

BIBLIOGRAPHIE

Jean LIMPENS, *La Vente en Droit belge*, avec la collaboration de J. HEENEN, J. MATTHIS, E. GUTT et J. Van DAMME, Établissements Emile Brulant, Bruxelles et Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1960.

Cet ouvrage magistral, extrait du Tome XVIe du *Réertoire pratique du droit belge*, constitue un traité du contrat de vente dans les systèmes juridiques groupés sous l'égide du droit français. Mais il y a lieu de faire remarquer tout de suite que l'oeuvre garde une certaine indépendance vis-à-vis de ce droit, car la doctrine et les solutions jurisprudentielles belges — d'une richesse remarquable — se trouvent mises en évidence en ce qui concerne toutes les questions du droit de vente.

Traité d'abord dans ses éléments constitutifs et ses effets, et ensuite dans toutes ses modalités et sa dissolution, le contrat de vente est exposé et analysé de manière à intéresser aussi bien les civilistes que les commercialistes. Une brève évocation du plan suivi suffira à relever l'ampleur et la richesse des matières traitées et l'état complet de l'ouvrage.

Celui-ci est divisé en quatre titres, traitant successivement des notions générales, des effets de la vente, des ventes soumises à des règles particulières et enfin de la dissolution du contrat de vente.

Le premier titre, concernant les notions générales, contient cinq chapitres. Le premier a pour objet l'origine et la définition de la vente. Cette définition se trouve d'abord formulée par l'auteur d'après les éléments spécifiques du contrat, à savoir le transfert de la propriété et le paiement du prix. Ensuite, l'auteur considère la définition qui est donnée par le Code et la juge incorrecte et incomplète. Car le Code mentionne l'obligation de livrer une chose et de la payer. Il est admis que cette obligation de livrer peut être prise comme synonyme d'obligation de donner, comportant le transfert de la propriété, mais alors il semble que la définition du Code ne considère pas que la propriété est transférée *solo consensu*, par simple accord des volontés. L'auteur juge d'ailleurs que le système du Code aboutit à des conséquences paradoxales dans certaines situations — comme en cas de vente immobilière où l'acheteur

néglige de faire transcrire l'acte de vente ou au cas où un deuxième acheteur est mis en possession de la chose — où le droit de propriété ne peut être opposé qu'au cocontractant et il penche plutôt vers les systèmes où la propriété passe par la tradition. Les obligations de transférer la propriété et de payer le prix font ensuite l'objet d'une section à part, ainsi que les caractères de contrat consensuel, synallagmatique et à titre onéreux de la vente. La dernière section du premier chapitre est consacrée à la comparaison de la vente avec d'autres contrats, ou conventions, tel que le louage, les conventions sur les produits d'une chose, les locations - ventes, le dépôt, le louage d'ouvrage, le mandat, la dation en paiement et la donation avec charges. Certaines conventions se trouvant sur la limite entre la vente et les contrats précités sont analysées avec maîtrise.

Le deuxième chapitre est consacré aux éléments constitutifs de la vente. Le plan suivi par l'auteur semble différer sensiblement de l'énumération classique concernant ces éléments, à savoir, les parties ou l'accord de volontés entre les parties, l'objet et le prix. En effet, l'on constate que les trois sections du chapitre concernent successivement le consentement, la capacité et l'objet. Les questions ayant trait au concours des volontés et aux vices de consentement se trouvent exposées dans la première section, les interdictions de vendre ou d'acheter sont étudiées du point de vue des ventes entre époux, de l'acquisition des droits litigieux par des gens de justice, des activités du représentant du vendeur et des lois particulières, dans la deuxième section, tandis que la chose et le prix forment ensemble le contenu de la troisième section ayant pour titre l'objet de la vente.

Le troisième chapitre traite brièvement de la règle "les frais d'actes et autres accessoires sont à la charge du vendeur" (C. civ., art. 1593); le quatrième chapitre de la preuve de la vente en matière civile et commerciale et le cinquième chapitre, intitulé "De l'interprétation de la vente", de la règle de l'article 1602 du Code, imposant au vendeur l'obligation d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.

Le deuxième titre traite des effets de la vente et se divise en deux chapitres, concernant les obligations du vendeur et celles de l'acheteur. Les obligations du vendeur sont groupées en trois sec-

tions, ayant trait à la délivrance, à la garantie d'éviction et à la garantie des vices, et celles de l'acheteur en deux sections, à savoir le "retirement" et le paiement du prix. Toutes les questions, théoriques et pratiques, relatives aux effets du contrat de vente se trouvent étudiées dans le deuxième titre avec une référence abondante soit à la doctrine, soit aux décisions des tribunaux.

Le troisième titre a pour objet les ventes soumises à des règles particulières. Le premier chapitre de ce titre, est composé seulement de deux paragraphes où l'auteur déclare que les "différentes variantes dont le contrat de vente est susceptible" et "les stipulations accessoires que ce contrat peut renfermer en dehors de ses éléments essentiels" constituent l'objet des divers chapitres, à savoir les ventes soumises à des règles particulières en raison de leur objet, les ventes commerciales, les ventes maritimes et enfin, les ventes standardisées et les ventes internationales. Au fond, il serait peut-être plus exact de dire que ce titre renferme toutes les circonstances particulières qui peuvent entourer le contrat de vente. En effet, les questions qui sont prises en considération dépassent les modalités du contrat, celles qui sont prévues par le Code faisant d'ailleurs l'objet comme il est mentionné ci-dessus d'un chapitre à part. Ainsi, dans le deuxième chapitre du titre où les ventes soumises à des règles particulières en raison de leur objet sont étudiées, nous trouvons les sections concernant la licitation, la vente publique des meubles, les ventes de navires, la cession de créance, la vente de fonds de commerce, les ventes d'actions de société, les ventes de valeurs à lots, les ventes de semences, plants, engrais et substances destinées à l'alimentation des animaux, les ventes de marchandises et produits ouvrés, livrés par les détaillants et industriels fournissant directement à la consommation, les ventes mobilières où les mesures ont été prises pour assurer la qualité de la chose vendue et enfin les ventes d'effets militaires. La licitation étant une opération qui sert à liquider les liens entre les propriétaires d'une chose indivise, l'on pourrait penser, surtout dans le système juridique turco-suisse, que ce but prime la vente aux enchères qui en résulte et qu'il n'y a pas lieu de considérer cette opération comme une modalité du contrat de vente. Mais il faut admettre que dans le système du Code civil, la licitation est réglée dans le titre traitant de la vente. D'autre part, il est intéressant de constater que l'auteur,

adoptant le point de vue de la pratique des opérations sur les valeurs mobilières, considère le transfert des actions de société comme une vente.

Le troisième chapitre traite d'une manière détaillée des ventes où l'acheteur se réserve la faculté de se substituer une autre personne à désigner plus tard, et qui sont appelées ventes avec déclaration de command. Le quatrième chapitre a pour objet les ventes dont les modalités sont prévues par le Code. Dans ce chapitre, la vente à l'essai, à la dégustation, au poids, au compte ou à la mesure et la vente en bloc et enfin la vente avec arrhes sont étudiées d'une façon détaillée et complète.

Le cinquième chapitre a pour objet les ventes commerciales. Il faut noter, de prime abord, que par "ventes commerciales" l'auteur entend non pas les contrats ayant un caractère commercial, avec des effets propres en ce qui concerne les moyens de preuve, la compétence des tribunaux, la solidarité entre les contractants, la mise en demeure du débiteur etc... mais simplement "les types de ventes qui se rencontrent plus particulièrement dans la vie des affaires". Avec ce point de vue comme idée directrice, la vente à livrer, la vente en disponible, la vente sur échantillon, la vente par filière, la vente avec primes, la vente à prix imposé et la vente à tempérament se trouvent étudiées dans les diverses sections du chapitre. L'on peut ne pas être d'accord avec l'auteur en ce qui concerne sa conception de vente commerciale ou trouver arbitraire son énumération des types de vente qui se rencontrent "particulièrement" dans la vie des affaires, mais nul ne peut nier la profondeur de l'analyse et la pertinence des questions soulevées à propos de ces contrats. Un intérêt tout particulier s'attache aux sections traitant de la vente à prix imposé et de la vente à tempérament. Les premières sont traitées à juste titre en deux parties, à savoir lorsque le prix est fixé par l'autorité et lorsqu'il est imposé par le producteur. Ce dernier cas est étudié d'abord du point de vue économique et ensuite du point de vue juridique, dans ses aspects contractuel et extra-contractuel et les théories avancées pour expliquer le lien entre le producteur et le tiers acquéreur sont condensées avec une clarté remarquable. L'étude détaillée des ventes à tempérament, en deux parties, avant la loi belge du 9 Juillet 1957 et après la mise en vigueur de cette loi, est spécialement digne

d'intérêt, non seulement en ce qui concerne le droit belge, mais aussi du point de vue du droit comparé. En effet, la fonction et l'utilité d'une loi spéciale régissant les ventes à tempérament dans un pays donné, se trouvent démontrées à l'occasion de l'étude de la loi belge.

Le sixième chapitre concerne les ventes maritimes, le transport maritime étant admis comme "l'élément de fait et de droit qui leur donne leur physionomie propre." Les questions essentielles soulevées à propos de ces ventes sont déclarées être celles de savoir quelle partie doit supporter les risques du voyage par mer et conclure l'affrètement. Dans ce chapitre, on trouve un exposé méthodique des problèmes concernant la vente par navire désigné, la vente CIF et la vente FOB. L'on peut penser, en ce qui concerne ce chapitre qui expose d'une manière opportune les problèmes fondamentaux ayant trait aux ventes énumérées ci-dessus, qu'une comparaison, au moins sommaire, avec l'interprétation des termes commerciaux de la Chambre Internationale de Commerce, ne serait pas superflue. Il est vrai que ces règles sont mentionnées, seulement par leur nom, au chapitre septième qui a pour objet les ventes standardisées et les ventes internationales, mais cette comparaison, faite au cours du chapitre sixième, aurait servi à montrer que ces clauses dans leur ensemble ne concernent pas exclusivement le transport par mer et que chaque pays ne doit pas s'efforcer de développer une doctrine qui lui est propre, mais qu'il faut tendre vers une unification internationale. D'autre part, il aurait peut-être fallu mentionner la clause FRANCO, car la première des ventes que l'auteur juge avec raison "improprement qualifiée FOB" semble être la vente communément dénommée dans la pratique internationale, une vente "FRANCO... port de destination".

Le quatrième et dernier titre concerne la dissolution de la vente et l'annulation du contrat: la résolution pour inexécution fautive, la résolution pour inexécution fortuite et la vente à réméré constituent les sujets traités dans les chapitres que renferme ce titre. Dans le premier chapitre, les causes générales et spéciales de l'annulation de la vente et les effets de cette annulation sont exposées d'une façon détaillée. Le second chapitre, consacré à la résolution de la vente pour inexécution fautive, débute par les généralités relatives à l'action en résolution et traite dans la section ayant trait

aux causes de résolution de la vente, des sanctions attachées à l'inexécution des obligations du vendeur et de celles de l'acheteur. La troisième section concerne les effets de la résolution, entre les parties et à l'égard des tiers. Le troisième chapitre ayant pour objet la résolution de la vente pour inexécution fortuite, constitue en somme, un aperçu détaillé de la théorie générale des risques. Dans le dernier chapitre où la vente à réméré ou avec faculté de rachat est étudiée en détail, l'on trouve des sections ayant pour objet les notions générales, les conditions de validité de la clause de réméré, l'exercice de ce droit et ses divers effets.

Rédigée dans un style sobre et clair, précédée d'une bibliographie complète et suivie d'un tableau alphabétique très détaillé, cette oeuvre remarquable du Professeur Limpens et de ses collaborateurs est, à tous les points de vue, digne d'éloges.

R. P.

Yılmaz ALTUĞ *Le problème de l'acquisition de la propriété foncière par les étrangers*. İstanbul 1957, pp 106, Publication de la Faculté de Droit de l'Université d'İstanbul. (No 730/150); (en turc).

Le problème de l'acquisition de la propriété foncière par les étrangers a été, de tout temps, considéré comme un point très épineux de la politique législative, surtout dans les pays qui en annexèrent d'autres et qui, plus tard, se démembrement et dans ceux qui se trouvaient au carrefour des grands courants de l'Histoire. Géographiquement et historiquement, la Turquie est un des rares pays qui aient réuni au cours des siècles ces deux attributs. Partie de l'Asie Mineure, le royaume d'Osman devint le puissant Empire Ottoman qui, avec la prise de Constantinople, ouvrit une nouvelle ère dans l'Histoire et qui, après la première guerre mondiale, avec le Traité de Lausanne, devint la République Turque et retrouva ses frontières naturelles. Une multitude humaine appartenant à des races et à des religions différentes s'est brassée dans cet immense creuset. L'importance économique et sociale, les répercussions stratégiques et militaires de l'acquisition de la propriété foncière par les étrangers, créèrent des problèmes juridiques difficiles à résoudre et dont les solutions ne furent pas toujours très satisfaisantes.

M. Y. ALTUĞ, jeune agrégé de Droit international privé à la

Faculté de Droit d'Istanbul, s'est attaché à l'étude de ce problème et a publié le résultat de ses recherches. L'ouvrage comporte une introduction, deux parties et une conclusion. Dans son introduction, l'auteur après avoir souligné l'importance du problème, et observé que la somme des fonds de terre constitue le territoire d'un Etat, trace les contours de son ouvrage en indiquant qu'il ne s'occupera que des fonds de terre à l'exclusion des mines, et de leur acquisition par des personnes physiques ou morales de Droit privé et non par des personnes morales du droit public.

La première partie de l'ouvrage a pour titre "Le droit d'acquisition de la propriété foncière par les étrangers du point de vue du Droit comparé". Elle comporte deux sections. Dans la première, l'auteur, après avoir exposé les notions fondamentales du problème qu'il étudie, expose l'historique de la question dans l'ancienne Grèce en droit romain, en droit islamique, et au Moyen Age pour aboutir à l'époque contemporaine. La seconde section de cette première partie est consacrée au droit positif comparé. M. ALTUĞ expose tout d'abord le droit interne des différents pays qui statuent sur la matière, soit dans leurs lois constitutionnelles, soit par des lois spéciales; il classe ces législations en quatre groupes: identité de traitement avec les nationaux, réciprocité, obtention préalable d'une licence, limitation quantitative des fonds à acquérir. Puis il passe en revue la jurisprudence de ces pays relative à la matière. A la suite du droit interne, le droit conventionnel est évoqué, au double point de vue des accords internationaux et des tentatives de réglementations internationales.

La seconde partie de l'ouvrage est consacrée au droit positif turc. L'auteur suit un plan chronologique en divisant son sujet en deux périodes. La première va jusqu'au Traité de Lausanne et embrasse le droit Ottoman; la seconde période part de ce même Traité pour aboutir à la législation actuellement en vigueur. Dans la première période la loi de 1284 (de l'Hégire), (1867 de l'ère chrétienne) constitue le premier acte législatif en Turquie. Aussi l'auteur étudie-t-il, avant tout, le droit de l'acquisition de la propriété foncière par les personnes physiques et morales antérieures à cette loi et recherche les raisons qui motivèrent sa promulgation. Il étudie ensuite celle-ci, mettant en relief l'apport que les principes de cette loi fournirent au Droit International privé. D'après la loi de 1867 la

propriété des fonds de terre s'acquerrait par le transfert entre vifs, par succession ou transmission héréditaire, par la possession des fonds vacants susceptibles d'appropriation. L'acquisition de la propriété par voie héréditaire étant la plus importante est étudiée en mettant à profit la doctrine et la jurisprudence turques et étrangères. L'auteur se place aux points de vue suivants : 1 — transmission héréditaire entre étrangers de même nationalité, 2 — entre étrangers de nationalité différente, 3 — transmission du de *cujus* étranger à héritiers ottomans et enfin 4 — transmission du de *cujus* ottoman à héritiers étrangers. L'auteur ajoute que le droit conventionnel ottoman modifia et étendit ce régime législatif. Dans cette même section, M. A. porte son attention sur l'acquisition de fonds de terre par les personnes morales étrangères et surtout par les communautés ethniques ou religieuses ne jouissant pas de la personnalité morale. Il souligne la source conventionnelle de ce droit reconnu aux communautés.

La seconde section de cette deuxième partie prend pour point de départ de Traité de Lausanne de 1923 pour aboutir à nos jours. Comme dans la première partie, sont distinguées l'acquisition de la propriété foncière par les personnes physiques et par les personnes morales pour les personnes physiques étrangères. M. ALTUĞ étudie successivement les clauses du Traité de Lausanne (la convention d'établissement et de compétence judiciaire), la loi relative à l'abolition du Khalifat, la loi sur les villages, le Code civil, la loi sur le Registre foncier, la loi relative à l'encouragement de l'industrie du tourisme et un certain nombre d'autres lois contenant des dispositions sur les personnes morales (ou sur les communautés) étrangères, l'auteur, après avoir établi qu'aucun texte législatif ne leur accordait ce droit, voit avec une certaine inquiétude les dispositions récentes de la loi déjà citée sur l'encouragement de l'industrie du tourisme et la loi sur le pétrole qui le leur accordent. Car M. ALTUĞ est d'avis -et c'est la conclusion de son ouvrage- que l'État possède le droit exclusif d'accorder ou de refuser l'accès à la propriété foncière aux personnes physiques ou morales étrangères; selon lui, la propriété foncière n'est pas une nécessité vitale et le droit international public n'a pas encore érigé une doctrine autonome du droit pour les étrangers d'accéder à la propriété foncière et d'obliger les États à la leur accorder. N. T.
