

Condamne la défenderesse à payer au demandeur pour les arrérages de la dite pension, dont le dernier est échu le vingt-un janvier 1890 six, la somme de cinq cent quatre-vingt-huit francs avec les intérêts judiciaires à compter de l'exploit introductif, pour la somme qui était exigible lors de l'intentement de la demande et à compter des échéances successives pour les arrérages postérieurs;

Déclare le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution;

Condamne la Société défenderesse aux dépens.

---

## TRIBUNAL DE LIÈGE

2<sup>e</sup> Ch. — 5 février 1896.

VENTE. — PHOSPHATES. — CONCESSION. — EXPLOITATION  
ANTÉRIEURE A L'INSU DES PARTIES.

*La clause par laquelle le concessionnaire de gisements de phosphate s'interdit de réclamer la restitution de la somme payée, quel que soit le dommage qu'il pourrait avoir à supporter éventuellement par cas fortuit ou autre cause quelconque, ne comprend pas la perte partielle antérieure de la chose vendue.*

*Quand un terrain concédé pour l'exploitation de phosphate de chaux a été déjà exploité partiellement à l'insu des parties, il s'agit d'une perte déjà arrivée au moment de la vente, et non d'un vice caché ou d'une éviction.*

*Dès lors, il y a lieu uniquement à application de l'article 1601 du code civil.*

(RICHARD C. FABRIQUE SAINT-ANTOINE; ET CETTE DERNIÈRE C. PIRNAY.)  
JUGEMENT.

LE TRIBUNAL; — Attendu...

Attendu que, dans le courant de novembre 1892, le demandeur, s'étant aperçu que le terrain dont il s'était rendu acquéreur avait déjà été partiellement exploité, fit assigner la défenderesse principale en référé;

Que le juge des référés désigna trois experts qui furent chargés de constater l'état des lieux et spécialement de reconnaître et de décrire l'existence des travaux d'exploitation antérieure, l'importance de ces travaux, leur étendue, les quantités approximatives de phosphate extraites par ces travaux et de dresser les plans complets et détaillés du terrain dont il s'agit ;

Attendu qu'à la suite de cette ordonnance, la défenderesse principale fit assigner également en référé, à fin de garantie, le défendeur Pirnay et obtint du juge que l'ordonnance susrappelée serait commune au dit défendeur ;

Attendu que les experts reconnurent formellement l'existence d'une exploitation déjà ancienne, estimant à environ 50 tonnes la quantité de phosphate enlevée sur une surface totale exploitée de 90 mètres carrés ; qu'ils signalent, en outre, dans leur rapport comme résultat de ces travaux d'exploitation, opérés sans ordre ni méthode, d'avoir rendu inexploitablemment les parties de la couche restées en place et adjacentes aux travaux en question ; qu'ils estiment à 800 mètres carrés environ la surface de la partie rendue inexploitable ;

Attendu que le demandeur réclame de la défenderesse principale une indemnité pour le préjudice résultant pour lui de l'exploitation antérieure et des dommages-intérêts à libeller par état ; qu'il prend également les mêmes conclusions contre le défendeur en garantie Pirnay ;

Attendu que la défenderesse principale soutient ne devoir au demandeur aucune indemnité, en se fondant sur une clause de non-garantie stipulée dans l'article 11 du cahier des charges de l'adjudication et portant que l'acquéreur ne pourra prétendre à la restitution de la somme payée à la fabrique ni en tout ni en partie, quel que soit le dommage qu'il pourrait avoir à supporter éventuellement soit par force majeure, cas fortuit ou autre cause que ce soit ;

Attendu que ce soutènement est inadmissible ; qu'en effet, il est d'usage en matière de vente de phosphate ou de minerais quelconques de ne rédiger de semblables conventions que dans l'opinion que le sous-sol renferme les matières faisant l'objet du contrat et ne pas vendre un terrain que l'on a quelque raison de croire déjà épuisé ; que c'est évidemment dans cet esprit que la défenderesse a conclu le marché dont il s'agit ; que le forfait vanté par la défenderesse ne peut donc être absolu et qu'elle ne peut conclure des termes employés dans le cahier des charges à son irresponsabilité, ni pré-

tendre ne pas être tenue à garantie de l'existence de la chose vendue; qu'il n'est d'ailleurs pas possible d'admettre que la défenderesse, sachant son terrain épuisé ou supposant qu'il pouvait l'être, ait, dans la convention, gardé le silence sur ce fait;

Attendu qu'il est certain que c'est dans l'espoir que le phosphate existait, comme le lui permettaient de le croire les travaux de recherches et d'examen faits par lui, que le demandeur a donné son adhésion définitive à la convention et payé le prix convenu;

Attendu que la preuve évidente que telle a été l'intention des parties au moment du contrat résulte encore de ce fait que le cahier des charges obligeait l'acquéreur à creuser un certain nombre de puits, fixait l'importance et la richesse du phosphate qui devaient obliger l'acquéreur à conclure le marché, et ce dans le but d'éviter un désistement arbitraire et de n'être pas à la merci d'un caprice; que de ce fait il résulte évidemment que la défenderesse comme le demandeur supposaient l'existence d'une couche de phosphate non encore exploitée, soit en totalité, soit partiellement; que la fabrique ne peut donc, pour se soustraire à l'action du demandeur, invoquer l'article 11 du cahier des charges, qui ne peut viser que des cas fortuits ou des cas de force majeure;

Qu'il échet donc d'examiner quelle doit être pour la défenderesse la conséquence de l'erreur dont a partiellement été vicié le consentement du demandeur;

Attendu qu'il s'agit évidemment, dans l'espèce, d'une perte déjà arrivée au moment de la vente, et non d'un vice caché qui rend la chose impropre à l'usage auquel on la destine, ni d'une éviction qui suppose un trouble apporté par un tiers qui fait reconnaître son droit à la jouissance de la chose achetée; que, dès lors, il y a lieu uniquement à application de l'article 1601 du code civil, qui permet à l'acheteur soit d'abandonner la vente ou de demander la partie conservée en faisant déterminer le prix par ventilation;

Attendu que, pour pouvoir obtenir de la défenderesse des dommages-intérêts, le demandeur devrait établir qu'il y a eu dol de sa part; qu'elle savait antérieurement à la vente que le phosphate avait été partiellement extrait de la terre litigieuse; qu'il résulte, au contraire, des documents produits qu'il ne peut y avoir de doute sur l'ignorance par la défenderesse de la soustraction douloureuse dont elle a été la victime;

Attendu que le demandeur ne peut davantage prétendre à des dommages-intérêts basés sur le préjudice qui lui a été causé par le fait dont il s'agit, fait auquel la défenderesse n'a pris aucune part;

Que, d'ailleurs, l'article 1604, seul applicable en l'espèce, n'accorde pas semblable dédommagement :

Attendu...

Par ces motifs, où M. Remy en ses conclusions conformes et rejetant toutes conclusions contraires, joint les causes inscrites sous les nos...; condamne la défenderesse principale à restituer au demandeur la somme de 1600 francs, représentant la valeur de la partie de terre lui vendue et qui était exploitée au moment de la vente, etc.

---

## TRIBUNAL DE BRUXELLES.

5<sup>e</sup> Ch. — 1<sup>er</sup> avril 1896 (1).

EXPERTISE. — TRAVAUX NÉCESSAIRES COMMANDÉS PAR L'EXPERT. —  
PAIEMENT. — SOLIDARITÉ.

*Lorsqu'un expert, agissant en exécution d'une décision de justice (dans l'espèce une ordonnance de référé) fait exécuter des travaux, nécessaires à l'accomplissement de sa mission telle qu'elle lui est tracée par le juge, et que, d'ailleurs, toutes les parties en cause l'ont autorisé à procéder, tant en leur présence qu'en leur absence, à toutes les vérifications et constatations utiles, il est réputé le mandataire commun des parties, et celles-ci sont, en vertu de l'article 2002 du code civil, tenues solidairement envers lui de tous les effets du mandat.*

*Si l'article 319 du code de procédure civile détermine certaines règles exceptionnelles de procédure, en vue d'assurer le recouvrement des frais d'expertise, cet article ne tranche pas la question de savoir quels sont, en définitive, les débiteurs de ces frais.*

*Ceux qui ont fait les travaux commandés par l'expert, ont contre les personnes pour lesquelles ils ont été faits une action directe et solidaire.*

---

(1) *Pasicr. belge.*