autres effets. Si le locataire a délogé sans le faire signifier au propriétaire, il sera soumis envers lui à l'action du loyer. Labéon pense qu'il est obligé dans le cas où, pouvant opposer de la résistance, il n'en aura point fait. Ce sentiment est juste. Je pense cependant qu'il n'y auroit pas lieu à l'action du loyer, si le locataire n'a pu signifier au propriétaire qu'il délogeoit.

8. Quelqu'un ayant reçu à loyer des poids ou des mesures, le magistrat les a fait briser. Si ces poids étoient faux, Sabin distingue si le locataire en avoit ou n'en avoit pas connoissance. Dans le premier cas, il y a lieu contre lui à l'action du loyer; dans le second, cette action n'a pas lieu. Si les poids étoient justes, le locataire ne sera soumis à l'action du loyer, qu'autant qu'il aura été en faute, à raison de laquelle l'édile les aura fait briser. C'est aussi le sentiment de Labéon et de Mela.

9. Deux locataires peuvent être obligés solidairement.

10. Si on a donné un ouvrage à faire à quelqu'un, sous la condition que s'il n'étoit pas fait dans un temps fixé on pourroit le donner à un autre, l'action du loyer ne peut avoir lieu contre celui qui s'est chargé le premier de faire l'ouvrage, qu'autant qu'on le donnera à faire à un autre sous la même condition; et on ne pourra pas le lui donner, à moins que le temps fixé au premier pour le faire ne soit entièrement écoulé.

11. Lorsqu'après l'expiration de son bail, le locataire reste dans les lieux qu'il occupoit, non-seulement il y a tacite reconduction, mais même les gages donnés pour la sûreté du bail qui est expiré continuent d'être obligés. Cela n'est cependant vrai, qu'autant que les gages auront été donnés par le locataire lui-même, et non par un tiers: car, dans ce dernier cas, il faudroit un nouveau consentement de la part du tiers. Il en sera de même dans le cas où des terres auront été louées à une république. Quand on dit que

que le silence des deux parties forme une tacite réconduction, on doit l'entendre dans ce sens, que la location est censée renouvelée, seulement pour l'année qui suit l'expiration du bail, si les parties gardent le silence pendant cette année, et non pas pour les années suivantes, quand même le bail auroit été originairement de cinq ans. Si, dans la seconde année de l'expiration du bail, les parties gardent encore le silence, la location sera également censée renouvelée pour cette année; parce que leur silence fait présumer un consentement de leur part. Il faut observer la même chose pour chaque année suivante. A l'égard des maisons, il y a un usage contraire: c'est que le locataire est obligé pour tout le temps qu'il a occupé, à moins qu'il n'y ait un bail par écrit qui fixe un certain temps de location.

14. *Le même au liv. 71 sur l'Edit.*

Celui qui a affermé un fonds pour un certain temps, reste fermier même après l'expiration du temps: car, dès-là que le maître souffre que le fermier reste dans la ferme, il est censé lui louer de nouveau le fonds en entier. Le contrat du loyer ne demande d'ailleurs ni la solennité des paroles ni la formalité de l'écriture, le seul consentement des parties en forme la validité. Delà si le propriétaire tombe en démence, ou vient à mourir pendant le bail, on ne peut pas dire, suivant Marcellus, que la location se renouvelle d'elle-même après l'expiration du bail. Et cela est vrai.

15. *Le même au liv. 32 sur l'Edit.*

Le contrat du loyer donne aussi une action au locataire.

1. Voici à-peu-près les cas où le locataire a droit d'intenter cette action; par exemple s'il ne peut pas jouir de la chose qu'il a louée, parce qu'on ne le met pas en possession du fonds en entier ou en partie, ou parce qu'on ne fait pas les réparations urgentes à la maison, à la ferme, ou aux étables où il renferme ses troupeaux; ou si on ne lui fournit pas ce dont on est convenu avec lui lors de la location.

2. Examinons si le maître est obligé à quelque chose envers le locataire ou le fermier dans le cas d'une mauvaise année. Servius pense que le propriétaire doit indemniser son fermier de tous les malheurs causés par

Tome III.

eandem locationem renovasse, non etiam in sequentibus annis; etsi lustrum fortè ab initio fuerat conductioni præstitutum. Sed et si secundo quoque anno post finitum lustrum nihil fuerit contrarium actum, eandem videri locationem in illo anno permansisse: hoc enim ipso quò tacuerunt, consensisse videntur. Et hoc deinceps in uno quoque anno observandum est. In urbanis autem prædiis alio jure utimur: ut prout quisque habitaverit, ita et obligetur: nisi in scriptis certum tempus conductione comprehensum est.

14. *Idem lib. 71 ad Edictum.*

Quid ad certum tempus concludit, finito quoque tempore colonus est: intelligitur enim dominus cum patitur colonum in fundo esse, ex integro locare. Et hujusmodi contractus neque verba, neque scripturam utique desiderant, sed nudo consensu conualescunt. Et ideò si interim dominus furere cœperit, vel decesserit, fieri non posse Marcellus ait, ut locatio redintegretur. Et est hoc verum.

15. *Idem lib. 32 ad Edictum.*

Ex conducto actio conductori datur.

Actio ex conducto cui datur.

§. 1. Competit autem ex his causis ferè, utputà si re quam conduxit, frui ei non liceat: fortè quia possessio ei aut totius agri, aut partis non præstatur, aut villa non reficitur, vel stabulum, vel ubi greges ejus stare oporteat: vel si quid in lege conductionis convenit, si hoc non præstatur, ex conducto agetur.

Et quibus ex causis competit.

§. 2. Si vis tempestatis calamitosæ contigerit, an locator conductori aliquid præstare debeat, videamus? Servius omnem vim, cui resisti non potest, dominum colono præstare debere ait, utputà

De vi tempestatis, fluminum, avium, incursu hostium, corruptione fructuum, terræ motu.

fluminum, graculorum, sturnorum, et si quid simile acciderit, aut si incursum hostium fiat. Si qua tamen vitia ex ipsa re oriantur, hæc damno coloni esse: veluti si vinum coacuerit: si raucis, aut herbis segetes corruptæ sint. Sed et si labes facta sit, omnemque fructum tulerit, damnum coloni non esse, ne supra damnum seminis amissi mercedes agri præstare cogatur. Sed et si uredo fructum oleæ corruperit, aut solis fervore non adsueto id acciderit, damnum domini futurum. Si verò nihil extra consuetudinem acciderit, damnum coloni esse. Idemque dicendum, si exercitus præteriens per lasciviam aliquid abstulit. Sed et si ager terræ motu ita corruerit, ut nusquam sit, damno domini esse: oportere enim agrum præstari conductori, ut frui possit.

De incendio
fundi.

§. 3. Cùm quidam incendium fundi allegaret, et remissionem desideraret, ita ei rescriptum est: *Si prædium coluisti, propter casum incendii repentini non immeritò subveniendum tibi est.*

De mercede
remissa ob sterilitatem.

§. 4. Papinianus libro quarto responsorum ait: Si uno anno remissionem quis colono dederit ob sterilitatem, deindè sequentibus annis contigit ubertas, nihil obesse domino remissionem, sed integram pensionem etiam ejus anni quo remisit, exigendam. Hoc idem et in vectigalis damno respondit. Sed et si verbo donationis dominus ob sterilitatem anni remisit, idem erit dicendum, quasi non sit donatio, sed transactio. Quid tamen, si novissimus erat annus sterilis in quo ei remisit? Verius dicetur, etsi superiores uberes fuerunt, et scit locator, non debere eum ad computationem vocari.

une force majeure à laquelle il est impossible de résister, par exemple par le débordement des fleuves, par l'irruption des oiseaux ou des ennemis, ou par quelque autre accident semblable. S'il y a quelque défec-tuosité qui vienne de la chose louée elle-même, le fermier doit en courir les risques; par exemple si le vin s'aigrit, si la récolte a été gâtée par les insectes et les mauvaises herbes. Si la terre vient à se fendre, et que tous les fruits soient perdus, c'est le propriétaire, et non le fermier, qui doit en souffrir: car il seroit injuste qu'après avoir perdu sa semence, le fermier fût encore obligé de payer le loyer de la terre. Si le fruit des oliviers a été gâté par le feu ou par les ardeurs extraordinaires du soleil, le propriétaire en souffrira la perte; mais si la chaleur n'a pas été extraordinaire, la perte regardera le fermier. Il en faut dire de même du dégât qu'une armée aura causé dans son passage en emportant quelque chose par méchanceté. Mais si le champ est englouti par un tremblement de terre, et qu'il n'en reste plus aucune trace, le propriétaire doit en souffrir la perte; parce qu'il faut que le fermier ait un terrain dont il puisse jouir.

3. Un fermier demandoit une remise parce que le feu avoit passé sur le terrain. On a répondu en ces termes: Si vous avez cultivé le terrain, vous êtes bien fondé à demander qu'on vienne à votre secours dans le cas d'un incendie arrivé par cas fortuit.

4. Papinien au livre quatre des réponses donne cette décision: Si un propriétaire a fait remise des fermages d'une année à cause de la stérilité, et que les années suivantes soient abondantes, la remise faite par le propriétaire ne doit pas lui nuire, et il peut demander les loyers même de l'année pour laquelle il a fait remise. On doit en dire de même de la remise de la redevance faite à un particulier qui tient un fonds d'une république à bail emphytéotique. Il y a plus: cette décision doit s'étendre au cas où le propriétaire auroit fait cette remise pour cause de stérilité par forme de donation; parce qu'en ce cas c'est une transaction qui a été faite plutôt qu'une donation. Que doit-on dire cependant, si c'est dans la dernière année du bail que la remise a été faite pour cause de stérilité? Il est plus vrai de dire

que si les années précédentes ont été abondantes, et que le propriétaire en ait eu connoissance, il ne peut plus demander de compensation.

5. L'empereur Antonin a donné un rescrit par lequel il décide qu'on ne doit pas écouter quelqu'un qui se plaint du peu de fruits qu'il a recueillis. Il y a encore un autre rescrit conçu en ces termes : Vous avez mauvaise grâce de demander qu'on vous fasse une remise sous prétexte de la vieillesse de vos plants de vignes.

6. Un vaisseau ayant péri, celui qui avoit chargé dessus quelque chose redemandoit au patron les frais de transport qu'il avoit payés d'avance. Il y a un rescrit de l'empereur Antonin, qui porte que le procureur de l'empereur est bien fondé à redemander en ce cas les frais de voiture qu'il a payés. Cette décision doit s'étendre à toute autre personne.

7. Dans tous les cas rapportés ci-dessus, où nous avons vu qu'il y avoit lieu à la remise, le fermier ne peut pas se faire payer des intérêts qu'il peut avoir ; il est simplement déchargé du loyer à proportion du temps. En sorte que le fermier doit souffrir la perte, même au delà de ses frais de labour et de semence.

8. Mais si le propriétaire empêche la jouissance du locataire, soit qu'il ait loué lui-même, soit que la chose d'autrui ait été louée par un tiers, soit que le locateur ait loué comme fondé de procuration, ne l'étant pas, ou comme propriétaire pendant qu'il ne l'étoit pas, le propriétaire sera en ce cas obligé à indemniser le locataire des intérêts qu'il peut avoir. C'est ce qu'a décidé Proculus à l'égard d'un propriétaire qui s'étoit fait passer faussement pour fondé de procuration.

9. Julien écrit au livre quinze du digeste, qu'il y a des cas où le contrat du loyer ne donne action aux parties qu'à l'effet de faire résilier le bail : par exemple, j'ai loué un fonds à Titius, il est mort laissant pour héritier un pupille ; le tuteur ayant cru plus utile au pupille de le faire abstenir de la succession, j'ai loué mon fonds à un autre à un plus haut prix. Depuis, le pupille a été restitué en entier contre son abstention. S'il intente contre moi l'action que lui donne

§. 5. Cùm quidam de fructuum exiguitate quereretur, non esse rationem ejus habendam, rescripto divi Antonini continetur. Item alio rescripto ita continetur : *Novam rem desideras, ut propter vetustatem vinearum remissio tibi detur.*

De fructuum exiguitate, et vinearum vetustate

§. 6. Item cùm quidam nave amissa vecturam quam pro mutua acceperat repeteret : rescriptum est ab Antonino Augusto, non immeritò procuratorem Cæsaris ab eo vecturam repeteri, cùm munere vehendi functus non sit. Quod in omnibus personis similiter observandum est.

De navi amissa.

§. 7. Ubicunque tamen remissionis ratio habetur ex causis supra relatis, non id quod sua interest conductor consequitur, sed mercedis exonerationem pro rata. Suprà denique damnum seminis ad colonum pertinere declaratur.

De remissione mercedis.

§. 8. Planè si fortè dominus frui non patiatur, vel cùm ipse locasset, vel cùm alius alienum, vel quasi procurator, vel quasi suum, quod interest præstabitur. Et ita Proculus in procuratore respondit.

Si dominus frui non patiatur.

§. 9. Interdum ad hoc ex locato agitur, ut quis locatione liberetur, Julianus libro quintodecimo digestorum scripsit : utputà Titio fundum locavi, isque pupillo herede instituto decessit : et cùm tutor constituisset abstinere pupillum hereditate, ego fundum pluris locavi : deindè pupillus restitutus est in bona paterna. Ex conducto nihil ampliùs eum consecuturum, quàm ut locatione liberetur : mihi enim justa causa fuit locandi ;

Si pupillus abstentus hereditate locatoris restituitur.

le contrat de loyer fait avec son père, il ne pourra obtenir que la résiliation du bail : car j'ai été autorisé à louer la chose à un autre ;

16. *Julianus lib. 15 Digestorum.*
Cum eo tempore in pupillum actiones nullæ darentur.

16. *Julien au liv. 15 du Digeste.*

Puisqu'au temps où j'ai fait la location je n'avois aucune action contre le pupille.

17. *Ulpianus lib. 32 ad Edictum.*
Tutelæ tamen cum tutore iudicio, inquit, aget, si abstinere non debuit.

17. *Ulpien au liv. 32 sur l'Edit.*

C'est au pupille, ajoute le même jurisconsulte, à intenter son recours contre son tuteur s'il l'a fait abstenir de la succession sans raison.

18. *Julianus lib. 15 Digestorum.*
In quo inerit etiam hoc, quod ex conductione fundi lucrum facere potuit.

18. *Julien au liv. 15 du Digeste.*

Par cette action, le pupille se fera indemniser par son tuteur du profit qu'il auroit fait si on eût laissé subsister le bail.

19. *Ulpianus lib. 32 ad Edictum.*
Sed addes hoc Juliani sententiæ, ut si collusi ego cum tutore, ex conducto teneat in id quod pupilli interfuit.

19. *Ulpien au liv. 32 sur l'Edit.*

Mais il faut ajouter au sentiment de Julien, que si le propriétaire s'étoit entendu avec le tuteur, il seroit condamné envers le pupille en tous les intérêts.

De vitio rei.

§. 1. Si quis dolia vitiosa ignarus locaverit, deinde vinum effluxerit, tenebitur in id quod interest : nec ignorantia ejus erit excusata. Et ita Cassius scripsit. Aliiter atque si saltum pascuum locasti, in quo herba mala nascebatur : hic enim si pecora vel demortua sunt, vel etiam deteriora facta, quod interest præstabitur si scisti : si ignorasti, pensionem non petes. Et ita Servio, Labeoni, Sabino placuit.

1. Si on donne à loyer des tonneaux défectueux qu'on ignoroit tels, et que le vin que le locataire y a mis ait coulé, on sera condamné envers lui aux intérêts, sans que l'ignorance dans laquelle on étoit puisse servir d'excuse. C'est le sentiment de Cassius. Il n'en seroit pas de même si on avoit donné à loyer des pâturages où il croit des herbes mal-saines : car, dans le cas où les animaux en seroient morts, ou auroient perdu de leur prix, on distinguera si le propriétaire a su ou a ignoré que le terrain fût tel. Dans le premier cas, il sera condamné aux intérêts ; dans le second, on lui refusera simplement l'action pour demander le loyer du terrain. C'est le sentiment de Servius, de Labéon et de Sabin.

De instrumentis fundi locati.

§. 2. Illud nobis videndum est, si quis fundum locaverit, quæ soleat instrumenti nomine conductori præstare, quæque si non præstet, ex locato teneatur ? Et est epistola Neratii ad Aristonem, dolia utique colono esse præstanda, et prælum et trapetum, instructa funibus ; si minùs, dominum instruere ea debere : sed et prælum vitiatum dominum reficere debere. Quòd si culpa coloni quid eorum corruptum sit, ex locato eum teneri. Fiscos autem quibus ad premendam oleam utimur, colonum sibi parare debere Neratius

2. Examinons quelles sont les choses que le propriétaire doit fournir à titre d'ustensiles au fermier à qui il loue une terre, et qui donneroient lieu à l'action du loyer contre lui s'il ne les fournissoit pas. Il y a à ce sujet une lettre de Nératius à Ariston, qui porte que le propriétaire est obligé de fournir au fermier des tonneaux, un pressoir à olives et sa meule, qui doit être garnie de cordages ; qu'il est même obligé de réparer le pressoir s'il est défectueux ; mais que si le fermier détériore quelques-unes de ces choses par sa faute, il y a lieu contre

lui à l'action du loyer. Nératius pense que le fermier doit se pourvoir des paniers nécessaires pour presser les olives. Si les olives se pressent dans des paniers, le propriétaire doit fournir le pressoir avec toutes ses pièces, les paniers, les roues, les vis et les poulies qui servent à relever le pressoir. Il doit encore fournir la chaudière dans laquelle on met les olives pour les laver, et les autres vases nécessaires pour renfermer l'huile : comme aussi les cuves pour mettre le vin que le fermier doit enduire de poix, quand il en aura besoin. Tout ceci doit s'entendre du cas où il n'y aura pas de convention spéciale au contraire.

3. Si le propriétaire a inséré dans le bail cette clause, que le fermier seroit tenu de lui fournir une certaine mesure de blé pour un certain prix, et qu'il refuse de recevoir du blé, sans vouloir pour cela diminuer le prix du loyer, il pourra intenter son action pour demander le prix du loyer en entier. Mais il est du devoir du juge d'avoir égard à l'intérêt qu'a le fermier de payer le prix du loyer en blé plutôt qu'en argent. Il en sera de même si l'action est intentée par le locataire.

4. Quelle action a un locataire qui a ajouté à la maison des portes, ou qui y a fait faire quelques ouvrages? On doit suivre par rapport à cette question, le sentiment de Labeon, qui pense que le locataire a l'action du loyer, à l'effet d'obtenir qu'il lui soit permis d'enlever ce qu'il a ajouté : de manière cependant qu'il donne caution de réparer le dommage qu'il pourra causer en enlevant ainsi ce qui lui appartient ; parce qu'il ne doit pas détériorer la maison en ôtant ce qu'il y a mis, mais seulement la remettre en son ancien état et en sa première forme.

5. Si un locataire a fait entrer un gros bahut dans la maison qu'il occupe, et que depuis ce temps le propriétaire ait rétréci l'entrée de la maison, le locataire a action contre lui. Il peut même intenter contre lui, outre l'action du loyer, celle en représentation de son bahut, soit que le propriétaire ait su ou ait ignoré qu'il étoit dans la maison. Il est du devoir du juge en ce cas de forcer le propriétaire de fournir à ses frais au locataire un passage suffisant par lequel il puisse emporter son coffre.

scripsit. Quòd si regulis olea prematur, et prælum, et suculam, et regulas, et tympanum, et trochleas, quibus relevatur prælum, dominum parare oportere. Item aënum in quo olea calida aqua lavatur, ut cætera vasa olearia, dominum præstare oportere : sicuti dolia vinaria, quæ ad præsentem usum colonum picare oportebit. Hæc omnia sic sunt accipienda, nisi si quid aliud specialiter actum sit.

§. 3. Si dominus exceperit in locatione, ut frumenti certum modum certo pretio acciperet, et dominus nolit frumentum accipere, neque pecuniam ex mercede deducere, potest quidem totam summam ex locato petere : sed utique consequens est existimare, officio judicis hoc convenire, habere rationem, quanto conductoris intererat, in frumento potius quam in pecunia solvere pensionis exceptam portionem. Simili modo, et si ex conducto agatur, idem erit dicendum.

§. 4. Si inquilinus ostium, vel quædam alia ædificio adjecerit, quæ actio locum habeat? Et est verius, quod Labeo scripsit, competere ex conducto actionem, ut ei tollere liceat : sic tamen, ut damni infecti caveat, ne in aliquo dum aufert, deteriore causam ædium faciat, sed ut pristinam faciem ædibus reddat.

§. 5. Si inquilinus arcam æratam in ædes contulerit, et ædium aditum coangustaverit dominus, verius est ex conducto eum teneri, et ad exhibendum actione, sive scit, sive ignoraverit. Officio enim judicis continetur, ut cogat eum aditum et facultatem inquilino præstare ad arcam tollendam, sumptibus scilicet locatoris.

De pacto, ut locator certum modum frumenti certo pretio acciperet.

De adjectis,

Vel illatis ab inquilino tollendis.

De eo qui pensionem prorogavit, aut plus quam debuit, solvit.

§. 6. Si quis, cum in annum habitationem conduxisset, pensionem totius anni dederit : deinde insula post sex menses ruerit, vel incendio consumpta sit, pensionem residui temporis, rectissime Mela scripsit ex conducto actione repetiturum, non quasi indebitum conducturum : non enim per errorem dedit plus, sed ut sibi in causam conductionis proficeret. Aliter, atque si quis cum decem conduxisset, quindecim solverit : hic enim, si per errorem solvit, dum putat se quindecim conduxisse, actionem ex conducto non habebit, sed solum conditionem. Nam inter eum qui per errorem solvit, et eum qui pensionem integram prorogavit, multum interest.

De muliere quæ in navi pereperit.

§. 7. Si quis mulierem vehendam navi conduxisset, deinde in nave infans natus fuisset, probandum est, pro infante nihil deberi : cum neque vectura ejus magna sit, neque is omnibus utatur, quæ ad navigantium usum parantur.

De herede.

§. 8. Ex conducto actionem etiam ad heredem transire palam est.

De morte conductoris.

§. 9. Cum quidam exceptor operas suas locasset, deinde is qui eas conduxerat, decessisset : imperator Antoninus cum divo Severo rescripsit ad libellum exceptoris in hæc verba : *Cum per te non stetisse proponas, quominus locatas operas Antonio Aquila solveres, si eodem anno mercedes ab alio non accepisti, fidem contractus impleri æquum est.*

De morte legati Cæsaris, et salario comitum.

§. 10. Papinianus quoque libro quarto responsorum scripsit : Diem functo legato Cæsaris, salarium comitibus residui temporis præstandum, modò si non postea comites cum aliis eodem tempore fuerunt.

6. Quelqu'un a loué une maison pour un an, et a payé d'avance le loyer de l'année ; la maison est tombée en ruine ou a été consummée par le feu au bout de six mois. Méla écrit avec beaucoup de raison, qu'il aura l'action du loyer pour se faire rendre le prix du temps qui restoit à achever, et qu'il ne doit pas en ce cas se servir de l'action par laquelle on redemande une chose qu'on a payée indûment ; car ce n'est pas par erreur, qu'il a donné plus qu'il ne devoit, mais pour s'acquitter de ce qu'il devoit payer en conséquence de la location. Il n'en seroit pas de même de celui qui, ayant pris une chose à loyer pour dix écus, en auroit payé quinze : car s'il avoit payé cette somme par erreur croyant avoir loué pour quinze écus, il n'auroit point à cet égard l'action du loyer, mais il pourroit redemander ce qu'il a payé indûment. En effet, il y a bien de la différence entre celui qui paye par erreur ce qu'il ne doit pas, et celui qui paye d'avance le loyer entier de la chose qu'il a louée.

7. Si le patron d'un navire reçoit dans ton vaisseau une femme pour la transporter, et que cette femme y soit accouchée, il n'est rien dû pour l'enfant qu'elle a mis au monde, tant parce que les frais de transport ne sont pas considérables par rapport à lui, que parce qu'il ne fait point usage des choses dont le patron a été obligé de se pourvoir pour les personnes qu'il a sur son vaisseau.

8. Il est certain que l'action qui appartient au locataire passe à ses héritiers.

9. Un homme dont la profession étoit d'écrire sous la dictée a loué ses services à quelqu'un ; celui qui les avoit reçus à loyer est mort. Les empereurs Antonin et Sévère ont répondu à la requête de cet écrivain en ces termes : Puisque, suivant votre exposé, il n'a pas tenu à vous de fournir à Antonius Aquila les services que vous lui aviez loués, il est juste, si vous n'avez pas reçu de salaire d'un autre dans l'année, que votre contrat ait son exécution.

10. Papinien écrit au livre quatre des réponses : Lorsqu'un envoyé de l'empereur est mort, on doit payer aux officiers de sa suite les gages du temps qui leur restoit à achever, s'ils n'ont point été pendant le même temps au service d'un autre.

20. *Paul au liv. 34 sur l'Edit.*

Le loyer peut être conditionnel comme la vente ;

1. Mais on ne peut pas contracter un loyer dans l'esprit de faire une donation.

2. Il y a des cas où le propriétaire n'est point obligé, quoique le locataire le soit ; par exemple, lorsque l'acquéreur d'un fonds le prend à loyer du vendeur jusqu'à ce qu'il lui en ait payé le prix.

21. *Javolenus au liv. 11 des Lettres.*

En vendant un fonds, le vendeur est convenu que l'acheteur posséderait le fonds comme locataire, moyennant un certain loyer, jusqu'à ce qu'il eût payé le prix de l'acquisition et les loyers. On a demandé si, lorsque le prix de l'acquisition seroit payé, le vendeur devoit donner quittance des loyers ? J'ai répondu : La bonne foi demande que la convention soit exécutée au désir des parties ; mais l'acquéreur ne peut être obligé de payer les loyers de la chose au vendeur que pour le temps où il n'aura pas payé le prix de l'acquisition.

22. *Paul au liv. 34 sur l'Edit.*

S'il y a une clause résolutoire de la vente en cas de défaut de paiement du prix dans un certain temps, le vendeur pourra, après le temps passé, se faire payer des loyers.

1. Quand on donne un ouvrage à faire, c'est une location.

2. Lorsque je charge un maçon de me bâtir une maison, avec la clause qu'il fera toute la dépense, il me transfère la propriété de tous les matériaux qu'il emploie, et il n'y a cependant qu'une location : car l'ouvrier me loue alors ses services, c'est-à-dire, la nécessité qu'il contracte de bâtir la maison.

3. Comme il est reçu dans la vente qu'on peut vendre quelque chose de plus ou l'acheter quelque chose de moins, et que par conséquent les parties puissent ainsi débattre leur intérêt, on observe la même chose en matière de location.

23. *Hermogénien au liv. 2 des abrégés du Droit.*

En conséquence, on ne peut pas demander qu'une location soit résolue, sous prétexte qu'on a loué à trop bon marché, s'il n'y a point de mauvaise foi de la part de la partie adverse.

20. *Paulus lib. 34 ad Edictum.*

Sicut emptio, ita et locatio, sub conditione fieri potest ;

§. 1. Sed donationis causa contrahi non potest.

§. 2. Interdum locator non obligatur, conductor obligatur ; veluti cum emptor fundum conducit, donec pretium ei solvat.

De conditione.

De donatione.

De emptore conducente, donec pretium solvat.

21. *Javolenus lib. 11 Epistolarum.*

Cum venderem fundum, convenit, ut donec pecunia omnis persolveretur, certa mercede emptor fundum conductum haberet. An soluta pecunia, merces accepta fieri debeat ? Respondit : Bona fides exigit, ut quod convenit, fiat ; sed non amplius præstat is venditori, quam pro portione ejus temporis quo pecunia numerata non esset.

22. *Paulus lib. 34 ad Edictum.*

Item si pretio non soluto, inempta res facta sit, tunc ex locato erit actio.

De eo quod datur faciendum.

§. 1. Quotiens autem faciendum aliquid datur, locatio est.

§. 2. Cum insulam ædificandam loco, ut sua impensa conductor omnia faciat, proprietatem quidem eorum ad me transfert, et tamen locatio est : locat enim artifex operam suam, id est faciendi necessitatem.

De eo qui insulam sua impensa faciendam conduxit.

§. 3. Quemadmodum in emendo et vendendo naturaliter concessum est, quod pluris sit, minoris emere : quod minoris sit, pluris vendere, et ita invicem se circumscribere, ita in locationibus quoque et conductionibus juris est.

De quantitate pensionis.

23. *Hermogenianus lib. 2 Juris epitomarum.*

Et ideo, prætextu minoris pensionis, locatione facta, si nullus dolus adversarii probari possit, rescindi locatio non potest.

24. *Paulus lib. 34 ad Edictum.*

De opere probando.

Si in lege locationis comprehensum sit, ut *arbitratu domini opus adprobetur*, perindè habetur, ac si viri boni arbitrium comprehensum fuisset. Idemque servatur, si alterius cujuslibet arbitrium comprehensum sit. Nam fides bona exigit, ut arbitrium tale præstetur, quale viro bono convenit. Idque arbitrium ad qualitatem operis, non ad prorogandum tempus quod lege finitum sit, pertinet: nisi idipsum lege comprehensum sit. Quibus consequens est, ut irrita sit adprobatio dolo conductoris facta, ut ex locato agi possit.

Si colonus locaverit.

§. 1. Si colonus locaverit fundum, res posterioris conductoris domino non obligantur: sed fructus in causa pignoris manent, quemadmodum esset, si primus colonus eos percepisset.

De conductore decerente prædium.

§. 2. Si domus vel fundus *in quinque-
nium pensionibus* locatus sit, potest dominus, si deseruerit habitationem, vel fundi culturam colonus, vel inquilinus, cum eis statim agere.

De his quæ præ-
senti die colonus
præstare debet.

§. 3. Sed et de his, quæ præsentis die præstare debuerunt, velut opus aliquod efficerent, propagationes facerent, agere similiter potest.

Si colonus frui
non liceat.

§. 4. Colonus, si ei frui non liceat, totius quinqueunii nomine statim rectè aget, etsi reliquis annis dominus fundi frui patiatur: nec enim semper liberabitur dominus, eo quod secundo vel tertio anno patietur fundo frui. Nam et qui expulsus à conductione, in aliam se coloniam contulit, non suffecturus duabus, neque ipse pensionum nomine obligatus erit, et quantum per singulos annos compendii facturus erat, consequetur. Sera est enim patientia fruendi, quæ offertur eo tempore

24. *Paul au liv. 34 sur l'Edit.*

Si, en donnant un ouvrage à faire, on a inséré dans la location une clause, par laquelle il a été dit qu'on s'en rapporteroit au maître pour approuver l'ouvrage, cette clause n'a d'autre effet que si on étoit convenu de s'en rapporter en général à un arbitre intègre. Il en faut dire de même si on est convenu de s'en rapporter à un autre qu'au maître. En effet, la bonne foi exige qu'on porte sur cet ouvrage un jugement tel que le porteroit un arbitre intègre. L'arbitre ne peut en ce cas qu'approuver ou désapprouver l'ouvrage, et ne peut point étendre le temps qui a été fixé par la convention des parties, à moins qu'elles n'en soient expressément convenues. On peut conclure delà, que si celui qui s'est chargé de l'ouvrage parvient par sa mauvaise foi à le faire approuver, celui qui l'a donné à faire n'en a pas moins l'action du loyer contre lui.

1. Si le fermier sous-loue sa ferme à un autre, les biens du sous-fermier ne sont point obligés au propriétaire; mais les fruits lui tiennent toujours lieu de gages, comme s'ils avoient été perçus par le fermier principal.

2. Si une maison ou un fonds a été loué pour cinq ans, le propriétaire peut intenter l'action du loyer sur le champ contre le locataire ou le fermier, si celui-ci abandonne la culture de la terre, ou si celui-là déluge de la maison.

3. Il pourra pareillement intenter à l'instant son action contre eux, relativement aux choses qu'ils devoient faire tout de suite; par exemple, s'ils s'étoient engagés à faire quelqu'ouvrage, comme de provigner la vigne.

4. Si on ne met pas le fermier en état de jouir, il peut actionner le propriétaire à l'instant pour toute l'étendue de son bail de cinq ans, encore bien que le propriétaire du fonds n'empêche pas la jouissance des années suivantes: car le propriétaire ne sera pas toujours libéré, parce que le fermier se trouvera en état de jouir dans la seconde ou la troisième année. En effet, si le fermier, chassé du fonds qu'on lui a loué, s'est retiré dans une autre métairie, et qu'il ne puisse pas faire valoir les deux fermes

ensemble,

ensemble, il ne sera point obligé à payer les loyers, et il se fera tenir compte du profit qu'il auroit pu faire par chaque année, si sa jouissance eût été libre : car c'est offrir trop tard la jouissance au fermier que de la lui laisser dans un temps où les autres occupations auxquelles il s'est livré ne lui permettent plus d'en profiter. Si le propriétaire n'a empêché la jouissance que pendant peu de jours, et qu'ensuite il vienne à se repentir, tous les intérêts du fermier étant conservés en entier, ce délai de quelques jours ne diminuera rien de l'obligation. Le locataire peut encore intenter utilement l'action du loyer quand on ne lui fournit pas les choses qu'on lui avoit promises, soit que sa jouissance soit empêchée par le propriétaire, ou qu'un tiers y mette un obstacle que le propriétaire pouvoit lever.

5. Un particulier ayant loué un fonds pour plusieurs années, a chargé son héritier par son testament de libérer le locataire des loyers. Si l'héritier empêche le locataire de jouir pendant le reste de son bail, celui-ci a contre lui l'action du loyer. S'il le laisse jouir en refusant de lui faire remise des loyers, le locataire l'actionnera en vertu du testament.

25. *Gaius au liv. 10 sur l'Edit provincial.*

Si on convient en général d'un loyer tel qu'il sera fixé par un tiers, la location est nulle. Mais si on déclare spécialement qu'on s'en rapporte à l'estimation faite par Titius, alors la location sera valable, cependant sous condition ; en sorte que si Titius fait l'estimation, on doit jouir et payer les loyers suivant l'estimation qu'il aura faite. Si Titius ne veut ou ne peut pas régler les loyers, la location sera nulle, parce qu'il n'y a point de convention fixe sur le loyer.

1. Celui qui a loué un fonds ou une maison qu'il se détermine par la suite à vendre, doit prendre ses mesures avec l'acquéreur, afin qu'il laisse jouir le fermier ou le locataire aux conditions de son bail ; autrement celui-ci aura contre lui l'action du loyer si on empêche sa jouissance.

2. Si le voisin vient à bâtir de manière à ôter le jour à une chambre, le propriétaire est obligé d'indemniser le locataire. Il n'y a pas de doute qu'en ce cas le fermier ou le

Tome III.

tempore quo frui colonus aliis rebus illigatus non potest. Quòd si paucis diebus prohibuit, deindè pœnitentiam agit, omniaque colono in integro sunt, nihil ex obligatione paucorum dierum mora minuet. Item utiliter ex conducto agit is cui secundum conventionem non præstantur, quæ convenerant : sive prohibeatur frui à domino, vel ab extraneo quem dominus prohibere potest.

§. 5. Qui in plures annos fundum locaverat, testamento suo damnavit heredem, ut conductorem liberaret. Si non patiatur heres eum reliquo tempore frui, est ex conducto actio. Quòd si patiatur, nec mercedes remittat, ex testamento tenetur.

De herede damnato, ut liberet conductorem.

25. *Gaius lib. 10 ad Edictum provinciale.*

Si merces promissa sit generaliter alieno arbitrio, locatio et conductio contrahi non videtur. Sin autem quanti Titius aestimaverit, sub hac conditione stare locationem, ut si quidem ipse qui nominatus est, mercedem definierit, omnimodò secundum ejus aestimationem et mercedem persolvi oporteat, et conductionem ad effectum pervenire. Sin autem ille vel noluerit, vel non potuerit mercedem definire, tunc pro nihilo esse conductionem, quasi nulla mercede statuta.

De mercede collata in arbitrium alterius.

§. 1. Qui fundum fruendum, vel habitationem alicui locavit, si aliqua ex causa fundum vel aedes vendat, curare debet, ut apud emptorem quoque eadem pacifice et colono frui, et inquilino habitare liceat : alioquin prohibitus is agat cum eo ex conducto.

De venditione prædii locati.

§. 2. Si, vicino ædificante, obscurentur lumina cœnaculi, teneri locatorem inquilino. Certè, quin liceat colono vel inquilino relinquere conductionem, nulla

De luminibus obscuratis. De ostiis vel fenestris corruptis.

dubitatio est. De mercedibus quoque, si cum eo agatur, reputationis ratio habenda est. Eadem intelligimus si ostia fenestrasve nimium corruptas locator non restituat.

De officio conductoris.

§. 3. Conductor omnia secundum legem conductionis facere debet; et antè omnia colonus curare debet, ut opera rustica suo quoque tempore faciat, ne intempestiva cultura deteriorem fundum faceret. Præterea villarum curam agere debet, ut eas incorruptas habeat.

De arboribus excisis ab inimicis conductoris,

§. 4. Culpæ autem ipsius et illud adnumeratur, si propter inimicitias ejus vicinus arbores exciderit.

Vel à conductore.

§. 5. Ipse quoque si exciderit, non solum ex locato tenetur, sed etiam lege Aquilia, et ex lege duodecim tabularum arborum furtim cæsarum, et interdicto, *quod vi aut clam*. Sed utique judicis qui ex locato judicat, officio continetur, ut cæteras actiones locator omittat.

De vi majore. De damno et lucro.

§. 6. Vis major, quam Græci *ὀρθὴ βία*, id est, *vim divinam* appellant, non debet conductori dammosa esse, si plus quam tolerabile est, læsi fuerint fructus. alioquin modicum damnum æquo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non auferitur. Apparet autem de eo nos colono dicere, qui ad pecuniam numeratam conduxit: alioquin partarius colonus, quasi societatis jure, et damnum et lucrum cum domino fundi partitur.

De fractione rei transportandæ.

§. 7. Qui columnam transportandam conduxit, si ea dum tollitur aut portatur, aut reponitur, fracta sit, ita id periculum præstat, si qua ipsius eorumque quorum opera uteretur, culpa acciderit. Culpa autem abest, si omnia facta sunt, quæ diligentissimus quisque observaturus fuis-

locataire ne puisse abandonner la ferme ou la maison, et que si on l'actionne pour payer son loyer, on devra l'admettre à demander la compensation. Il en faut dire de même dans le cas où le propriétaire refusera de remettre en bon état des portes ou des fenêtres qui seront absolument rompues et brisées.

3. Le locataire doit faire tout ce qui est porté dans la convention; le fermier doit sur-tout avoir soin de faire tous les travaux rustiques dans leur temps, afin de ne pas détériorer le fonds par une culture donnée hors de saison. Il doit en outre avoir soin d'entretenir les fermes, de manière que les choses qui s'y trouvent soient toujours en bon état.

4. On regardera comme une faute de sa part, si ce fermier est un querelleur, et que les querelles qu'il a avec son voisin portent ce dernier à couper ses arbres.

5. Si le fermier lui-même coupe les arbres, il y aura lieu contre lui, non-seulement à l'action du loyer, mais encore à l'action de la loi Aquilia, et à celle établie par la loi des douze tables contre ceux qui coupent furtivement les arbres d'autrui, ainsi qu'à l'action prétorienne établie contre les voies de fait dont on se rend coupable ou avec violence ou clandestinement. Mais il est du devoir du juge qui prononce en ce cas en matière de loyer, de faire abandonner au propriétaire ses autres actions.

6. Le locataire ne doit point être responsable des pertes qui arrivent par une force majeure, que les Grecs appellent *force divine*, si les fruits ont été frappés d'une manière extraordinaire. Si le dommage est peu considérable, le fermier doit le supporter, avec d'autant plus de raison qu'on n'exige rien de lui quand il fait un profit immense. On voit que nous entendons parler du fermier qui paye sa ferme en argent: car un fermier qui donne au propriétaire pour loyer une portion des fruits est dans le cas d'un associé, et partage avec le propriétaire le gain et la perte.

7. Celui qui se charge de transporter une colonne qui se brise ou pendant qu'on la lève, ou pendant qu'on la transporte, ou pendant qu'on la décharge, est tenu de la perte s'il y a de sa faute, ou de celle de ceux dont il a employé le secours. Mais il n'est point censé être en faute s'il a pris toutes les mesu-

res qu'auroit pris un homme très-attentif Il en est de même à l'égard de celui qui s'est chargé de transporter des tonneaux ou des charpentes. On doit en dire autant du transport de toute autre chose.

8. Si un foulon ou un tailleur perd l'étoffe qu'on lui avoit donnée à travailler, après qu'il aura satisfait le maître, celui-ci devra lui transporter les actions qu'il a tant pour réclamer et revendiquer la chose, que pour en demander la restitution.

26. *Ulpian au liv. 2 des Disputes.*

Lorsqu'un ouvrier a loué ses services à deux personnes, il doit d'abord satisfaire celle à qui il les a loués en premier lieu.

27. *Alfenus au liv. 2 du Digeste.*

On ne peut pas toujours demander une remise d'une partie du loyer parce qu'on aura souffert quelque petite incommodité dans une partie du logement qu'on occupe. En effet, le locataire est dans le cas de devoir souffrir quelque petite incommodité s'il arrive quelqu'accident qui oblige le propriétaire à démolir quelque chose pour le réparer; mais il ne pourra cependant pas découvrir la partie du logement dont le locataire fait le plus d'usage.

1. On a demandé si un locataire que la peur auroit fait déloger, devoit payer les loyers ou non? On répond que s'il a eu de justes raisons de crainte, encore bien qu'il n'y eût réellement aucun danger, il ne doit point payer de loyers; mais que si les craintes n'étoient pas fondées il doit les payer.

28. *Labéon au liv. 4 des Postérieurs abrégés par Javolénus.*

Si, malgré les justes raisons de crainte, le locataire est resté dans la maison, il en doit payer les loyers.

1. Labéon pense même que les loyers seront dus en ce cas, quand même la maison auroit été défectueuse.

2. Le locataire pourra demander au propriétaire de lui payer le loyer de la maison qu'il aura louée ailleurs avec sa permission. Si même le propriétaire ne lui permet pas de louer une autre maison, et que le locataire l'ait louée malgré lui, le jurisconsulte pense que le propriétaire est obligé de l'indemniser de tout ce qu'il lui en coûte, pourvu qu'il soit de bonne foi en faisant ces dé-

set. Idem scilicet intelligimus, et si dolia vel tignum transportandum aliquis conduxerit. Idemque etiam ad cæteras res transferri potest.

§. 8. Si fullo aut sarcinator vestimenta perdiderit, eoque nomine domino satisfecerit, necesse est domino vindicationem eorum et conditionem cedere.

De re amissa.

26. *Ulpianus liv. 2 Disputationum.*

In operis duobus simul locatis, convenit priori conductori antè satisfieri.

De operis duobus simul locatis.

27. *Alfenus lib. 2 Digestorum.*

Habitatores non, si paulò minùs commodè aliqua parte cœnaculi uterentur, statim deductionem ex mercede facere oportet: ea enim conditione habitatorem esse, ut si quid transversarium incidisset, quamobrem dominum aliquid demoliri oporteret, aliquam partem parvulam incommodi sustineret: non ita tamen, ut eam partem cœnaculi dominus aperuisset, in qua magnam partem usus habitator haberet.

De demolitione partis ædium.

§. 1. Iterum interrogatus est, si quis timoris causa emigrasset, debere mercedem, necne? Respondit: Si causa fuisset, cur periculum timeret, quamvis periculum verè non fuisset, tamen non debere mercedem: sed si causa timoris justa non fuisset, nihilominùs debere.

De conductore qui migravit, vel non.

28. *Labéon lib. 4 Posteriorum à Javoleno epitomatorum.*

Quòd si domi habitatione conductor æquè usus fuisset, præstaturum.

§. 1. Etiam ejus domus mercedem, quæ vitium fecisset, deberi putat.

De domo quæ vitium fecit.

§. 2. Idem juris esse, si potestatem conducendi habebat, ut pretium conductionis præstaret. Sed si locator conductori potestatem conducendæ domus non fecisset, et is in qua habitaret conduxisset, tantùm ei præstandum putat, quantum sine dolo malo præstitisset. Cæterùm, si gratuitam habitationem habuisset, proportionem temporis ex locatione domus dedu-

Si inquilinus potestatem conducendi habuit.

cendum esse.

29. *Alfenus lib. 7 Digestorum.*

Sinere quid sit

In lege locationis scriptum erat : *Redemptor silvam ne cædito, neve cingito, neve deurito, neve quem cingere, caedere, urere sinito.* Quærebatur, utrum redemptor si quem quid earum rerum facere vidisset, prohibere deberet, an etiam ita silvam custodire, ne quis id facere possit? Respondi verbum *sinere* utramque habere significationem : sed locatorem potius id videri voluisse, ut redemptor non solùm si quem casu vidisset silvam cædere, prohiberet, sed uti curaret et daret operam, ne quis cæderet.

30. *Idem lib. 3 Digestorum à Paulo epitomatorum.*

De demolitione insulæ.

Qui insulam triginta conduxerat, singula cœnacula ita conduxit, ut quadraginta ex omnibus colligerentur. Dominus insulæ, quia ædificia vitium facere diceret, demolierat eam. Quæsitum est, quanti lis æstimari debere, si is qui totam conduxerat, ex conducto ageret? Respondit, si vitiatum ædificium necessario demolitus esset, pro portione, quanti dominus prædiorum locasset, quod ejus temporis habitatores habitare non potuissent, rationem duci, et tanti litem æstimari. Sin autem non fuisset necesse demoliri, sed quia melius ædificare vellet, id fecisset, quanti conductoris interesset habitatores ne migrarent, tanti condemnari oportere.

De balneo exusto.

§. I. *Ædilis in municipio balneas conduxerat, ut eo anno municipes gratis lavarentur.* Post tres menses incendio facto, respondit posse agi cum balneatore ex conducto, ut pro portione temporis quo lavationem non præstitisset, pecuniæ contributio fieret.

penses. Au reste, si le locataire trouvoit une habitation gratuite, le propriétaire doit lui faire remise des loyers pour le temps qui lui reste à achever de son bail.

29. *Alfenus au liv. 7 du Digeste.*

Dans le contrat de location, on a mis cette clause : Le locataire ne pourra ni couper les bois, ni les peler, ni les brûler ; il ne souffrira pas qu'ils soient coupés, pelés, brûlés par d'autres. On a demandé si ce locataire étoit seulement obligé à empêcher ceux qu'il verroit faire quelque entreprise semblable, ou s'il devoit tellement garder le bois que personne n'y pût rien attenter? Le jurisconsulte répond que le terme ne pas souffrir a l'un et l'autre sens ; mais qu'il paroît que le propriétaire a voulu non-seulement que le locataire empêchât ceux qu'il verroit, mais encore qu'il gardât le bois, et eût soin que personne n'y allât pour le couper.

30. *Le même au liv. 3 du Digeste abrégé par Paul.*

Un locataire loue une maison trente écus ; il sous-loue chaque chambre en particulier, de manière qu'il tire quarante écus de toute la maison. Le propriétaire, sous prétexte que sa maison menaçoit ruine, La démolit. On demande à quelle somme doit monter le jugement de condamnation, si le principal locataire intente l'action du loyer? Le jurisconsulte répond : Si le propriétaire a été obligé de jeter bas sa maison qui étoit mauvaise, on fera l'estimation vis-à-vis du principal locataire, eu égard au temps que ses sous-locataires ne pourroient point occuper, et eu égard au prix du bail fait entre le principal locataire et le propriétaire. Mais si le propriétaire a jeté bas sa maison sans nécessité, et seulement dans l'intention d'en rebâtir une plus belle, il sera condamné à payer au principal locataire l'intérêt qu'il a que ses sous-locataires ne soient pas obligés de déloger.

I. L'édile avoit loué des bains dans une ville pour que les bourgeois de l'endroit pussent s'y laver gratuitement pendant un an. Au bout de trois mois, le feu a pris aux bains. Le jurisconsulte répond qu'il y aura action contre le maître des bains, pour qu'il rende un partie du prix proportionnement au temps où on n'aura pu en faire usage.

2. Quelqu'un a loué des mules pour porter une charge convenue, le locataire les ayant chargées au delà de la convention, les mules en ont été blessées. On demande quelle action auroit le propriétaire à cet égard? Le jurisconsulte répond qu'il peut intenter utilement l'action de la loi Aquilia, ou celle du loyer; mais qu'à l'égard de l'action de la loi Aquilia, elle ne pouvoit avoir lieu que contre celui qui auroit fait aller ces mules, au lieu que l'action du loyer auroit lieu contre le locataire quel que fût le conducteur des mules.

3. Quelqu'un qui s'étoit chargé de bâtir une maison, avoit fait cette condition : Je fournirai la pierre nécessaire pour le bâtiment, et le maître me paiera la somme de sept par pied, tant pour le prix de la pierre, que pour la main d'œuvre. On a demandé si on ne devoit mesurer que l'ouvrage achevé et parfait, ou si on devoit mesurer l'ouvrage avant même qu'il fût fini? J'ai répondu qu'on devoit le mesurer même avant qu'il fût achevé.

4. Un fermier a reçu une ferme bâtie sous la condition de la rendre en bon état, à moins qu'elle ne fût endommagée par vétusté ou par violence. Le feu prend à cette ferme, non par cas fortuit, mais parce que son esclave y a porté le feu. Le jurisconsulte répond que ce n'est pas là la violence que les parties ont entendu réserver; que la convention n'avoit pas été que le locataire ne seroit pas garant d'un incendie causé par les gens de sa maison, et que l'un et l'autre n'avoient entendu parler que d'une violence qui auroit une cause étrangère.

31. *Le même au liv. 5 du Digeste abrégé par Paul.*

Plusieurs personnes ont chargé du blé sur le vaisseau de Sauféius, sans que le blé de chacun fût distingué ou séparé. Sauféius a rendu à l'une de ces personnes son blé en le prenant sur le monceau commun. Ensuite le vaisseau a fait naufrage. On a demandé si les autres pouvoient, relativement à leurs portions, intenter contre le patron du navire l'action fondée sur ce qu'il a détourné la charge qu'ils avoient mise sur son vaisseau? Le jurisconsulte répond : Il y a deux sortes de loyers; une chose est louée ou pour être rendue dans la même espèce, comme lors-

§. 2. Qui mulas *ad certum pondus oneris* locaret, cum majore onere conductor eas rupisset, consulebat de actione? Respondit, vel lege Aquilia, vel ex locato rectè eum agere : sed lege Aquilia tantum cum eo agi posse, qui tum mulas agitasset : ex locato, etiam si alius eas rupisset, cum conductore rectè agi.

De mulis ruptis.

§. 3. Qui ædem faciendam locaverat, in lege dixerat : *Quoad in opus lapidis opus erit, pro lapide et manus pretio dominus redemptori in pedes singulos septem dabit.* Quæsitum est, utrum factum opus, an etiam imperfectum metiri oporteret? Respondit, etiam imperfectum.

De pretio promisso in singulis pedes.

§. 4. Colonus villam hac lege accepit, *ut incorruptam redderet, præter vim et vetustatem.* Coloni servus villam incendit, non fortuito casu. Non videri eam vim exceptam respondit : nec id pactum esse, ut si aliquis domesticus eam incendisset, ne præstaret, sed extrariam vim utrosque excipere voluisse.

De vi excepta.

31. *Idem lib. 5 Digestorum à Paulo epitomatorum.*

In navem Sauféii cum complures frumentum confuderant, Sauféius uni ex his frumentum reddiderat de communi : et navis perierat. Quæsitum est, an cæteri pro sua parte frumenti, cum nauta agere possunt oneris aversi actione? Respondit, rerum locatarum duo genera esse : ut aut idem redderetur, sicuti cum vestimenta fulloni curanda locarentur : aut ejusdem generis redderetur, veluti cum argentum pusullatum fabro daretur, ut vasa fierent, aut aurum, ut annuli. Ex superiore causa rem domini manere : ex

De onere averso.

posteriore, in creditum iri. Idem juris esse in deposito : nam si quis pecuniam numeratam ita deposuisset, *ut neque clusam, neque obsignatam traderet, sed adnumeraret*, nihil aliud eum debere apud quem deposita esset, nisi tandundem pecuniæ solveret. Secundum quæ videri triticum factum Saufeii, et rectè datum. Quod si separatim tabulis, aut heronibus, aut in alia cupa clausum uniuscujusque triticum fuisset, ita ut internosci posset quid cujusque esset, non potuisse nos permutationem facere, sed tum posse eum cujus fuisset triticum quod nauta solvisset, vindicare : et ideò se improbare actiones oneris aversi : quia sive ejus generis essent merces quæ nautæ traderentur, ut continuo ejus fierent, et mercator in creditum iret, non videretur onus esse aversum, quippe quod nautæ fuisset : sive eadem res quæ tradita esset, reddi deberet, furti esse actionem locatori, et ideò supervacuum esse judicium oneris aversi. Sed si ita datum esset, *ut in simili re solvi possit*, conductorem culpam duntaxat debere : nam in re quæ utriusque causa contraheretur, culpam deberi, neque omnimodò culpam esse, quòd uni reddidisset ex frumento, quoniam alicui primùm reddere eum necesse fuisset, tametsi meliorem ejus conditionem faceret, quàm cæterorum.

qu'on donne un habit à un foulon pour y travailler ; ou pour être rendue dans le même genre, comme lorsqu'on donne une matière d'argent à un ouvrier pour en faire des vases, ou une matière d'or pour en faire des anneaux. Dans le premier cas, la chose louée appartient au propriétaire ; dans le second, la propriété passe à celui à qui la chose est louée, et le maître devient son créancier. Il en est de même dans le dépôt : car si on dépose entre les mains de quelqu'un une somme d'argent sans l'enfermer et sans la cacheter, mais simplement après l'avoir comptée, le dépositaire n'est obligé qu'à rendre une pareille somme. D'après cette distinction, on peut dire que la propriété du blé a passé à Saufeius, patron du navire, et qu'il a été bien fondé à en donner une certaine quantité à celui qui en avoit chargé une pareille sur son vaisseau. Mais si le blé étoit séparé en différens tas, ou en différens sacs, en sorte qu'on pût reconnoître le blé de chacun, il n'a pas pu faire d'échange en donnant à l'un le blé de l'autre, et alors le propriétaire du blé que le patron a donné à l'un de ceux qui avoient chargé le vaisseau, peut réclamer son blé. C'est pourquoi le jurisconsulte dit qu'il n'approuve point cette action particulière, fondée sur ce que le patron a détourné la charge qu'on a mise sur son vaisseau ; parce que si les marchandises chargées sur le vaisseau sont toutes du même genre, la propriété en passe aussitôt au patron du vaisseau, et le marchand qui les a chargées devient créancier : en sorte qu'on ne peut pas dire que la charge du vaisseau ait été détournée par le patron, puisqu'il en étoit devenu propriétaire. Si au contraire les marchandises chargées sur le vaisseau ont dû être rendues dans leur propre espèce, celui qui les a chargées a en ce cas contre le patron l'action du vol ; de manière que cette action particulière, fondée sur ce que la charge du vaisseau a été détournée par le patron, devient inutile. Mais si les marchands qui ont chargé sur le vaisseau sont convenus que leurs marchandises pourroient leur être rendues en leur donnant d'autres marchandises semblables, le patron qui a loué son vaisseau n'est responsable que dans le cas où il y a de sa faute ; car en général, lorsque le contrat est favora-

ble aux deux contractans, on ne répond que de sa faute, et on ne peut pas dire que le patron soit coupable d'une faute, parce qu'il aura rendu à l'un sa quantité de blé, en la prenant sur un monceau qui étoit commun à plusieurs ; car enfin il a dû rendre à quelqu'un son blé avant les autres, quoique par l'événement il se trouve avoir avantage celui à qui il a rendu le blé.

32. *Julien au liv. 4 sur Minicius.*

Un homme ayant affirmé une terre pour plusieurs années, est mort après l'avoir léguée. Cassius disoit qu'on ne pouvoit pas forcer le fermier à mettre cette terre en valeur, par la raison que l'héritier n'y avoit aucun intérêt. Au contraire, si le fermier veut faire valoir la terre, et qu'il en soit empêché par le légataire, il aura action contre l'héritier qui souffrira de ce dommage. De même que l'héritier d'un homme qui auroit vendu une terre, et qui avant la délivrance l'auroit léguée à un autre, seroit obligé tant envers l'acheteur qu'envers le légataire.

33. *Africain au liv. 8 des Questions.*

Si une terre que vous m'avez donnée à loyer est confisquée, j'ai contre vous l'action du loyer à l'effet de vous obliger à me faire jouir, encore bien qu'il ne tienne pas à vous que je n'aie la jouissance. De même, dit Julien, que si vous m'eussiez donné une maison à bâtir, vous seriez obligé envers moi, dans le cas même où la terre sur laquelle elle devoit être bâtie auroit écroulée : car si vous m'aviez vendu une terre qui ait été confisquée avant la délivrance, j'aurai contre vous l'action de l'achat, mais à l'effet seulement de me faire rendre le prix que je vous ai donné, et non à l'effet de me faire indemniser en outre de l'intérêt que je puis avoir à recevoir la délivrance de la chose. Ainsi, en matière de loyer, je pense que je n'ai action contre vous que pour me faire rendre les loyers que je vous ai payés, à proportion du temps où je n'aurai pas joui, sans pouvoir tirer d'autre avantage de cette action. Car si la jouissance de votre fermier étoit empêchée ou par vous-même, ou par un tiers qu'il dépendoit de vous d'écarter, vous seriez condamné à indemniser le fermier de tout l'intérêt qu'il avoit d'être en jouissance, et on y comprendra le profit qu'il

32. *Julianus lib. 4 ex Minicio.*

Qui fundum colendum in plures annos locaverat, decessit : et enim fundum legavit. Cassius negavit posse cogi colonum ut eum fundum coleret, quia nihil heredis interesset. Quòd si colonus vellet colere, et ab eo cui legatus esset fundus prohiberetur, cum herede actionem colonum habere, et hoc detrimentum ad heredem pertinere : sicuti si quis rem quam vendidisset, necdum tradidisset, alii legasset, heres ejus emptori et legatario esset obligatus.

Si fundus locatus, vel venditus legetur.

33. *Africanus lib. 8 Quæstionum.*

Si fundus quem mihi locaveris, publicatus sit, teneri te actione ex conducto, ut mihi frui liceat, quamvis per te non stet, quominus id præstes : quemadmodum, inquit, si insulam ædificandam locasses, et solum corruisset, nihilominus teneberis. Nam et si vendideris mihi fundum, isque priusquam vacuus traderetur, publicatus fuerit, tenearis ex empto : quod hactenus verum erit, ut pretium restituas, non ut etiam id præstes, si quid pluris mea intersit eum vacuum mihi tradi. Similiter igitur et circa conductionem servandum puto, ut mercedem quam præstiterim restituas, ejus scilicet temporis, quo fructus non fuerim : nec ultra actione ex conducto præstare cogeris. Nam et si colonus tuus fundo frui à te, aut ab eo prohibetur quem tu prohibere ne id faciat possis, tantum ei præstabis, quanti ejus interfuerit frui : in quo etiam lucrum ejus continebitur. Sin verò ab eo interpellabitur, quem tu prohibere propter vim majorem, aut potentiam ejus non poteris, nihil amplius ei quam mercedem remittere, aut reddere debebis,

Si colono frui non liceat.

auroit pu faire dans la ferme. Mais si le fermier est troublé par un tiers que vous ne puissiez pas écarter, soit parce qu'il emploie une force majeure, ou qu'il ait une autorité à laquelle vous ne pouvez pas résister, vous ne devez être condamné envers lui qu'à lui rendre les loyers qu'il vous a payés, ou à l'en décharger s'il ne vous les a pas encore payés,

34. *Gaius lib. 10 ad Edictum provinciale.*
Perindè ad latronem incursu id acciderit.

34. *Gaius au liv. 10 sur l'Edit provinciale.*

Comme si ce trouble fût arrivé par une incursion de brigands.

35. *Africanus lib. 8 Quæstionum.*

35. *Africain au liv. 8 des Questions.*

De duobus quorum uterque fundum communem aut fundum alterius conductum habet.

Et hæc distinctio convenit illi quæ à Servio introducta, et ab omnibus ferè probata est, ut si aversione insulam locatam dominus reficiendo, ne ea conductor frui possit, effecerit, animadvertatur, necessariò necne id opus demolitus est. Quid enim interest, utrum locator insulæ propter vetustatem cogatur eam reficere, an locator fundi cogatur ferre injuriam ejus quem prohibere non possit? Intelligendum est autem, nos hac distinctioe uti de eo qui et suum prædium fruendum locaverit, et bona fide negotium contraxerit, non de eo qui alienum prædium per fraudem locaverit, nec resistere domino possit, quominus is colonum frui prohibeat.

Cette distinction revient à celle qui a été imaginée par Servius, et approuvée presque par tous les jurisconsultes : Dans le cas où un propriétaire aura loué toute sa maison, et que venant à la réparer, il empêche le locataire d'en jouir, il faudra examiner si c'est par nécessité, ou sans nécessité, que ce propriétaire aura jeté sa maison à bas. En effet, il n'y a point de différence entre celui qui a loué une maison qu'il est obligé de démolir à cause de sa vétusté, et celui qui a loué un fonds, et qui est obligé de souffrir la violence faite à son fermier par un tiers auquel il ne peut résister. Cette distinction ne peut s'appliquer qu'à l'égard de celui qui a loué de bonne foi un fonds qui lui appartenait, et non de celui qui a loué frauduleusement un fonds qu'il savoit ne lui point appartenir, et qui se trouve hors d'état de résister au véritable propriétaire qui empêche la jouissance de son fermier.

§. 1. Cum fundum communem habuimus, et inter nos convenit, ut alternis annis certo pretio eum conductum habebimus : tu, cum tuus annus exiturus esset, consultò fructum insequentis anni corrupisti : agam tecum duabus actionibus, una ex conducto, altero ex locato. Locati enim judicio mea pars propria, conducti autem actione tua duntaxat propria in judicium venient. Deindè ita notat : Nonne, quod ad meam partem attinebit, communi dividundo præstabitur à te mihi damnum? Rectè quidem notat : sed tamen etiam Servii sententiam veram esse puto, cum eo scilicet, ut cum alterutra actione rem servaverim, altera perimatur. Quòd ipsum simplicius ita quæremus, si proponatur

1. Nous avons ensemble un fonds commun par indivis ; nous sommes convenus que chacun de nous jouiroit alternativement d'année en année du fonds entier, moyennant un certain loyer. A la fin de votre année, vous avez exprès gâté les fruits de l'année suivante, par exemple, vous avez fait passer dans le champ des troupeaux qui y ont causé du dégât, j'ai contre vous les deux actions du loyer, la directe comme propriétaire, et la contraire comme locataire. A l'égard de la portion qui m'appartient dans le fonds, j'ai action comme propriétaire ; à l'égard de celle qui vous appartient, j'ai action comme locataire. Enfin Julien fait cette remarque : Ne peut-on pas dire que, relativement à ma portion, j'aurai contre vous pour obtenir

obtenir la réparation de ce dommage l'action en division d'une chose commune? Cette observation est juste. Cependant je pense, avec Servius, que cette action sera éteinte, dès que j'aurai été rempli par l'une des deux actions du loyer. La question sera réduite à des termes plus simples, si on suppose deux propriétaires qui ont chacun un fonds distinct et séparé, et qui conviennent ensemble d'avoir la jouissance alternative de leurs fonds à titre de location, dans laquelle les loyers seront compensés avec les fruits.

36. *Florentin au liv. 7 des Institutes.*

Lorsqu'on a donné un ouvrage à faire, jusqu'à sa perfection et qu'il soit reçu et approuvé comme bon, c'est celui qui s'en est chargé qui est tenu des risques. Mais si on l'a donné à faire par pieds ou par mesures, celui qui s'en est chargé est tenu des risques tant que l'ouvrage n'est pas mesuré. Dans l'un et l'autre cas, celui qui a donné l'ouvrage à faire courra les risques, si c'est par sa faute qu'il n'a pas été approuvé. Cependant si, avant d'être approuvé, l'ouvrage vient à se perdre par une force majeure, c'est celui qui l'a donné à faire qui en doit souffrir, à moins qu'il n'y ait une convention spéciale au contraire. En effet, celui qui s'est chargé de l'ouvrage ne doit point répondre au propriétaire des évènements que celui-ci, à force de soins et de travaux, n'auroit pas pu empêcher d'arriver.

37. *Javolénus au liv. 8 sur Cassius.*

Lorsqu'un ouvrage, avant d'être approuvé, est détruit par quelque force majeure, celui qui l'a donné à faire n'en doit souffrir, qu'autant qu'il étoit fini de façon à devoir être approuvé.

38. *Paul au liv. unique des Règles.*

Celui qui a loué ses services doit recevoir le salaire du temps en entier, lorsqu'il n'a pas tenu à lui qu'ils fussent fournis.

1. Les avocats ne sont pas non plus obligés de rendre les honoraires qu'ils ont reçus, s'il n'a pas tenu à eux de plaider la cause.

39. *Ulpian au liv. 2 sur l'Edit.*

La location ne fait ordinairement aucun changement dans la propriété.

40. *Gaius au liv. 5 sur l'Edit provincial.*

Celui qui reçoit de l'argent pour garder une chose, est responsable de la détériora-

Tome III.

natur, inter duos qui singulos proprios fundos haberent, convenisse, *ut alter alterius ita conductum haberet, ut fructus mercedis nomine pensaretur.*

36. *Florentinus lib. 7 Institutionum.*

Opus quod aversione locatum est, donec adprobetur, conductoris periculum est. Quod verò ita conductum sit, *ut in pedes, mensurasve præstetur*, eatenus conductoris periculo est, quatenus admensum non sit : et in utraque causa nociturum locatori, si per eum steterit, quominus opus adprobetur, vel admietatur. Si tamen vi majore opus prius intertulerit, quam adprobaretur, locatoris periculo est, nisi si aliud actum sit. Non enim amplius præstari locatori oporteat, quam quod sua cura atque opera consecutus esset.

De aversione.

37. *Javolenus lib. 8 ex Cassio.*

Si prius quam locatori opus probaretur, vi aliqua consumptum est, detrimentum ad locatorem ita pertinet, si tale opus fuit, ut probari deberet.

De opere antequam probetur, consumpto.

38. *Paulus lib. singulari Regularum.*

Qui operas suas locavit, totius temporis mercedem accipere debet, si per eum non stetit, quominus operas præstaret.

De operis non præstitis.

§. 1. Advocati quoque, si per eos non steterit, quominus causam agant, honoraria reddere non debent.

39. *Ulpianus lib. 2 ad Edictum.*

Non solet locatio dominium mutare.

De dominio rei locatæ.

40. *Gaius lib. 5 ad Edictum provinciale.*

Qui mercedem accepit pro custodia alicujus rei, is hujus periculum custodiæ

De custodia et periculo.

præstat.

41. *Ulpianus lib. 5 ad Edictum.*

Sed de damno ab alio dato, agi cum eo non posse, Julianus ait : qua enim custodia consequi potuit, ne damnum injuria ab alio dari possit? Sed Marcellus interdum esse posse ait, sive custodire potuit, ne damnum daretur, sive ipse custos damnum dedit. Quæ sententia Marcelli probanda est.

42. *Paulus lib. 13 ad Edictum.*

Si conductor rem conductam subripiat.

Si locatum servum subripias, utrumque judicium adversus te est exercendum, locati actionis, et furti.

43. *Idem lib. 21 ad Edictum.*

Si servum conductum vulneret

Si vulneraveris servum tibi locatum, ejusdem vulneris nomine legis Aquiliæ et ex locato actio est : sed alterutra contentus actor esse debet : idque officio judicis continetur, apud quem ex locato agetur.

44. *Ulpianus lib. 7 ad Edictum.*

De servitute.

Locare servitutem nemo potest.

45. *Paulus lib. 22 ad Edictum.*

De servis locatoris damnum, aut furtum facientibus.

Si domum tibi locavero et servi mei tibi damnum dederint, vel furtum fecerint, non teneor tibi ex conducto, sed noxali actione.

De servo corroyto conducto, qui furtum fecit.

§. I. Si hominem tibi locavero ut habeas in taberna, et is furtum fecerit, dubitari potest utrum ex conducto actio sufficiat, quasi longè sit à bona fide actum, ut quid patiaris detrimenti per eam rem quam conduxisti : an adhuc dicendum sit, extra causam conductionis esse furti crimen : et in propriam persecutionem cadere hoc delictum? Quod magis est.

tion qui lui est arrivée par son défaut de soin.

41. *Ulpien au liv. 5 sur l'Edit.*

Cependant, suivant le sentiment de Julien, on ne peut point l'actionner relativement au dommage causé à la chose par un tiers ; car, malgré tout le soin qu'on apporte à garder une chose, on ne peut pas empêcher qu'un tiers n'y cause quelque dommage. Mais Marcellus remarque qu'on peut cependant quelquefois actionner celui à qui on a confié une chose en garde, relativement au dommage qui y a été causé, par exemple, s'il pouvoit la garder de manière qu'on n'y fit aucun dommage, ou s'il l'a lui-même causé. Ce sentiment de Marcellus doit être approuvé.

42. *Paul au liv. 13 sur l'Edit.*

Si vous volez un esclave qui vous avoit été donné à loyer, on a deux actions contre vous, l'action en conséquence de la location et l'action pénale du vol.

43. *Le même au liv. 21 sur l'Edit.*

Si vous avez blessé un esclave qui vous a pareillement été loué, on aura contre vous l'action en conséquence de la location, et l'action de la loi Aquilia. Mais le demandeur doit se contenter d'opter l'une des deux ; et c'est une attention que le juge doit avoir lorsqu'il prononcera sur la location.

44. *Ulpien au liv. 7 sur l'Edit.*

On ne peut point donner à loyer une servitude réelle.

45. *Paul au liv. 22 sur l'Edit.*

Si je vous ai loué une maison, et que mes esclaves vous y causent quelque dommage, vous n'avez pas contre moi à cet égard l'action contraire du loyer, mais l'action noxale.

I. Si je vous ai loué les services de mon esclave à l'effet qu'il restât dans votre boutique, et que cet esclave vous vole, l'action contraire du loyer vous suffiroit-elle en ce cas contre moi, par la raison que l'intention des parties dans un pareil contrat devant être réglée par la bonne foi, on ne peut point imaginer que le locataire doive souffrir du tort par la chose même qui lui a été louée? ou doit-on dire qu'outre cette action, il y a encore le délit du vol, qui donne une action particulière, savoir l'action noxale? Ce dernier sentiment est préférable.

46. *Ulpian au liv. 69 sur l'Edit.*

Lorsqu'on prend une chose à loyer pour un prix très-modique, par exemple pour un écu, la location est nulle; parce qu'une pareille location est plutôt une donation de l'usage de la chose.

47. *Marcellus au liv. 6 du Digeste.*

Lorsque l'acheteur d'une chose la revend à plusieurs, ou qu'un locataire sous-loue la chose à plusieurs, de manière que l'un et l'autre paroissent avoir voulu obliger pour le tout chacune des personnes avec qui il a contracté, ces personnes ne pourront être forcées chacune au paiement de leur portion, qu'autant qu'elles se trouveront toutes solvables. Il paroît cependant plus juste que, dans le cas où elles ne seront pas toutes solvables, le demandeur ne soit pas privé du droit de s'adresser à celle qu'il voudra choisir, aux offres de lui abandonner ses actions contre les autres.

48. *Le même au liv. 8 du Digeste.*

Si j'ai donné à quelqu'un un ouvrage que je m'étois chargé de faire, il est évident que j'aurai contre lui l'action directe du loyer.

1. Si le locataire refuse de rendre un esclave, ou une autre chose mobilière qui lui a été louée, il doit être condamné envers le propriétaire à la somme à laquelle celui-ci portera en justice, avec serment, l'estimation de sa chose.

49. *Modestin au liv. 6 des Excuses.*

Ceux qui sont nommés tuteurs ou curateurs ne peuvent prendre à loyer aucun des biens de l'empereur avant d'avoir rendu leurs comptes. Si quelqu'un, dissimulant cette qualité, se présente pour prendre à ferme les biens de l'empereur, il est puni comme coupable de faux. C'est l'ordonnance de l'empereur Sévère.

1. En conséquence ceux qui gèrent une tutelle ou une curatelle ne pourront rien tenir à loyer du fisc.

46. *Ulpianus lib. 69 ad Edictum.*

Si quis conduxerit nummo uno, conductio nulla est : quia et hoc donationis instar inducit.

De quantitate mercedis.

47. *Marcellus lib. 6 Digestorum.*

Cum apparebit emptorem conductoremve pluribus vendentem vel locantem, singulorum insolidum intuitum personam : ita demum ad præstationem partis singuli sunt compellendi, si constabit esse omnes solvendo : quanquam fortasse justius sit, etiamsi solvendo omnes erunt, electionem conveniendi quem velit, non auferendam actori, si actiones suas adversus cæteros præstare non recuset.

De duobus reis.

48. *Idem lib. 8 Digestorum.*

Si cui locaverim faciendum quod ego conduxeram, constabit habere me ex locato actionem.

De conductore locaute.

§. 1. Qui servum conductum, vel aliam rem non immobilem non restituit, quanti in litem juratum fuerit, damnabitur.

Vel non restituitur.

49. *Modestinus lib. 6 Excusationum.*

Οἱ ἐπίτροποι γενόμενοι, ἢ κηράτορες, πρὶν ἐκτίσαι τὰ τῆς κηδεμονίας, μισθώσαι Καίσαρος γενέσθαι κωλύονται, κἂν φησὶ ἀποκρυψάμενος τῆτο, προσέλθῃ τῇ μισθώσει τῶν τῷ Καίσαρος χωρίων, ὡς παραποιήσας κολάζεσθαι. Τῆτο ἐκέλευσεν ὁ αὐτοκράτωρ Σεβήρος.

De tutoribus et curatoribus.

§. 1. Κατὰ τὰυτα δὲ καὶ οἱ χειρίζοντες ἐπιτροπὰς, ἢ κηρορίας εἰσὶν κωλυόμενοι μισθώσαι καὶ παρὰ τὴν ταμίαν χωρία. Id est,

Tutores curatoresve constituti, prius quam officii sui rationes reddant, prohibentur ne quid de patrimonio Cæsaris conductum habeant. Ac si quis id dissimulans, nihilominus ad conducenda Cæsaris prædia accesserit, perinde ut falsarius pœna afficitur. Hocque sanxit imperator Severus.

§. 1. Secundum quæ sanè prohibiti

erunt, et à fisco conducere, qui tutelam curamve gerunt.

50. *Idem lib. 10 Pandectarum.*

De milite,

Si ignorans quis militi quasi pagano locaverit, exigere illum posse probandum est. Non enim contemnit disciplinam, qui ignoravit militem.

51. *Javolenus lib. 11 Epistolarum.*

De relocatione.

Ea lege fundum locavi, ut si non ex lege coleretur, relocare eum mihi liceret: et quo minoris locassem, hoc mihi præstaretur: nec convenit, ut si pluris locassem, hoc tibi præstaretur: et cum nemo fundum colebat, pluris tamen locavi. Quæro, an hoc ipsum præstare debeam? Respondit: In hujusmodi obligationibus id maximè spectare debemus, quod inter utramque partem convenit. Videtur autem in hac specie id silentio convenisse, ne quid præstaretur, si ampliore pecuniâ fundus esset locatus; id est, ut hæc ex conventionione pro locatore tantummodo interponeretur.

De vitio operis
acti.

§. 1. *Locavi opus faciendum, ita ut pro opere redemptori certam mercedem in dies singulos darem.* Opus vitiosum factum est: an ex locato agere possim? Respondit: Si ita opus locasti, ut *bonitas ejus tibi à conductore adprobaretur; tametsi convenit, ut in singulas operas certa pecunia daretur, præstari tamen tibi à conductore debet, si id opus vitiosum factum est.* Non enim quidquam interest, utrum uno pretio opus, an in singulas operas collocatur, si modò universitas consummationis ad conductorem pertinet. Poterit itaque ex locato cum eo agi, qui vitiosum opus fecerit: nisi si ideò in operas singulas merces constituta erit, ut arbitrio domini opus efficeretur: tum enim nihil conductor præstare domino de bonitate operis videtur.

50. *Le même au liv. 10 des Pandectes.*

Si quelqu'un donne une chose à loyer à un soldat, ignorant sa qualité et le prenant pour un particulier, il a action contre lui pour se faire payer des loyers. En effet, on ne peut pas dire qu'il contrevienne en ce cas à la discipline militaire, puisqu'il a ignoré que celui avec qui il contractoit fût soldat.

51. *Javolénus au liv. 11 des Lettres.*

J'ai affermé un fonds à condition que s'il n'étoit point tenu suivant la convention, j'aurois la faculté de l'affermir à un autre, et de me faire tenir compte par le fermier de ce que j'en trouverois de moins de loyer. On n'est pas convenu que je vous tiendrois compte de ce que je pourrois le louer de plus; le fonds étant resté inculte, j'ai néanmoins trouvé à le louer davantage. Je demande si je dois tenir compte au premier fermier du surplus? Le jurisconsulte répond: Dans de pareilles obligations, il faut surtout examiner quelle a été l'intention des parties. Le silence des parties dans l'espèce proposée fait présumer une convention de leur part, qu'il ne sera rien rendu au premier fermier si le fonds est loué davantage à un autre; en sorte que la clause paroitra n'avoir été insérée qu'au profit du propriétaire.

1. J'ai donné un ouvrage à faire, sous la condition de payer à l'ouvrier pour cet ouvrage une certaine somme par jour. L'ouvrage étant mal fait, ai-je contre lui à cet égard l'action directe du loyer? On a répondu: Si vous avez donné cet ouvrage à faire, sous la condition que l'ouvrier seroit tenu de vous justifier de sa bonté; malgré la convention de le payer par jour, l'ouvrier n'en est pas moins obligé envers vous si son ouvrage est vicieux. Qu'importe en effet que le salaire se donne en un seul paiement, ou pour chaque portion de l'ouvrage, si l'ouvrier s'est obligé à le faire en entier. On aura donc contre lui l'action directe du loyer, si son ouvrage est defectueux; à moins que ces paiemens ne se fassent ainsi pour chaque portion de l'ouvrage, afin que chacune soit au goût du maître, et approuvée par lui séparément: car alors l'ouvrier n'est pas censé s'être obligé à justifier de la bonté de l'ouvrage entier.

52. *Pomponius au liv. 31 sur Quintus-Mucius.*

Si je vous afferme un fonds moyennant une somme de dix, et que vous n'entendiez vis-à-vis de moi pour la somme de cinq, il n'y a rien de fait. Si le propriétaire a entendu louer moins, et le locataire louer plus, ce dernier ne sera obligé que suivant l'idée du propriétaire.

53. *Papinien au liv. 11 des Réponses.*

Celui qui répond pour un sous-fermier vis-à-vis d'un fermier général qui sous-loue des terres qu'il tient à loyer d'une ville, n'est point obligé envers la ville; les fruits de ces terres sous-louées continuent toujours à servir de gage pour la sûreté de la première location.

54. *Paul au liv. 5 des Réponses.*

On demande si celui qui a répondu pour un autre en matière de loyer est obligé aux intérêts des loyers qui n'ont pas été payés, ou s'il doit profiter de la disposition des ordonnances, qui portent que ceux qui payent pour un autre ne sont obligés que pour le principal de la dette? Paul répond: Si le répondant s'est obligé pour le locataire en tout ce qui concernoit l'obligation qu'il contractoit, il doit, comme le locataire lui-même, payer les intérêts des loyers que celui-ci a été en demeure de payer. Car, quoiqu'il soit vrai que dans les contrats de bonne foi les intérêts soient plutôt dus en vertu du jugement qui y condamne, qu'en vertu de l'obligation même, cependant, si le répondant s'est obligé pour tout ce qui concernoit l'obligation du locataire, il paroît juste qu'il soit aussi chargé de payer les intérêts, comme s'il avoit répondu de cette manière: Je réponds pour un tel pour toute la somme à laquelle il pourra être justement condamné envers vous; ou bien: Je promets vous indemniser en entier de ce qui vous sera dû par un tel.

1. Voici une convention faite entre un propriétaire et un fermier: Le fermier Séius ne pourra point être expulsé malgré lui du fonds pendant le temps de son bail; s'il en est expulsé, le propriétaire Titius sera obligé de lui donner une somme de dix; pareillement, si le fermier Séius veut se retirer pendant le temps du bail, il sera obligé de donner également au propriétaire

52. *Pomponius lib. 31 ad Quintum Mucium.*

Si decem tibi locem fundum, tu autem existimes quinque te conducere, nihil agitur. Sed et si ego minoris me locare sensero, tu pluris te conducere, utique non pluris erit conductio, quam quanti ego putavi.

De errore in mœccede.

53. *Papinianus lib. 11 Responsorum.*

Qui fidejussor extitit apud mancipem pro colono publicorum prædiorum, quæ manceps ei colono locavit, reipublicæ non tenetur, sed fructus in eadem causa pignoris manent.

De fidejussore coloni apud mancipem.

54. *Paulus lib. 5 Responsorum.*

Quæro, an fidejussor conductionis, etiam in usuras, non illatarum pensionum nomine teneatur, nec prosint ei constitutiones, quibus cavetur, eos qui pro aliis pecuniam exsolvunt, sortis solummodo damnum agnoscere oportere? Paulus respondit, si in omnem causam conductionis etiam fidejussor se obligavit, eum quoque, exemplo coloni tardius illatarum per moram coloni pensionum præstare debere usuras. Usuræ enim in bonæ fidei judiciis, etsi non tam ex obligatione profiscantur, quam ex officio judicis applicentur, tamen cum fidejussor in omnem causam se applicuit, æquum videtur ipsum quoque agnoscere onus usurarum, ac si ita fidejussit: *In quantum illum condemnari ex bona fide oportebit, tantum fide tua esse jubes? vel ita, indemnem me præstabis?*

An fidejussor conductionis teneatur in usuras.

§. 1. Inter locatorem fundi, et conductorem convenit, *ne intra tempora locationis Seius conductor de fundo inritus repelleretur: et si pulsatus esset, pœnam decem præstet Titius locator Seio conductori: vel Seius conductor Titio, sicut intra tempora locationis discedere vellet, æquè decem Titio locatori præstare vellet: quod invicem de se stipulat*

De pensione non soluta.

sunt. Quæro, cum Seius conductor bien-
nii continui pensionem non solveret, an
sine metu pœnæ expelli possit? Paulus
respondit: Quamvis nihil expressum sit
in stipulatione pœnali de solutione pen-
sionum, tamen verisimile esse, ita con-
venisse de non expellendo colono intra
tempora præfinita, si pensionibus pa-
ruerit, et ut oportet, coleret: et ideò si
pœnam petere cœperit is qui pensionibus
satis non fecit, profuturam locatori doli
exceptionem.

De periculo
servi estimati.

§. 2. Paulus respondit: Servum qui
æstimatus colonæ adscriptus est, ad peri-
culum colonæ pertinebit: et ideò æstima-
tionem hujus defuncti ab herede colonæ
præstari oportere.

55. *Idem lib. 2 Sententiarum.*

De horreis ef-
fractis et compi-
latis.

Dominus horreorum, effractis et com-
pilatis horreis non tenetur, nisi custo-
diam eorum recepit. Servi tamen ejus,
cum quo contractum est, propter ædifi-
ciorum notitiam in quæstionem peti pos-
sunt.

De impensis à
conductore factis

§. 1. In conducto fundo, si conductor
sua opera aliquid necessario, vel utiliter
auxerit, vel ædificaverit, vel instituerit
cum id non convenisset, ad recipienda ea
quæ impendit, ex conducto cum domino
fundi experiri potest.

De colono de-
serente fundum.

§. 2. Qui contra legem conductionis
fundum antè tempus sine justa ac proba-
bili causa deseruerit, ad solvendas totius
temporis pensiones ex conducto conveni-
ri potest, quatenus locatori in id quod
ejus interest, indemnitas servetur.

Titius une somme de dix. Les deux par-
ties ont fait réciproquement cette promesse
par une stipulation solennelle. Le fermier
Seius restant deux ans entiers sans payer
de loyer, on demande si le propriétaire peut
l'expulser sans craindre d'encourir la peine
à laquelle il s'est soumis par sa stipulation?
Paul a répondu: Quoique dans la stipula-
tion qui contient une peine, on n'ait point
parlé du paiement des loyers, cependant il
est vraisemblable que la convention a été
de ne point expulser le fermier pendant le
temps du bail, s'il paye les loyers, et s'il cul-
tive la terre comme il convient; de manière
que si le fermier qui n'a pas payé les loyers
vient à être expulsé, et qu'il demande la
peine portée dans la stipulation, le proprié-
taire pourra lui opposer utilement l'exception
de la mauvaise foi.

2. Paul a répondu: Si un maître attache
son esclave à une ferme, en le donnant au
fermier après avoir estimé sa valeur, il y
a alors une espèce de vente, et la perte de
l'esclave regarde le fermier; en sorte que
si l'esclave et le fermier sont morts, l'hé-
ritier du dernier doit rendre la valeur de
l'esclave.

55. *Le même au liv. 2 des Sentences.*

Si une grange qui a été louée est pillée
avec effraction, le maître ne peut être tenu
à rien, à moins qu'il ne soit chargé de
garder ce qui étoit dedans. Mais ses esclaves,
à cause de la connoissance qu'ils sont
présumés avoir de ce qui passe dans l'in-
térieur de la maison, peuvent être demandés
pour être appliqués à la question, afin de
tirer de leur bouche quelques indices du
délit.

1. Si le fermier fait par lui-même quel-
ques augmentations nécessaires ou utiles
dans le fonds qu'il a reçu à loyer, s'il y
fait des bâtimens ou des plantations, sans
qu'il y ait eu à cet égard de convention
particulière, il a l'action contraire du loyer
contre le propriétaire pour se faire rendre
les dépenses qu'il a faites.

2. Le fermier qui, contre la convention,
abandonne la terre avant l'expiration du bail,
sans aucune cause juste et raisonnable, doit
être condamné à payer les loyers pour tout
le temps du bail, et à indemniser en outre
le propriétaire de l'intérêt qu'il peut avoir
que sa terre n'ait point été abandonnée.

56. *Le même au liv. unique des Fonctions du préfet des gardes de nuit.*

Si ceux qui ont loué des granges ou des maisons, ne voyant pas paroître depuis longtemps les locataires, et n'étant point payés de leurs loyers, demandent à faire ouvrir les portes, et à faire faire par des personnes publiques la description des effets qui se trouvent dans les lieux, on doit leur accorder cette permission. Le temps d'absence des locataires doit être de deux ans.

57. *Javolénus au liv. 9 des Postérieurs de Labéon.*

Le propriétaire d'une maison a loué à son voisin la place qui étoit devant sa maison. Ce voisin, élevant un bâtiment sur son terrain, a jeté la terre sur ce terrain auprès de la maison du propriétaire dont les fondemens n'étoient qu'en moellons; cette terre, imbibée continuellement par les pluies a fait pourrir le mur, et l'humidité a causé l'éroulement du bâtiment. Labéon dit que le propriétaire n'a en ce cas que l'action directe du loyer, parce que ce n'est pas l'amas de la terre qui est la cause immédiate du dommage, mais bien l'humidité que le mur a contractée à cette occasion. Or l'action de la loi Aquilia, par laquelle on exige la réparation d'un dommage causé injustement, n'a lieu que dans le cas où le dommage n'a pas été causé par une cause étrangère. Je suis aussi de ce sentiment.

58. *Labéon au liv. 4 des Postérieurs abrégés par Javolénus.*

Vous avez loué en entier une maison à un seul locataire; vous l'avez depuis vendue sous la condition que les loyers dus par les locataires passeroient à l'acquéreur. Quoique le principal locataire ait sous-loué les différens logemens de cette maison pour un prix plus considérable, il n'y a que ce qui est dû par le principal locataire, suivant le prix porté dans son bail, qui passe à l'acquéreur.

1. Un particulier donnant un ouvrage à faire a inséré la condition qu'il le seroit avant tel jour, et celui qui s'en étoit chargé s'est obligé à payer une somme en cas qu'il ne soit pas fait aux termes de la convention. Je pense que cette obligation doit être restreinte au temps qui sera fixé par un expert; parce que l'intention des parties paroît avoir été que l'ouvrage fût fait dans un espace de temps où il fût possible de l'achever.

56. *Idem lib. singulari de Officio praefecti vigillum.*

Cum domini horreorum, insularumque desiderant, diu non apparentibus, nec ejus temporis pensiones exsolventibus conductoribus, aperire, et ea quæ ibi sunt describere, à publicis personis, quorum interest, audiendi sunt. Tempus autem in hujusmodi re biennii debet observari.

De absentia conductoris non solventis.

57. *Javolenus lib. 9 ex Posterioribus Labconis.*

Qui domum habebat, aream adjunctam ei domui vicino proximo locaverat. Is vicinus, cum ædificaret in suo, terram in eam aream, amplius quam fundamenta cæmentitia locatoris erant, congestit: et ea terra adsiduis pluviis inundata, ita parieti ejus qui locaverat, humore præstituto malefacto, ædificia corruerunt. Labeo ex locato tantummodo actionem esse ait, quia non ipsa congestio, sed humor ex ea congestione postea damno fuerit: damni autem injuriæ actio ob ea ipsa sit, per quæ non extrinsecus alia causa oblata, damno quis adfectus est. Hoc probo.

Quid intersit inter hanc actionem, et legem Aquilianam.

58. *Labeo lib. 4 Posteriorum à Javoleno epitomatorum.*

Insulam uno pretio totam locasti, et eam vendidisti, ita ut emptori mercedes inquilinorum accederet. Quamvis eam conductor majore pretio locaret, tamen id emptori accedit, quod tibi conductor debeat.

De mercede insulæ venditæ.

§. 1. In operis locatione erat dictum, antequam diem effici deberet: deinde, si ita factum non esset, quanti locatoris interfuisset, tantam pecuniam conductor promiserat. Eatenus eam obligationem contrahi puto, quatenus vir bonus de spatio temporis æstimasset: quia id actum apparet esse, ut eo spatio absolveretur, sine quo fieri non possit.

De pena promissa, nisi quid intra diem fiat.

De pecunia
conductorum ad
rei refectionem
danda.

§. 2. Quidam in municipio *balneum præstandum annuis viginti nummis* conduxerat : et ad refectionem fornacis fistularum, similiumque rerum, centum nummi ut præstarentur ei, convenerat : conductor centum nummos petebat. Ita ei deberi dico, si in earum rerum refectionem eam pecuniam impendi satisfaceret.

59. *Javolenus lib. 5 Labeonis Posteriorum.*

De parte operis
concessa.

Marcus domum faciendam à Flacco conduxerat. Deindè operis parte effecta terræ motu concussam erat ædificium. Massurius Sabinus, si vi naturali, veluti terræ motu, hoc acciderit, Flacci esse periculum.

60. *Labeo Posteriorum lib. 5 à Javoleno epitomatorum.*

Si conductor
nec habitare nec
locare possit.

Cum in plures annos domus locata est, præstare locator debet, ut non solum habitare conductor ex kalendis juliis cujusque anni, sed etiam locare habitatori, si velit, suo tempore possit. Itaque si ea domus ex kalendis januariis facta in kalendis juniis permansisset, ita ut nec habitare quisquam, nec ostendere alicui posset, nihil locatori conductorem præstaturum : adeo ut nec cogi quidem posset, ex kalendis juliis facta domo habitare, nisi si paratus fuisset locator commodam domum ei ad habitandum dare.

De herede coloni.

§. 1. Heredem coloni, quamvis colonus non est, nihilominus domino possidere existimo.

De vestimentis
quæ fullo perdit.

§. 2. Vestimenta tua fullo perdidit et habes unde petas, nec repetere vis : agis nihilominus ex locato cum fullone. Sed iudicem æstimaturum, an possis adversus furem magis agere, et ab eo tuas res consequi, fullonis videlicet sumptibus. Sed si hoc tibi impossibile esse perspexerit, tunc fullonem quidem tibi condemnabit : tuas autem actiones te ei præstare compellet. 3.

2. Un particulier a pris à ferme d'une ville un bain public, moyennant vingt écus d'or par an ; on est convenu qu'on lui fourniroit cent écus pour la réparation des canaux et autres pièces du bain ; le fermier demande ces cent écus. Je pense qu'ils ne lui sont dus qu'en donnant par lui caution de les employer à la réparation du bain.

59. *Javolénus au liv. 5 des Postérieurs de Labeon.*

Marcus s'est chargé de bâtir une maison à Flaccus. Après en avoir achevé une partie, le bâtiment a écroulé par un tremblement de terre. Massurius-Sabinus a répondu que si cet accident étoit causé par un événement naturel, comme l'est le tremblement de terre, Flaccus en devoit courir les risques.

60. *Labeon au liv. 5 des Postérieurs abrégés par Javolénus.*

Lorsqu'une maison est louée pour plusieurs années, le propriétaire doit fournir au locataire non-seulement la jouissance à commencer des calendes de juillet de chaque année, mais même la faculté de sous-louer pour le temps de son bail. Delà si la maison reste dans un état de dégradation depuis les calendes de janvier jusqu'aux calendes de juillet, en sorte qu'elle n'ait pu pendant ce temps être habitée par personne, ni être montrée, le locataire ne devra aucun loyer pour ce temps. Il ne peut pas même être obligé, lorsque la maison est réparée, à l'occuper sur le pied qu'il l'auroit occupée s'il en avoit eu la jouissance dès les calendes de juillet, à moins que le propriétaire ne lui offre en attendant une habitation également commode.

1. Je pense que la possession exercée par l'héritier du fermier sert de titre de possession au propriétaire, encore bien que l'héritier du fermier ne puisse pas être regardé comme fermier lui-même.

2. Un foulon a perdu vos habits ; vous avez un moyen de vous les faire rendre ; cependant vous ne voulez pas vous en servir : vous n'en aurez pas moins l'action du loyer contre le foulon. Mais le juge en ce cas examinera si vous ne pouvez pas actionner utilement le voleur, et vous faire rendre par lui ce qui vous appartient, de manière que le foulon doive courir les risques de l'événement

nement. Si le juge pense qu'il vous est impossible d'y parvenir, il condamnera alors le foulon envers vous, mais il vous forcera à lui transporter vos actions.

3. On a donné une maison à bâtir d'une certaine manière, sous la condition expresse que le propriétaire ou son héritier seroit le maître de l'approuver ou de la refuser. Celui qui s'est chargé de ce bâtiment y a fait quelques changemens par la volonté du maître. J'ai répondu qu'on pourroit dire que l'ouvrage n'étoit pas fait dans la forme dont on étoit convenu originairement; mais que, comme les changemens avoient été faits du consentement et par la volonté du maître, l'ouvrier ne devoit pas être condamné.

4. J'ai chargé un architecte d'examiner combien il demanderoit pour me bâtir une maison : il m'a répondu que la dépense seroit de deux cents. Je lui ai donné l'ouvrage à faire moyennant un honoraire dont je suis convenu avec lui. Depuis, j'ai découvert que la maison ne pourroit point être bâtie à moins de trois cents. J'avois déjà donné cent à l'architecte, dont il avoit dépensé moitié; les choses étant en cet état, je lui ai défendu de continuer l'ouvrage. J'ai répondu que si cet architecte continuoit l'ouvrage, je devois avoir contre lui l'action directe du loyer pour le faire condamner à me rendre l'argent qui lui restoit entre les mains lorsque je lui ai fait défense de continuer.

5. Vous enlevez à la vue du fermier une moisson que vous sachiez ne point vous appartenir. Labéon dit que le propriétaire de la terre a contre vous la demande en restitution d'une chose volée, et que le fermier a contre le propriétaire l'action contraire du loyer, pour le forcer à intenter cette action contre vous.

6. Un particulier en affichant un magasin à louer, a déclaré dans l'affiche qu'il ne se chargeoit point de prendre à ses risques l'or, l'argent et les bijoux qu'on y voudroit enfermer. Depuis il a eu connoissance qu'on renfermoit dans ce magasin des choses de cette nature, et il l'a souffert. J'ai répondu qu'il étoit obligé envers le locataire comme s'il avoit fait remise de la clause portée dans son affiche.

7. Vous avez reçu à loyer mon esclave
Tome III.

§. 3. *Lege dicta, domus facienda locata erat, ita ut probatio aut improbatio locatoris aut heredis ejus esset.* Redemptor ex voluntate locatoris quædam in opere permutaverat. Respondi, opus quidem ex lege dicta non videri factum; sed quoniam ex voluntate locatoris permutatum esset, redemptorem absolvi debere.

De mutatione operis facta ex voluntate locatoris.

§. 4. *Mandavi tibi ut excuterer quanti villam ædificare velles: renuntiasti mihi ducentorum expensam excutere.* Certa mercede opus tibi locavi. Postea comperi non posse minoris trecentorum eam villam constare. Data autem tibi erant centum, ex quibus cum partem impendisses, vetui te opus facere. Dixi, si opus facere perseveraveris, ex locato tecum agere, ut pecuniæ mihi reliquum restituas.

De penitentia ejus qui opus faciendum locavit.

§. 5. *Messem inspiciente colono, cum alienam esse non ignorares, sustulisti.* Condicere tibi frumentum dominum posse Labeo ait: et ut id faciat, colonum ex conducto cum domino acturum.

De messe sublatâ. De condictione furtiva.

§. 6. *Locator horrei propositum habuit, se aurum, argentum, margaritam non recipere suo periculo: deinde cum sciret has res inferri, passus est.* Proinde eum futurum tibi obligatum dixi, ac si propositum fuit remissum videtur.

De locatore qui contra suum propositum inferre passus est.

§. 7. *Servum meum mulionem con-*

Si culpa servi

conducti mulus
l'crit.

duxisti: negligentia ejus mulus tuus perit. Si ipse se locasset, ex peculio duntaxat, et in rem versum damnum tibi præstaturum dico. Sin autem ipse eum locassem, non ultra me tibi præstaturum, quam dolum malum et culpam meam abesse. Quod si sine definitione personæ mulionem à me conduxisti, et ego eum tibi dedissem, cujus negligentia jumentum perierit, illam quoque culpam me tibi præstaturum ait, quod eum elegerem, qui ejusmodi damno te adficeret.

De portorio.

§. 8. Vehiculum conduxisti, ut onus tuum portaret, et secum iter faceret: id cum pontem transiret, redemptor ejus pontis portorium ab eo exigebat. Quærebatur, an etiam pro ipsa sola rheda portorium daturus fuerit? Puto, si mulio non ignoravit ea se transiturum, cum vehiculum locaret, mulionem præstare debere.

De custodia.

§. 9. Rerum custodiam, quam horrearius conductoribus præstare deberet, locatorem totorum horreorum horreario præstare non debere puto, nisi si in locando aliter convenerit.

61. *Scævola lib. 7 Digestorum.*

De inopensis à
colono factis.

Colonus, cum lege locationis non esset comprehensum, ut vineas poneret, nihilominus in fundum vineas instituit, et propter earum fructum denis amplius aureis annuis ager locari cœperat. Quæsitum est, si dominus istum colonum fundi ejectum, pensionum debitarum nomine conveniat, an sumptus utiliter factos in vineis instituendis reputare possit, opposita doli mali exceptione? Respondit, vel expensas consecuturum, vel nihil amplius præstaturum.

De nave con-
ducta et naviga-
tione impedita.

§. 1. Navem conduxit, ut de provincia *Cyrenensi Aquileiam navigaret, olei metretis tribus millibus impositis, et frumenti modis octo millibus, certa mercede.* Sed evenit ut onerata navis in ipsa provincia novem mensibus retineretur, et onus impositum commisso tolleretur. Quæsitum est, an vecturas quas convenit,

qui étoit charretier; votre mulet a péri par sa négligence. S'il s'est loué lui-même, je suis obligé à vous réparer ce dommage sur son pécule, et sur le profit que j'aurai tiré à cette occasion. Si je l'ai moi-même donné à loyer, je ne suis obligé qu'à garantir qu'il n'y a de ma part ni mauvaise foi ni faute. Si vous m'avez demandé à loyer un muletier, sans désigner personne, et que je vous aie donné un esclave par la négligence duquel votre bête de somme ait péri, je décide que je dois vous répondre de la faute que j'aurai commise, en choisissant un homme qui vous a causé ce dommage.

8. Vous avez pris à loyer une voiture pour porter votre paquet; le voiturier passant sur un pont, le fermier du pont exigea de lui un droit de péage. On disoit qu'il falloit examiner si le voiturier devoit payer ce droit pour sa seule voiture. Je pense que si le voiturier a su, lorsqu'il s'est loué, qu'il devoit passer par ce pont, c'est lui qui est tenu de payer ce droit de péage.

9. Je crois que, quoique celui qui garde un magasin réponde envers les locataires de garder avec soin les marchandises qu'ils y mettent, le propriétaire de ces magasins n'est point obligé envers lui à cet égard; à moins que, lors de la location, on n'en soit expressément convenu.

61. *Scævola au liv. 7 du Digeste.*

Un fermier a planté des vignes sans y être obligé aux termes de la location; la terre a été louée, en conséquence de cette augmentation, dix pièces d'or de plus par an. On a demandé si en ce cas le fermier ayant été expulsé de la terre faute de paiement des loyers, et étant actionné pour être condamné à les payer, pouvoit, en opposant l'exception de la mauvaise foi, se faire tenir compte des dépenses utiles qu'il auroit faites pour planter la vigne? J'ai répondu, ou qu'on lui rendroit ses dépenses, ou qu'il seroit déchargé d'autant sur ses loyers.

1. Un particulier a loué un vaisseau, moyennant un certain prix, pour passer de la province de Cyrène à Aquilée. Ce vaisseau étoit chargé de trois mille mesures d'huile et de huit mille boisseaux de blé. Mais un événement a fait retenir le vaisseau après son chargement dans la province de Cyrène pendant neuf mois, et les mar-

chandises ont été confisquées par quelque raison. On a demandé si le patron du navire pouvoit exiger les loyers de celui qui avoit chargé son vaisseau, aux termes de la convention faite entre eux? J'ai répondu que, suivant l'exposé, il étoit en droit de les exiger.

62. *Labéon au liv. 1 des Conjectures.*

Si vous vous êtes chargé de faire un canal, et que vous l'avez fait, mais qu'avant que l'ouvrage fût approuvé du maître, il ait été détruit, vous devez en courir les risques. Paul remarque que si cette destruction a été causée par le vice du sol, c'est celui qui a donné l'ouvrage à faire qui doit en souffrir; mais que si elle a été causée par le vice de l'ouvrage, c'est l'ouvrier qui en courra les risques.

TITRE III.

DE L'ACTION ESTIMATOIRE.

1. *Ulpian au liv. 32 sur l'Edit.*

L'ACTION estimatoire a été introduite pour lever toutes les difficultés. En effet, lorsqu'un particulier donnoit à un autre une chose dont il avoit fixé la valeur, pour la vendre, on étoit embarrassé de décider quelle action il pouvoit exercer à cet égard, ou l'action directe de la vente, parce que celui qui a reçu la chose peut être regardé comme acheteur à cause de l'estimation qui en a été faite; ou l'action directe du loyer, comme s'il avoit donné la chose à loyer pour être vendue; ou l'action contraire du loyer, comme s'il étoit locataire des peines qu'on se donneroit pour vendre sa chose; ou l'action du mandat. On a trouvé en conséquence plus à propos d'introduire pour ce cas l'action particulière dont nous parlons ici: car toutes les fois qu'on ne peut pas fixer le nom d'un contrat, et que cependant la convention peut produire une action, on doit accorder l'action estimatoire, qui est une action expositive de la convention; parce qu'il y a ici une convention civile, et faite de bonne foi. Ainsi, on doit appliquer à cette action tous les principes qui ont lieu dans les actions de bonne foi.

1. L'estimation qui est faite de la chose a l'effet de mettre celui qui s'en est chargé dans le cas d'en courir les risques; ainsi

à conductore secundùm locationem exigere navis possit? Respondit, secundùm ea quæ proponerentur, posse.

62. *Labeo lib. 1 Pithanorum.*

Si rivum quem faciendum condue-
ras, et feceras, antequàm eum probares,
labes corrumpit, tuum periculum est.
Paulus: Imò si soli vitio id accidit, loca-
toris erit periculum: si operis vitio acci-
dit, tuum erit detrimentum.

De rivo cor-
rupto, antequàm
probetur.

TITULUS III.

DE ÆSTIMATORIA.

1. *Ulpianus lib. 32 ad Edictum.*

ACTIO de æstimate proponitur, tollen-
dæ dubitationis gratia. Fuit enim magis
dubitatum, cum res æstimata vendenda
datur, utrum ex vendito sit actio propter
æstimationem: an ex locato, quasi rem
vendendam locasse videor: an ex con-
ducto, quasi operas conduxissem: an
mandati? Melius itaque visum est hanc
actionem proponi. Quotiens enim de no-
mine contractus alicujus ambigeretur,
conveniret tamen aliquam actionem dari,
dandam æstimatoriam præscriptis verbis
actionem: est enim negotium civile ges-
tum, et quidem bona fide. Quare et om-
nia et hic locum habent, quæ in bonæ
fidei judiciis diximus.

Cur hæc actio
introducatur sit
Quibus casibus
competit. Quid
in eam venit.

§. 1. Æstimatio autem periculum facit
ejus qui suscepit: aut igitur ipsam rem
debebit incorruptam reddere, aut æsti-

mationem de qua convenit.

2. *Paulus lib. 30 ad Edictum.*

De mercede.

Hæc actio utilis est, et merces interve-
nit.

TITULUS IV.

DE RERUM PERMUTATIONE.

1. *Paulus lib. 32 ad Edictum.*

Differentiæ
emptionis, et
permutationis :
ac primum, de
merce et pretio.

SICUT aliud est vendere, aliud emere ;
alius emptor, alius venditor : ita pretium
aliud, aliud merx. At in permutatione dis-
cerni non potest, uter emptor, vel uter
venditor sit. Multumque differunt præ-
stationes : emptor enim, nisi nummos ac-
cipientis fecerit, tenetur ex vendito : ven-
ditori sufficit ob evictionem se obligare,
possessionem tradere, et purgari dolo
malo : itaque si evicta res non sit, nihil
debet. In permutatione verò, si utrumque
pretium est, utriusque rem fieri oportet :
si merx, neutrius. Sed cum debeat et res
et pretium esse, non potest inveniri quid
eorum merx, et quid pretium sit : nec
ratio patitur, ut una, eademque res et
veneat, et pretium sit emptionis.

De evictione.

§. 1. Undè si ea res quam acceperim,
vel dederim, postea evincatur, in factum
dandam actionem responderetur.

De nudo con-
sensu.

§. 2. Item emptio ac venditio nuda
consentientium voluntate contrahitur :
permutatio autem ex re tradita initium
obligationi præbet. Alioquin, si res non-
dum tradita sit, nudo consensu constitui
obligationem dicemus : quod in his dun-
taxat receptum est, quæ nomen suum

il doit rendre ou la chose même en bon
état, ou l'estimation dont on est convenu.

2. *Paul au liv. 30 sur l'Edit.*

Cette action est utile ; et on peut deman-
der le salaire qui a été promis.

TITRE IV.

DE L'ÉCHANGE.

1. *Paul au liv. 32 sur l'Edit.*

DANS la vente, il y a de la différence
entre vendre et acheter ; les personnes de
l'acheteur et du vendeur sont distinguées ;
la chose vendue n'est point confondue avec
le prix. Il n'en est pas de même dans l'é-
change : on ne peut distinguer dans ce contrat
le vendeur de l'acheteur. Les obligations per-
sonnelles des parties dans l'échange sont aussi
bien différentes de celles que contractent le
vendeur et l'acheteur ; l'acheteur est soumis
à l'action de la vente quand il ne transfère
point au vendeur la propriété de l'argent
qu'il paie comme prix de la chose. Quant
au vendeur, il suffit qu'il s'oblige à la ga-
rantie en cas d'éviction, qu'il livre la pos-
session de la chose, et soit exempt de mau-
vaise foi : en sorte que si la chose n'est
point évincée, il n'est plus obligé à rien
envers l'acheteur. Dans l'échange, si on re-
garde la chose de chaque partie comme le
prix de celle de l'autre, les deux parties
doivent en transférer la propriété. Si on la
regarde comme la marchandise vendue, au-
cune des deux parties n'est obligée d'en trans-
férer la propriété. Mais comme il doit y
avoir une chose et une autre qui en soient
le prix, on ne peut point savoir laquelle des
deux est la chose vendue et laquelle est le
prix ; et il n'est pas naturel de penser qu'un
effet soit en même temps et la chose ven-
due et le prix de l'acquisition qu'on fait.

1. Delà, si une des choses échangées est
évincée, celui à qui elle a été donnée a contre
l'autre une action expositive du fait.

2. De plus, la vente se contracte par le
seul consentement des parties. Il n'en est pas
de même de l'échange, c'est la délivrance
qui est faite par une des parties qui donne
lieu à l'obligation de l'autre. Autrement, il
faudroit dire qu'une obligation civile pour-
roit se contracter par la seule volonté des

parties : ce qui n'est vrai que des conventions qui ont un nom fixé, comme la vente, le loyer, le mandat.

3. C'est ce qui fait dire à Pédus, que si une partie donne une chose qui ne lui appartient pas, il n'y a pas d'échange.

4. Ainsi, en matière d'échange, si une partie donne sa chose, et que l'autre refuse de donner la sienne, la première n'a point d'action pour faire condamner l'autre envers elle à l'indemniser de l'intérêt qu'elle a d'avoir la chose ; elle a seulement une action personnelle pour se faire rendre sa chose, comme l'ayant donnée pour une cause qui n'a point eu son effet.

2. *Le même au liv. 5 sur Plautius.*

Ariston pense que l'échange est semblable à la vente, en ce que dans l'un et l'autre on doit garantir que l'esclave qu'on donne est sain, qu'il n'est pas dans le cas d'être poursuivi par personne relativement à des vols qu'il auroit faits ou aux dommages qu'il pourroit avoir causés, et qu'enfin il ne s'est point soustrait à la puissance de son véritable maître en fuyant de chez lui.

TITRE V.

DES ACTIONS EXPOSITIVES

D'une convention ou d'un fait.

1. *Papinien au liv. 8 des Questions.*

IL arrive souvent qu'au défaut des actions connues, lorsqu'on ne peut pas fixer le nom d'une convention, on se détermine à recourir aux actions qu'on appelle expositives du fait. Nous allons en rapporter quelques exemples.

1. Labéon pense qu'un marchand qui a chargé ses marchandises sur un vaisseau pour être transportées, peut recourir à l'action civile expositive de la convention, s'il y a lieu de douter lequel du maître du vaisseau ou de lui est locateur ou locataire ; si c'est le maître du vaisseau qui en a loué l'usage au marchand, ou si c'est le marchand qui a loué les services du maître du vaisseau pour transporter ses marchandises.

2. Pareillement un homme donne une chose à un autre pour l'examiner, afin de pouvoir en fixer le prix. Cette convention n'est ni un dépôt ni un prêt. Si cependant

habent, ut in emptione, venditione, conductione, mandato.

§. 3. Ideoque Pedius ait, alienam rem dantem, nullam contrahere permutacionem.

Si res aliena detur.

§. 4. Igitur ex altera parte traditione facta, si alter rem nolit tradere, non in hoc agemus, ut interest nostra, illam rem accepisse, de qua convenit : sed ut res contra nobis reddatur, conductioni locus est, quasi re non secuta.

De traditione facta ex altera parte.

2. *Idem lib. 5 ad Plautium.*

Aristo ait, quoniam permutatio vicina esset emptioni, sanum quoque, furtis noxisque solutum, et non esse fugitivum servum præstandum, qui ex causa daretur.

Similia venditionis, emptionis, et permutacionis, et qualis res non præstanda.

TITULUS V.

DE PRÆSCRIPTIS VERBIS,

Et in factum actionibus.

1. *Papinianus lib. 8 Questionum.*

NONNUNQUAM evenit, ut cessantibus judiciis proditis, et vulgaribus actionibus, cum proprium nomen invenire non possumus, facile descendamus ad eas quæ in factum appellantur. Sed ne res exemplis egeat, paucis agam.

Si vulgaris actio cesset.

§. 1. Domino mercium in magistrum navis, si sit incertum, utrum navem conduxerit, an mercem vehendas locaverit, civilem actionem in factum esse dandam, Labeo scribit.

De domino mercium. De magistro navis.

§. 2. Item si quis pretii explorandæ gratia rem tradat, neque depositum, neque commodatum erit : sed non exhibita fide, in factum civilis subjicitur actio.

De re data pretii explorandæ causa.

2. *Celsus lib. 8 Digestorum.*

Si vulgaris actio cesset. Nam cum deficiant vulgaria, atque usitata actionum nomina, præscriptis verbis agendum est.

3. *Julianus lib. 14 Digestorum.*

De contractibus innominatis. In quam necesse est confugere, quotiens contractus existunt, quorum appellationes nullæ jure civili proditæ sunt :

4. *Ulpianus lib. 30 ad Sabinum.*

Natura enim rerum conditum est, ut plura sint negotia, quam vocabula.

5. *Paulus lib. 5 Quæstionum.*

De contractu, manumissi, ut manumittas. De quatuor contractibus innominatis. Naturalis meus filius servit tibi, et tuus filius mihi. Convenit inter nos, ut et tu meum manumitteres, et ego tuum. Ego manumisi : tu non manumisisti. Qua actione mihi teneris, quæsitum est. In hac quæstione totius ob rem dati tractatus inspicere potest : qui in his competit speciebus. Aut enim do tibi ut des : aut do ut facias : aut facio ut des : aut facio ut facias. In quibus quæritur, quæ obligatio nascatur.

Do ut res.

§. 1. Et si quidem pecuniam dem ut rem accipiam, emptio et vendito est. Sin autem rem do ut rem accipiam : quia non placet permutationem rerum emptionem esse, dubium non est, nasci civilem obligationem : in qua actione id veniet, non ut reddas quod acceperis, sed ut damneris mihi quanti interest mea, illud, de quo convenit, accipere : vel si meum recipere velim, repetatur quod datum est, quasi ob rem datum re non secuta. Sed si scyphos tibi dedi, ut Stichum mihi dares, periculo meo Stichus erit : ac tu duntaxat culpam præstare debes. Explicitus est articulus ille, do ut des.

celui qui a reçu la chose refuse de la rendre, il y aura lieu contre lui à l'action civile expositive de la convention.

2. *Celse au liv. 8 du Digeste.*

En effet, lorsque la convention ne produit aucune action connue et ordinaire, il faut avoir recours à l'action expositive de la convention.

3. *Julien au liv. 14 du Digeste.*

On est obligé de recourir à cette action toutes les fois qu'il s'agit d'un contrat dont le droit civil n'a pas déterminé le nom :

4. *Ulpien au liv. 30 sur Sabin.*

Car il est tout naturel qu'il y ait plus d'espèces de conventions que de noms propres à les désigner en particulier.

5. *Paul au liv. 5 des Questions.*

Mon fils naturel que j'ai d'une de mes esclaves est sous votre puissance, vous avez sous la mienne un fils de la même qualité. Nous convenons ensemble que vous affranchirez mon fils, et moi le vôtre. J'ai rempli la convention ; vous n'avez point encore affranchi mon fils. On demande quelle action j'ai contre vous. Cette question donne lieu à traiter toute la matière des conventions où il s'agit de donner une chose pour en avoir une autre ; ce qui se réduit aux espèces suivantes : Ou je vous donne pour que vous me donniez, ou je vous donne pour que vous fassiez quelque chose pour moi ; ou je fais quelque chose pour vous pour que vous me donniez, ou je fais pour vous afin que vous fassiez pour moi. On peut demander quelle est l'obligation qu'on contracte dans chacune de ces espèces.

1. D'abord, si je donne de l'argent pour recevoir une chose, il y a vente ; si je donne une chose pour en avoir une autre, il est décidé que l'échange ne doit pas être confondu avec la vente. Néanmoins, il n'y a point de doute que cette convention produit une obligation civile et une action qui aura pour effet de vous faire condamner envers moi à me rendre non ce que vous avez reçu de moi, mais à m'indemniser de tout l'intérêt que j'ai de recevoir de vous la chose que vous vous êtes obligé de me donner pour la mienne ; ou si je préfère de reprendre la chose que je vous ai donnée, je demanderai que vous soyez condamné à me la

rendre, parce que je vous l'avois donnée pour en avoir de vous une autre, et que la tradition de cette autre chose ne m'a point été faite. Mais si vous avez reçu de moi de la vaisselle pour que vous me donnassiez un esclave, l'esclave que vous devez me fournir est à mes risques, et vous ne répondez à cet égard que de ce qui lui arrivera par votre faute. Voilà ce qu'on peut dire sur l'espèce de convention où l'un donne pour que l'autre donne.

2. Si je vous donne pour que vous fassiez quelque chose pour moi, il faut distinguer s'il s'agit d'un fait qui fait ordinairement la matière du loyer; par exemple, si je donne de l'argent pour qu'on me fasse un tableau, cette convention est une location. Mais si, au lieu de donner de l'argent en ce cas, je donnois autre chose, ce ne seroit point une location, mais bien une convention: ce seroit une obligation qui produiroit une action civile, dont l'effet seroit de faire condamner celui qui auroit reçu la chose, et qui ne voudroit pas faire ce à quoi il s'est engagé, à indemniser en conséquence celui qui a contracté avec lui de tout l'intérêt qu'il peut avoir; ou ce dernier pourra intenter une action pour reprendre ce qu'il aura donné. S'il s'agit d'un fait qui ne fait point ordinairement la matière d'une location: par exemple, je vous donne pour que vous affranchissiez tel esclave; soit que le temps dans lequel l'affranchissement devoit être fait ait été fixé, et qu'il se soit écoulé du vivant de l'esclave, et lorsqu'il pouvoit être affranchi; soit que le temps n'ayant pas été fixé, il se soit passé un temps assez considérable pour que l'esclave ait pu et même dû être affranchi, celui qui a donné aura ou l'action pour se faire rendre ce qu'il a donné, ou l'action expositive de la convention pour se faire indemniser de son intérêt. Cette décision regarde les espèces que nous avons rapportées. Mais si je vous ai donné un esclave pour que vous donnassiez la liberté au vôtre, et que l'esclave que je vous ai donné vienne à vous être évincé; alors, si j'ai eu connoissance que l'esclave que je vous donnois appartenoit à autrui, Julien écrit que vous avez contre moi l'action de la mauvaise foi. Si je l'ai ignoré, vous aurez contre moi une action civile exposive de la convention.

§. 2. At cùm do ut facias, si tale sit factum, quod locari solet; putà ut tabulam pingas, pecunia data, locatio erit: sicut superiore casu emptio. Si res non erit locatio, sed nascetur vel civilis actio in hoc quod mea interest, vel ad repetendum conditio. Quòd si tale est factum, quod locari non possit, putà ut servum manumittas, sive certum tempus adjectum est, intra quod manumittatur; idque cùm potuisset manumitti, vivo servo transierit, sive finitum non fuit, et tantum temporis consumptum sit, et potuerit, debueritque manumitti, condici ei potest, vel præscriptis verbis agi. Quod his quæ diximus, convenit. Sed si dedi tibi servum, ut servum tuum manumitteres, et manumisisti, et is quem dedi, evictus est; si sciens dedi, de dolo in me dandam actionem Julianus scribit. Si ignorans, in factum civilem.

Do ut facias.

Facio ut des.

§. 3. Quod si faciam ut des, et posteaquam feci, cessas dare, nulla erit civilis actio, et ideò de dolo dabitur.

Facio ut facias.

§. 4. Sed si facio ut facias, hæc species tractatus plures recipit. Nam si pacti sumus, ut tu à meo debitore Carthagine exigas, ego à tuo Romæ : vel ut tu in meo, ego in tuo solo ædificem, et ego ædificavi, et tu cessas, in priore specie mandatum quodammodo intervenisse videtur, sine quo exigere pecunia alieno nomine non potest. Quamvis enim et impendia sequantur, tamen mutuam officium præstamus : et potest mandatum ex pacto etiam naturam suam excedere. Possum enim tibi mandare, ut et custodiam mihi præstes, et non plus impendas in exigendo quàm decem. Et si eandem quantitatem impenderemus, nulla dubitatio est. Sin autem alter fecit, ut et hic mandatum intervenisse videatur, quasi refundamus invicem impensas : neque enim de re tua tibi mando. Sed tutius erit, et in insulis fabricandis, et in debitoribus exigendis, præscriptis verbis dari actionem : quæ actio similis erit mandati actioni : quemadmodum in superioribus casibus, locationi et emptioni.

5. Si je fais quelque chose pour que vous me donniez, et que la chose étant faite vous refusiez de me donner, comme cette convention n'approche d'aucune convention civile connue, elle ne produira point une action civile expositive de la convention, il faudra avoir recours à l'action de la mauvaise foi.

4. Mais lorsque quelqu'un fait pour qu'un autre fasse, cette convention a plusieurs espèces. Car si deux personnes conviennent ensemble que l'une exigera ce qui est dû à l'autre par un débiteur à Carthage, et que l'autre exigera ce qui est dû à la première à Rome ; ou que chacune bâtit sur le terrain de l'autre, et que l'une ayant bâti, l'autre refuse de le faire ; dans le premier cas il y a une espèce de mandat, car on ne peut point exiger une dette au nom d'un autre sans mandat de sa part. En effet, quoique chacun soit obligé de faire lui-même les dépenses nécessaires pour parvenir à être payé de la dette de l'autre, néanmoins les deux contractans se rendent un service réciproque, et on peut par convention faire un mandat qui excède les bornes ordinaires. Car je pourrais vous charger par un mandat de me répondre de la chose que je vous donnerois pouvoir d'exiger, et de ne point dépenser pour l'exiger au-delà d'une somme de dix. Si l'un et l'autre contractans ont fait une égale dépense pour exiger ce qui leur étoit dû réciproquement, il ne peut y avoir de difficultés. S'il n'y a que l'un des deux qui ait rempli la convention, on pourra dire qu'elle étoit une espèce de mandat, en vertu duquel chaque partie étoit obligée de faire raison à l'autre des dépenses qu'elle auroit faites ; parce que ce n'étoit pas à l'occasion de sa chose qu'elle étoit chargée de faire de la dépense. Mais il est plus sûr de décider que dans les deux espèces proposées où deux personnes conviennent d'exiger réciproquement ce qui leur est dû, ou de bâtir sur le terrain l'une de l'autre, il y a lieu à l'action civile expositive de la convention. Cette action approchera de la nature du mandat ; de même qu'elle doit tenir de la nature de l'action de la vente, ou de l'action de la location dans les deux premières espèces qui ont été rapportées plus haut.

8. S'il en est ainsi, dans le cas où une personne

Manumisi ut manumittas.

§. 5. Si ergo hæc sunt, ubi de faciendis ab

personne s'oblige à faire pour qu'une autre fasse, on doit décider la même chose dans la question originaire qui a donné lieu à toute cette dissertation ; c'est-à-dire que si j'ai affranchi votre fils naturel, et que vous refusez d'affranchir le mien, j'ai action contre vous pour vous faire condamner envers moi à m'indemniser de l'intérêt que j'ai de n'avoir point perdu l'esclave que j'ai affranchi. La condamnation devra-t-elle être réduite à une moindre somme, à cause des droits de patron que j'ai acquis sur cet affranchi ? Je ne crois pas que ces droits puissent entrer en ligne de compte.

6. *Nératius au liv. 1 des Réponses.*

Je vous ai vendu une maison, pour que vous me fissiez les réparations d'une autre. J'ai répondu que cette convention n'étoit point une véritable vente, et qu'elle ne pouvoit produire qu'une action civile expositive de la convention.

7. *Papinien au liv. 2 des Questions.*

Si je vous ai donné une somme de dix pour que vous donnassiez la liberté à votre esclave Stichus, et que vous refusez de le faire, je puis intenter à l'instant contre vous l'action civile expositive de la convention, pour vous faire condamner à me payer l'intérêt que j'ai que vous remplissiez la convention ; ou si je n'ai pas d'intérêt, je puis former contre vous la demande en restitution de la chose que je vous ai donnée.

8. *Le même au liv. 27 des Questions.*

Le maître d'un esclave accusé de vol l'a donné, après en avoir déclaré la valeur, pour qu'il fût mis à la question. On ne l'a point trouvé coupable, et celui qui l'a reçu refuse de le rendre. Le maître peut intenter à cet égard l'action civile expositive de la convention. Il y a cependant des cas où celui qui a reçu ainsi cet esclave pourra le garder ; par exemple, si le maître a préféré recevoir l'estimation de son esclave, ou si l'esclave a été pris en flagrant délit : car, dans ce dernier cas, le maître seroit même obligé de rendre ce qu'il auroit reçu pour l'estimation de son esclave. Mais on demande quelle action aura le maître pour répéter le prix de son esclave, s'il préfère en recevoir l'estimation ? J'ai répondu : Quand même la convention des parties n'auroit pas été accompagnée d'une stipulation, si néanmoins

ab utroque convenit, et in proposita quæstione idem dici potest : et necessariò sequitur, ut ejus fiat condemnatio, quanti interest mea servum habere quem manumisi. An deducendum erit, quòd libertum habeo? Sed hoc non potest æstimari.

6. *Nératius lib. 1 Responsorum.*

Insulam hoc modo, ut aliam insulam reficeres, vendidi. Respondit, nullam esse venditionem : sed civili intentione incerti agendum est.

Vendo ut reficias.

7. *Papinianus lib. 2 Quæstionum.*

Si tibi decem dederò, ut Stichum manumittas, et cessaveris, confestim agam præscriptis verbis, ut solvas quanti meam interest : aut si nihil interest, condicam tibi, ut decem reddas.

Do ut manumittas.

8. *Idem lib. 27 Quæstionum.*

Si dominus servum, cum furto argueretur, quæstionis habendæ causa æstimatum dedisset, neque de eo compertum fuisset, et is non redderetur, eo nomine civiliter agi posse, licet aliquo casu servum retenturus esset, qui traditum accepisset. Potest enim retinere servum sive dominus pro eo pecuniam elegisset, sive in admissio deprehensus fuisset : tunc enim et datam æstimationem reddi à domino oportere. Sed quæsitum est, quæ actione pecunia, si eam dominus elegisset, peti posset ? Dixi, tametsi quod inter eos ageretur, verbis quoque stipulationis conclusum non fuisset, si tamen lex contractus non lateret, præscriptis verbis incerti et hic agi posse : nec videri nudum pactum intervenisse, quoliens certa lege dari probaretur.

De servo, qui quæstionis habendæ causa æstimatus datus est.

9. *Idem lib. 11 Responsorum.*

Accepto tui,
ut deleges.

Ob eam causam accepto liberatus, ut nomen Titii debitoris delegaret, si fides contractus non impleat, incerti actione tenebitur. Itaque iudicis officio non vetus obligatio restaurabitur, sed promissa præstabitur, aut condemnatio sequetur.

10. *Javolenus lib. 13 Epistolarum.*

De usufructu,
et cautione omis-
sa.

Partis tertiæ usumfructum legavit. Heredis bona ab ejus creditoribus distracta sunt: et pecuniam quæ ex æstimatione partis tertiæ fiebat, mulier accepit fructu causa: et per ignorantiam stipulatio prætermisita est. Quæro, an ab herede mulieris pecunia quæ fructu causa data est, repeti possit, et qua actione? Respondi, in factum actionem dari debere.

11. *Pomponius lib. 39 ad Quintum Mucium.*

Quibus casibus
dantur actiones
in factum.

Quia actionum non plenus numerus esset, ideò plerumque actiones in factum desiderantur. Sed et eas actiones quæ legibus proditæ sunt, si lex justa ac necessaria sit, supplet prætor in eo quod legi deest. Quod facit in lege Aquilia, reddendo actiones in factum accommodatas legi Aquiliæ: idque utilitas ejus legis exigit.

12. *Proculus lib. 11 Epistolarum.*

De transcrip-
tione rei venditæ.

Si vir uxori suæ fundos vendidit, et in venditione comprehensum est convenisse inter eos, si ea nupta ei esse desiisset, ut eos fundos, si ipse vellet, eodem pretio

leur intention est certaine, le maître pourra intenter l'action civile expositive de la convention: On ne peut point regarder une convention comme un simple pacte, lorsqu'il est prouvé que la chose n'a été donnée que pour être rendue sous une certaine condition.

9. *Le même au liv. 11 des Réponses.*

Un débiteur a été libéré de sa dette par son créancier, sous la condition qu'il lui transporterait par délégation sa créance sur un de ses débiteurs nommé Titius. Si le débiteur refuse de déléguer, on a contre lui l'action expositive de la convention. L'effet de cette action ne sera point de rétablir l'ancienne obligation, mais le juge doit prononcer que le débiteur fournira à son créancier le débiteur qu'il lui a promis en sa place, ou le condamner envers lui.

10. *Javolenus au liv. 13 des Lettres.*

Un défunt avoit légué à une femme l'usufruit du tiers de ses biens. Les biens de son héritier ont été vendus par ses créanciers, et la femme légataire a reçu le prix de ce qui formoit le tiers des biens pour en jouir à titre d'usufruit. On a omis par ignorance d'exiger de cette femme la caution qu'on a coutume d'exiger de tout usufruitier. Je demande si on pourra demander contre l'héritier de la femme la restitution de la somme qu'elle n'avoit qu'à titre d'usufruit, et quelle action on aura? J'ai répondu qu'on pourroit intenter à cet égard l'action expositive du fait.

11. *Pomponius au liv. 39 sur Quintus-Mucius.*

Comme le nombre des actions connues n'est pas suffisant pour tous les cas, on est souvent obligé de recourir à des actions expositives du fait. Lors même qu'une loi juste et nécessaire a introduit une action, le préteur supplée pour les cas omis par la loi. C'est ce qu'a fait le préteur par rapport à la loi Aquilia, à l'occasion de laquelle il a introduit une espèce d'action expositive du fait, comme le demandoit la grande utilité de cette loi.

12. *Proculus au liv. 11 des Lettres.*

Si un mari a vendu à sa femme des fonds dont il étoit propriétaire, et que dans la vente on ait déclaré que les parties étoient convenues qu'en cas de séparation la femme

seroit obligée de rendre ces fonds à son mari pour le même prix, s'il le jugeoit à propos, je pense que cette convention doit donner lieu à une action expositive du fait. Il en sera de même si cette convention est faite entre toute autre personne.

13. *Ulpian au liv. 30 sur Sabin.*

Je vous ai donné une chose à vendre un certain prix, sous la condition que si vous la vendiez au-delà de ce prix, vous profiteriez du surplus. Cette convention ne donne lieu ni à l'action du mandat, ni à l'action de la société, mais seulement à une action expositive du fait; parce qu'il s'agit d'une convention différente de celles qui donnent lieu à ces deux actions; puisque d'un côté tout mandat doit être gratuit, et que de l'autre on ne peut pas dire qu'il y ait une société contractée avec un homme qui vous a pris pour vendre une chose, lorsqu'il s'en est réservé le prix.

1. Julien écrit au livre onze du digeste : Si je vous donne la propriété d'un terrain qui m'appartient, sous la condition que vous élevez sur ce terrain un bâtiment, dont ensuite vous me donnerez moitié, ce n'est point là une vente, puisqu'au lieu de prix je reçois la moitié de ma chose; ce n'est point un mandat, parce que la convention n'est pas gratuite; ni une société, parce qu'en contractant une société on ne perd point la propriété de sa chose. Mais si je vous donne un jeune esclave à instruire, ou un troupeau pour le faire paître, ou un jeune esclave à nourrir, sous la condition que lorsqu'il viendra à être vendu après quelques années, le prix en sera partagé entre nous, cette convention est bien différente de celle que nous venons de proposer par rapport au terrain, parce que, dans cette dernière espèce, celui qui avoit la propriété de la chose avant la convention ne la perd pas : ainsi il y a lieu en ce cas à l'action de la société. Mais si la propriété du jeune esclave eût été transférée à celui qui s'est chargé de le nourrir ou de l'instruire, on décideroit la même chose que dans le cas où le terrain a été donné, parce qu'alors la propriété auroit cessé d'appartenir au premier maître. Quelle sera donc la décision de ce dernier cas? Julien pense qu'il doit y avoir lieu à l'action expositive de la convention. Ainsi, dans

mulier transcriberet viro, in factum existimo judicium esse reddendum: idque et in aliis personis observandum.

13. *Ulpianus lib. 50 ad Sabinum.*

Si tibi rem vendendam certo pretio dedissem, *ut quo pluris vendidisses, tibi haberes*, placet, neque mandati, neque pro socio esse actionem, sed in factum, quasi alio negotio gesto : quia et mandata gratuita esse debent, et societas non videtur contracta in eo qui te non admisit socium distractionis, sed sibi certum pretium excepit.

De re data, ut certo pretio vendatur, et superfluum venditor lucratur.

§. 1. Julianus libro undecimo digestorum scribit : Si tibi areæ meæ dominium dedero, *ut insula ædificata partem mihi reddas*, neque emptionem esse, quia pretii loco partem rei meæ recipio : neque mandatum, quia non est gratuitum : neque societatem, quia nemo societatem contrahendo rei suæ dominus esse desinit. Sed si *puerum docendum, vel pecus pascendum tibi dedero, vel puerum nutriendum, ita ut si post certos annos venisset, pretium inter nos communicaretur*, abhorrere hæc ab area; eo quod hinc dominus esse non desinit, qui prius fuit : competit igitur pro socio actio. Sed si fortè puerum domini tui fecero, idem se, quod in area, dicturum : quia dominium desinit ad primum dominum pertinere. Quid ergo est? In factum putat actionem Julianus dandam, id est, præscriptis verbis. Ergo si quis areæ dominium non transtulerit, sed passus sit se sic ædificare, ut communicaretur vel ipsa, vel pretium, erit societas. Idemque et si partem areæ dominium transtulerit, partem non, et eadem lege ædificare passus sit.

De area data, ut ædificetur. De pueri docendo, vel nutriendo. De pecore pascendo.

De mercibus
alienis in mare
projectis.

14. *Idem lib. 41 ad Sabinum.*

Qui servandarum mercium suarum
causa alienas merces in mare projecit,
nulla tenetur actione. Sed si sine causa id
fecisset, in factum: si dolo, de dolo te-
netur.

Si servus spo-
natus frigore
moriatur.

§. 1. Sed et si servum quis alienum
spoliaverit, isque frigore mortuus sit, de
vestimentis quidem furti agi poterit; de
servo verò in factum agendum, criminali
pœna adversus eum servata.

De fidejussore
prestando ei,
qui prædium pro
alio obligavit.

§. 2. Sed et si calicem argenteum quis
alienum in profundum abjecerit, damni
dandi causa, non lucri faciendi, Pompo-
nius libro septimodecimo ad Sabinum
scripsit, neque furti, neque damni inju-
riæ actionem esse: in factum tamen
agendum.

§. 5. Si glans ex arbore tua in meum
fundum cadat, eamque ego immisso pe-
core depascam, Aristo scribit, non sibi
occurrere legitimam actionem, qua ex-
periri possim: nam neque ex lege duode-
cim tabularum de pastu pecoris, quia
non in tuo pascitur: neque de pauperie,
neque damni injuriæ agi posse. In factum
itaque erit agendum.

la première espèce, si le propriétaire n'a-
bandonne point la propriété de son terrain,
mais permet seulement à quelqu'un d'y bâtir;
de manière que le bâtiment ou le prix de-
vienne commun entre les deux parties, c'est
une véritable société. Il en sera de même
s'il a abandonné la propriété de la moitié
de son terrain en se conservant le domaine
de l'autre moitié, et qu'il ait permis de bâtir
sous les mêmes conditions.

14. *Le même au liv. 41 sur Sabin.*

Celui qui a jeté les marchandises d'autrui
dans la mer pour conserver les siennes qui
étoient dans le même vaisseau, n'est sou-
mis à cet égard à aucune action. Mais s'il
l'avoit fait sans aucune raison, il seroit sou-
mis à l'action expositive du fait; s'il l'avoit
fait par mauvaise foi, il seroit soumis à l'ac-
tion de la mauvaise foi.

1. Si quelqu'un dépouille l'esclave d'un
autre, et que cet esclave soit mort de froid,
à l'égard des habits de l'esclave, il y aura
lieu à l'action pénale du vol; quant à ce
qui touche l'esclave lui-même, il y aura lieu
à une action expositive du fait, sans pré-
judice de la peine qui sera portée sur l'ins-
tance criminelle en conséquence de la dis-
position de la loi Cornélia.

2. Si quelqu'un jette dans la mer une coupe
d'argent appartenante à autrui, Pomponius
écrit au livre dix-sept sur Sabin, qu'il a eu
intention de causer du tort au maître de
cette coupe, plutôt que d'en profiter lui-
même; ce qui fait qu'il n'y aura lieu ni à
l'action pénale du vol, ni à l'action directe
de la loi Aquilia; mais on pourra tenter
l'action expositive du fait.

3. S'il tombe du gland de vos arbres sur
mon terrain, et que je le fasse manger par
mon troupeau, Aristo écrit qu'il ne connoît
point d'action directe pour ce cas: car vous
ne pouvez pas avoir contre moi l'action de la
loi des douze tables, portée contre ceux qui
font paître leur troupeau dans le terrain
d'autrui, parce que c'est dans mon terrain
et non dans le vôtre que mon troupeau a
mangé le gland; vous n'avez point non plus
contre moi l'action en réparation du tort
qui vous est causé par mes bestiaux, ni l'ac-
tion directe de la loi Aquilia. Ainsi il faut
recourir en ce cas à l'action expositive du
fait.

15. *Le même au liv. 42 sur Sabin.*

Ceux qui savent l'endroit où sont recelés des esclaves fuyards, ont coutume d'en instruire le maître: ce qui ne les rend pas pour cela complices du vol; ils sont même dans l'usage de se faire donner une récompense, moyennant laquelle ils indiquent le lieu où les esclaves sont recelés, et ce qui est donné en ce cas, n'est pas censé injuste: c'est pourquoi celui qui l'a reçu ne craint point qu'on puisse le lui redemander comme payé indûment; parce qu'il l'a reçu pour une cause qui n'a rien d'illicite. S'il n'y a rien eu de payé, mais qu'on soit seulement convenu de donner au délateur une certaine récompense, c'est-à-dire, qu'on ait promis que s'il indiquoit le lieu où l'esclave est recélé, et que l'esclave y fût pris, on lui donneroit une certaine somme, le délateur aura-t-il une action pour se faire payer? On ne peut pas dire que cette convention soit un pacte nu et incapable de produire une action, car elle renferme une espèce de contrat: ce qui donne lieu à une action civile, c'est-à-dire, à l'action expositive de la convention; à moins qu'on ne dise qu'en ce cas il doit y avoir lieu à l'action de la mauvaise foi, parce que le délateur peut en accuser le maître de l'esclave.

16. *Pomponius au liv. 22 sur Sabin.*

Vous m'avez permis de fouiller votre terrain pour en tirer de la craie, sous la condition que je remplirois l'endroit où j'aurois fouillé. On a demandé quelle action vous auriez contre moi, si je refusois de remplir l'endroit où j'ai fouillé? Il est certain qu'il y a lieu en ce cas à une action civile expositive de la convention, dont l'objet est de me faire condamner aux dommages et intérêts. Mais si vous m'avez vendu la craie que je tirerois de votre terrain en le fouillant, vous auriez contre moi l'action de la vente. Si après avoir tiré la craie je remplis l'endroit de la fouille, et que vous refusiez de me la laisser emporter, j'ai contre vous l'action en représentation de la craie pour la réclamer, parce qu'elle m'appartient au moyen de ce que je l'ai tirée de votre consentement.

1. Vous m'avez permis d'ensemencer votre champ, et d'en recueillir les fruits; je l'ai ensemencé, et vous refusez de me laisser

15. *Idem lib. 42 ad Sabinum.*

Solent, qui noverunt servos fugitivos alicubi celari, indicare eos dominis, ubi celentur: quæ res non facit eos fures: solent etiam mercedem hujus rei accipere, et sic indicare: nec videtur illicitum esse hoc, quod datur: quare qui accepit, quia ob causam accepit, nec improbam causam, non timet condictionem. Quòd si solum quidem nihil est, sed pactio intercessit ob indicium, hoc est, *ut si indicasset, apprehensusque esset fugitivus, certum aliquid daretur*, videamus an possit agere? Et quidem conventio ista non est nuda, ut quis dicat ex pacto actionem non oriri, sed habet in se negotium aliquod: ergo civilis actio oriri potest, id est, præscriptis verbis; nisi si quis et in hac specie de dolo actionem competere dicat, ubi dolus aliquis arguatur.

De indicio servi fugitivi.

16. *Pomponius lib. 22 ad Sabinum.*

Permisisti mihi cretam eximere de agro tuo, ita ut eum locum unde exemissem, replerem: exemi, nec repleo. Quæsitum est, quam habeas actionem? Sed certum est civilem actionem incerti competere. Si autem vendidisti cretam, ex vendito ages. Quòd si post exemptionem cretæ replevero, nec patiaris me cretam tollere, tum agam ad exhibendum, quia mea facta est, cum voluntate tua exempta sit.

De creta exempta, et loco replendo.

§. 1. Permisisti mihi, ut sererem in fundo tuo, et fructus tollerem: sevi, nec pateris me fructus tollere. Nullam juris.

De satis in fundo alieno.

civilis actionem esse, Aristo ait: an in factum dari debeat, deliberari posse. Sed erit de dolo.

17. *Ulpianus lib. 28 ad Edictum.*

De habitatione
data.

Si gratuitam tibi habitationem dedero, an commodati agere possim? Et Vivianus ait posse: sed est tutius præscriptis verbis agere.

De æstimatoria.

§. 1. Si margarita tibi æstimata dedero, ut aut eadem mihi adferres, aut pretium eorum: deinde hæc perierint antè venditionem: cujus periculum sit? Et ait Labeo, quod et Pomponius scripsit, si quidem ego te venditor rogavi, meum esse periculum: si tu me, tuum: si neuter nostrum, sed duntaxat consensimus, teneri tē hactenus, ut dolum et culpam mihi præstes. Actio autem ex hac causa atique erit præscriptis verbis.

De re inspi-
cienda.

§. 2. Papinianus libro octavo quæstionum scripsit: Si rem tibi inspiciendam dedi, et dicas te perdidisse, ita demum mihi præscriptis verbis actio competit, si ignorem ubi sit. Nam si mihi liqueat, apud te esse, furti agere possum, vel condicere, vel ad exhibendum agere. Secundum hæc, si cui inspiciendum dedi, sive ipsius causa, sive utriusque, et dolum et culpam mihi præstandam esse dico propter utilitatem: periculum non. Si verò mei duntaxat causa datum est, dolum solùm: quia propè depositum hoc accedit.

Commodo ut
commodos.

§. 3. Si cum unum bovem haberem,

ser emporter les fruits. Aristo pense qu'il n'y a en ce cas aucune action civile directe. On peut douter s'il y aura lieu à l'action expositive de la convention; mais il vaut mieux recourir à l'action de la mauvaise foi.

17. *Ulpien au liv. 28 sur l'Edit.*

Si je vous ai accordé une habitation gratuite dans ma maison, ai-je contre vous l'action du prêt à usage? Vivien le pense ainsi; mais il est plus sûr de recourir à l'action expositive de la convention.

1. Je vous ai donné des pierreries que nous avons estimées ensemble, afin ou que vous me les rendissiez ou que vous m'en rapportassiez le prix. Ces pierreries ayant été perdues avant que vous les eussiez vendues, on demande quel est celui qui doit souffrir de cette perte? Labéon pense, avec Pomponius, que si c'est moi qui vous ai prié de les vendre, je dois souffrir la perte, et que si c'est vous qui m'avez prié de vous les donner à vendre, la perte vous regarde; mais que si aucun de nous n'a demandé en particulier que les pierreries fussent données à vendre, celui qui les a reçues est obligé de répondre de sa mauvaise foi et de sa négligence; et il y aura lieu en ce cas de part et d'autre à l'action expositive de la convention.

2. Papinien écrit au livre huit des questions: Si je vous ai donné une chose pour l'examiner, et que vous disiez l'avoir perdue, je n'ai contre vous l'action expositive de la convention, qu'autant que j'ignorerais où est la chose. Si je sais qu'elle est chez vous, j'ai contre vous l'action pénale du vol, ou celle en restitution d'une chose volée, ou l'action pour me faire représenter la chose et la réclamer. Ainsi, si j'ai donné à un autre une chose à examiner, ou pour son avantage particulier, ou pour notre avantage commun, celui qui a reçu la chose doit me répondre de sa mauvaise foi et de sa négligence, à cause de l'avantage qu'il avoit d'avoir la chose pour l'examiner, et il ne doit pas me répondre des cas fortuits. Mais si je lui avois donné cette chose à examiner pour mon avantage particulier, celui qui l'a reçue ne sera responsable envers moi que de sa mauvaise foi; parce qu'une pareille convention approche du dépôt.

3. Mon voisin et moi n'avions chacun qu'un

bœuf; nous sommes convenus que je lui prêterois le mien pendant dix jours, et qu'il me prêteroit le sien pendant le même temps, afin que nous puissions labourer nos terres. Un des bœufs est mort pendant qu'il étoit chez mon voisin. Il n'y a pas lieu à l'action du prêt à usage, parce la convention n'a pas été gratuite; mais il faut recourir à l'action expositive de la convention.

4. Si, lorsque vous vouliez me vendre des habits, je vous ai prié de me les laisser pour les montrer à gens à ce connoissant, et que ces habits aient péri par le feu ou par quelqu'autre force majeure, je ne suis obligé à rien envers vous à cet égard. Mais on voit par-là que je suis responsable en ce cas de mes soins à garder ces habits.

5. Un tiers reçoit des anneaux de deux personnes qui faisoient ensemble une gageure; il refuse de les donner à celui qui l'a gagnée. Il y a lieu contre lui à l'action expositive de la convention: car on ne peut point approuver en ce cas le sentiment de Sabin, qui pensoit que celui qui auroit gagné la gageure devoit alors avoir l'action pénale du vol et celle en restitution d'une chose volée. En effet, comment veut-on qu'il intente l'action du vol relativement à une chose dont il n'a jamais eu ni la propriété ni la possession? Mais si la gageure étoit illicite, celui qui l'aura gagnée ne pourra redemander que son anneau.

18. *Le même au liv. 30 sur l'Edit.*

Je vous ai déposé une somme d'argent pour que vous la donnassiez à Titius s'il ramenoit mon esclave fuyard. Vous n'avez point donné cette somme à Titius, parce qu'il n'a pas ramené l'esclave. Si vous ne voulez pas me rendre la somme, il est plus sûr de recourir à l'action expositive de la convention: car cet argent ne vous a pas été remis comme en séquestre par moi et celui qui poursuit mon esclave pour me le ramener.

19. *Le même au liv. 31 sur l'Edit.*

Vous m'avez prié de vous prêter une somme d'argent; comme je ne l'avois pas, je vous ai donné une chose à vendre afin que vous en gardassiez le prix à titre de prêt. Si vous n'avez pas vendu la chose, ou si l'ayant vendue vous ne vous êtes pas servi du prix à titre de prêt, il est plus sûr, suivant Labéon, de recourir à l'action civile

et vicinus unum, placuerit inter nos, ut per denos dies ego ei, et ille mihi bovem commodaremus, ut opus faceret, et apud alterum bos perit, commodati non competit actio, quia non fuit gratuitum commodatum: verum præscriptis verbis agendum est.

§. 4. Si cum mihi vestimenta venderes, rogavero ut ea apud me relinquant, ut peritioribus ostenderem: mox hæc perierint vi ignis, aut alia majore, periculum me minimè præstaturum. Ex quo apparet, utique custodiam ad me pertinere.

De re ostendenda relicta.

§. 5. Si quis sponsionis causa annulos acceperit, nec reddit victori, præscriptis verbis actio in eum competit. Nec enim recipienda est Sabini opinio, qui condici et furti agi ex hac causa putat. Quemadmodum enim rei nomine, cujus neque possessionem, neque dominium victor habuit, aget furti? Planè si inhonesta causa sponsionis fuit, sui annulli duntaxat repetitio erit.

De sponsione.

18. *Idem lib. 30 ad Edictum.*

Si apud te pecuniam deposuerim, ut daret Titio, si fugitivum meum reduxisset, nec dederis, quia non reduxit. Si pecuniam mihi non reddas, melius est præscriptis verbis agere. Non enim ambo pecuniam ego et fugitivarius deposuimus, ut quasi apud sequestrem sit depositum.

De pecunia deposita, ut reducenti fugitivum detur.

19. *Idem lib. 31 ad Edictum.*

Rogasti me ut tibi nunquam mutuos darem; ego cum non haberem, dedi tibi rem vendendam, ut pretio utereris. Si non vendidisti, aut vendidisti quidem, pecuniam autem non accepisti mutuam, tutius est ita agere, ut Labeo ait, præscriptis verbis, quasi negotio quodam inter nos gesto proprii contractus.

De re vendenda data, ut pretium in mutuum convertatur.

De fidejussore
præstando ei,
qui prædium pro
alio obligavit.

§. 1. Si prædium pro te obligavero, deindè placuerit inter nos, *ut mihi fidejussorem præstares, nec facias, melius esse dico, præscriptis verbis agi; nisi merces intervenit: nam si intervenit, ex locato esse actionem.*

20. *Idem lib. 32 ad Edictum.*

De re expe-
rienda,

Apud Labeonem quæritur: Si tibi equos venales experiendos dedero, *ut si in triduo displicissent, redderes, tuque desultor in his cucurreris et viceris, deindè emere nolueris, an sit adversus te ex vendito actio? Et puto verius esse, præscriptis verbis agendum: nam inter nos hoc actum, ut experimentum gratuitum acciperes, non ut etiam certares.*

§. 1. Item apud Melam quæritur: *Si mulas tibi dedero, ut experiaris, et si placuissent, emeres: si displicissent, ut in dies singulos aliquid præstares: deindè mulæ à grassatoribus fuerint ablatæ intra dies experimenti, quid esset præstandum, utrum pretium et merces, an merces tantum? Et ait Mela interesse, utrum emptio jam erat contracta, an futura: ut si facta, pretium petatur; si futura, merces petatur. Sed non exprimit de actionibus. Puto autem, si quidem perfecta fuit emptio, competere ex vendito actionem: si verò nondum perfecta esset, actionem talem, qualem adversus desultorem dari.*

Vel inspicienda
data.

§. 2. Si cum emere argentum velles, vascularius ad te detulerit, et reliquerit, et

expositive de la convention, comme s'il y eût eu entre nous une espèce de contrat civil distingué du prêt.

1. Si j'ai hypothéqué pour vous un fonds qui m'appartenoit, et qu'après avoir convenu ensuite que vous me donneriez un répondant vous refusiez de me le donner, je pense qu'il est plus sûr de recourir à l'action expositive de la convention; à moins qu'on ne soit convenu d'un salaire: car il y aura lieu en ce cas à l'action directe du loyer.

20. *Le même au liv. 32 sur l'Edit.*

Labeon traite cette question: Je vous ai donné à l'essai des chevaux que j'avois à vendre, sous la condition que vous me les rendriez dans trois jours s'ils ne vous plaisoient pas. Comme vous disputiez le prix de la course à cheval, vous avez monté mes chevaux, et ils vous ont fait gagner le prix; ensuite vous ne voulez pas les acheter. Aurai-je contre vous l'action de la vente? Je pense qu'il vaut mieux recourir à l'action expositive de la convention; car la convention des parties a été que celui qui reçoit les chevaux les tiendrait à l'essai pendant trois jours sans en tirer aucun profit, et non pas qu'il s'en serviroit pour disputer le prix.

1. Méla propose aussi cette question: Je vous ai prêté des chevaux pour que vous en fîssiez l'essai, sous la condition que vous les acheteriez s'ils vous plaisoient, et que s'ils ne vous plaisoient pas, vous me donneriez tant par jour. Pendant le temps fixé pour l'essai, les chevaux vous ont été enlevés par des brigands. A quoi êtes-vous obligé envers moi? Me devez-vous le prix des chevaux et les loyers, ou seulement les loyers? Méla dit qu'il faut distinguer si la vente étoit déjà parfaite, ou si elle devoit seulement être contractée par la suite. Dans le premier cas, celui qui a reçu les chevaux paiera le prix; dans le second, il ne paiera que les loyers. Mais Méla ne dit rien des actions qui doivent avoir lieu en ce cas. Je pense que, dans le premier cas, il y aura lieu à l'action de la vente, et que dans le second on donnera une action expositive de la convention, comme nous l'avons dit dans l'espèce rapportée plus haut.

2. Si, étant dans l'intention d'acheter de l'argenterie, l'orfèvre vous en apporte, et vous

vous la laissez, mais que, comme elle ne vous convenoit pas, vous la donniez à votre esclave à reporter, et qu'elle soit perdue sans mauvaïse foi et sans faute de votre part, l'orfèvre doit souffrir de cette perte; parce que c'est pour son intérêt aussi bien que pour le vôtre, que vous la lui avez fait reporter. Labéon dit néanmoins que vous êtes responsable de la faute de ceux à qui vous avez donné l'argenterie à reporter; et je pense qu'il doit y avoir lieu en ce cas à l'action expositive de la convention.

21. *Le même au liv. 2 des Disputes.*

Au défaut de l'action ou de l'exception directe, on doit accorder l'action ou l'exception utile.

22. *Gaius au liv. 10 sur l'Edit provincial.*

Si je vous donne des étoffes à lustrer ou des habits à faire, il y aura lieu entre nous à l'action du mandat si vous vous chargez de ce travail gratuitement; mais si je vous ai donné ou promis un salaire, l'obligation que nous contractons est un contrat de location. Si vous ne vous chargez pas de ce travail gratuitement, et qu'on ne vous donne ou qu'on ne convienne point à l'instant avec vous d'un salaire, mais seulement que les parties aient intention qu'il y en ait un par la suite tel qu'il sera fixé entre elles, on doit décider que cette convention, qui a quelque chose de particulier, doit donner lieu à l'action expositive de la convention.

23. *Alfenus au liv. 3 du Digeste abrégé par Paul.*

Deux personnes marchaient ensemble le long du Tibre; l'une d'elles ayant prié l'autre de lui montrer son anneau, cet anneau est tombé de ses mains et a roulé dans le Tibre. Alfenus répond qu'il y a lieu en ce cas à une action expositive du fait.

24. *Africain au liv. 8 des Questions.*

Titius a donné à Sempronius une somme de trente mille livres à placer; les parties sont convenues que des intérêts de cet argent, qui seroient fixés à six pour cent, Sempronius paieroit les impôts dus par Titius; que dans le cas où les intérêts seroient plus forts que ce qui seroit dû à raison des impôts, il remettrait le surplus à Titius; et dans le cas où les intérêts ne suffiroient pas, ce que Sempronius auroit payé de plus se-

Tome III.

et cum displicuisset tibi, servo tuo referendum dedisti, et sine dolo malo, et culpa tua perierit, vascularii esse detrimentum: quia ejus quoque causa sit missum. Certè culpam eorum quibus custodiendum, perferendumve dederis, præstare te oportere Labeo ait: et puto præscriptis verbis actionem in hoc competere.

21. *Idem lib. 2 Disputationum.*

Quotiens deficit actio, vel exceptio, utilis actio, vel exceptio est.

Si deficiat actio, vel exceptio.

22. *Gaius lib. 10 ad Edictum provinciale.*

Si tibi polienda, sarciendave vestimenta dederim, si quidem gratis hanc operam te suscipiente, mandati est obligatio: si verò mercede data, aut constituta, locationis conductionisque negotium geritur. Quòd si neque gratis hanc operam susceperis, neque protinus aut data, aut constituta sit merces, sed eo animo negotium gestum fuerit, ut postea tantum mercedis nomine daretur, quantum inter nos statutum sit, placet, quasi de novo negotio, in factum dandum esse judicium, id est, præscriptis verbis.

De vestimentis poliendis, sarciendisve.

23. *Alfenus lib. 3 Digestorum à Paulo Epitomatorum.*

Duo secundum Tiberim cum ambularent, alter eorum ei qui secum ambulabat, rogatus anulum ostendit, ut respiceret: illi excidit anulus, et in Tiberim devolutus est. Respondit, posse agi cum eo in factum actione.

Si anulus ei, cui ostensus est, exciderit.

24. *Africanus lib. 8 Quæstionum.*

Titius Sempronio triginta dedit: pactique sunt, ut ex reditu ejus pecuniæ tributum quod Titius pendere debet, Sempronius præstaret, computatis usuris semissibus, quantoque minus tributorum nomine præstitum foret, quàm earum usurarum quantitas esset, ut id Titio restitueret: quod amplius præstitum esset, id ex sorte decederet: aut si et sortem et usuras summa tributorum excessisset, id quod am-

De pecuniâ data, ut fœnori detur, et ex ejus usuris tributum solvatur.

plus esset, Titius Sempronio præstaret; neque de ea re ulla stipulatio interposita est. Titius consulebat, id quod amplius ex usuris Sempronius redegisset, quàm tributorum nomine præstitisset, qua actione ab eo consequi possit? Respondit, pecuniæ quidem creditæ usuras nisi in stipulationem deductas, non deberi: verùm in proposito videndum, ne non tam fœnerata pecunia intelligi debeat, quàm quasi mandatum inter eos contractum, nisi quod ultra semissem consecutus esset. Sed ne ipsius quidem sortis petitionem pecuniæ creditæ fuisse: quandò si Sempronius eam pecuniam sine dolo malo vel amisisset, vel vacuum habuisset, dicendum, nihil eum eo nomine præstare debuisset. Quare tutius esse, præscriptis verbis in factum actionem dari, præsertim cum illud quoque convenisset, ut quod amplius præstitum esset, quàm ex usuris redigeretur, sorti decederet: quod ipsum jus et causam pecuniæ creditæ excedat:

25. *Marcianus lib. 3 Regularum.*

De operis. De
conditione, in-
debiti.

Si operas fabriles quis servi vice mutua dedisset, *ut totidem reciperet*, posse eum præscriptis verbis agere: sicuti si *penulas dedisset, ut tunicas acciperet*. Nec esse hoc contrarium, quòd si per errorem operæ indebitæ datæ sunt, ipsæ repeli non possunt: nam aliud dando, ut aliud reddatur, obligari jure gentium possumus: quod autem indebitum datur, aut ipsum repeli debet, aut tantundem ex eodem genere: quorum neutro modo operæ repeli possunt.

roit déduit sur le sort principal; ou que si le paiement des impôts excédoit le capital et les intérêts, Titius tiendrait compte à Sempronius de ce qu'il auroit payé au delà. Cette convention n'a point été confirmée par une stipulation solennelle. Titius demandoit quelle action il auroit pour forcer Sempronius à lui rendre ce qui lui restoit des intérêts après le paiement des impôts? Julien répond qu'il est vrai que les intérêts de l'argent prêté ne sont dus que quand il y a eu une stipulation à leur égard; mais il faut examiner si ce qui est proposé n'est pas une espèce de mandat que les parties ont contracté plutôt qu'un véritable prêt d'argent. C'est ce qu'on pourroit nier si celui à qui l'argent a été donné eût touché quelque chose au delà des intérêts à six pour cent; mais il est certain que l'action qu'on auroit pour demander même le sort principal, ne seroit pas l'action du prêt: car si Sempronius avoit perdu la somme sans mauvaise foi de sa part, ou s'il l'avoit gardée sans la placer, on n'auroit point contre lui l'action du prêt à cet égard. Ainsi il est plus sûr de recourir à l'action expositive de la convention, sur-tout à cause de la clause par laquelle les parties sont convenues que ce qu'on auroit payé pour les impôts au delà de l'intérêt qu'on toucheroit, seroit pris sur le sort principal: ce qui excède les bornes du contrat du prêt d'argent.

25. *Marcien au liv. 3 des Règles.*

Si un maître fournit à quelqu'un les journées de son esclave ouvrier, pour recevoir de lui autant de journées d'un autre esclave, il y a lieu à l'action expositive de la convention; comme il arrive dans le cas où un homme a donné des manteaux pour recevoir des robes. On ne peut point objecter que lorsqu'on a fourni indûment des journées d'un esclave ouvrier, on ne doit pas se les faire rendre par l'action en restitution d'une chose payée indûment: car on contracte une véritable obligation suivant le droit des gens, quand on donne une chose pour en recevoir une autre; au lieu que lorsqu'on redemande une chose payée indûment, on répète ou la chose elle-même, ou une chose du même genre: ce qui ne peut avoir lieu dans le cas où on a fourni les journées d'un esclave ouvrier.

26. *Pomponius au liv. 21 sur Sabin.*

Si je vous ai donné des vases sous la condition que vous me les rendriez, il y a lieu à l'action du prêt. Si je vous les ai donnés sous la condition que vous me rendriez autant de marcs d'argent que ces vases pesoient, cette quantité de marcs d'argent doit être demandée par l'action expositive de la convention, et l'argent doit être d'un aussi bon titre que celui des vases. Il faudroit dire la même chose si la convention portoit que vous me rendriez ou les vases ou pareil poids d'argent.

26. *Pomponius lib. 21 ad Sabinum.*

Si tibi scyphos dedi, *ut eisdem mihi redderes*, commodati actio. Si *ut pondus argenti redderes*, quantum in illis esset, tantidem ponderis petitio est per actionem præscriptis verbis, tam boni tamen argenti, quàm illi scyphi fuerunt. Sed si, *ut vel hos scyphos, vel ut ejusdem ponderis argentum dares*, convenit, idem dicendum est.

De scyphis datis, ut idem, vel ut tantundem ponderis, vel ut alterutrum redatur.

DIGESTORUM SEU PANDECTARUM

LIBER VICESIMUS.

PARS QUARTA.

DIGESTE OU PANDECTES,

LIVRE VINGTIÈME.

QUATRIÈME PARTIE.

TITRE PREMIER.

DES GAGES ET HYPOTHÈQUES ;

DE LA MANIÈRE

D'en contracter l'obligation, et des clauses dont ces conventions sont susceptibles.

1. *Papinien au liv. 11 des Réponses.*

LA convention générale par laquelle on hypothèque tous ses biens, même ceux qu'on acquerra par la suite, est valable. Mais si on suppose que quelqu'un a obligé à son créancier la chose d'autrui qui ne lui étoit pas due au temps où il a contracté cette obligation, et que le débiteur vienne par la suite à acquérir le domaine de cette chose, on se déterminera difficilement à accorder au créancier l'action utile pour demander le gage, s'il a su que la chose qu'on lui en-

TITULUS PRIMUS.

DE PIGNORIBUS ET HYPOTHECIS;

ET QUALITER

Ea contrahantur, et de pactis eorum.

1. *Papinianus lib. 11 Responsorum.*

CONVENTIO generalis in pignore dando bonorum vel postea quæditorum, recepta est. In speciem autem alienæ rei collata conventionem, si non fuerit ei qui pignus dabat debita, postea debitori dominio quæsito, difficilius creditori, qui non ignoravit alienum, utilis actio dabitur; sed facilius erit possidenti retentio.

De re aliena;