

n'exige pas même que le débiteur soit en faute, il suffit que par son *fait* il ait empêché l'accomplissement de la condition. Il nous semble que cela est trop rigoureux et que mieux eût valu maintenir les principes généraux sur les dommages-intérêts (1).

Pothier, auquel les auteurs du code ont emprunté le principe, semble exiger que le fait du débiteur constitue une certaine faute. Il suppose que c'est indirectement, et *sans dessein* d'en empêcher l'accomplissement, que le débiteur y a mis obstacle; dans ce cas, il décide qu'on ne peut pas dire que c'est par le fait du débiteur que la condition n'a pas été accomplie. Par exemple, un testateur à qui j'ai succédé vous a légué une maison si, dans l'année de son décès, vous donnez au créancier de Pierre une certaine somme. Etant votre créancier, je saisis vos biens et je vous mets hors d'état de payer la somme et d'accomplir la condition sous laquelle vous êtes légataire. La saisie, dit Pothier, n'a pas été faite dans le dessein de vous empêcher d'accomplir la condition, je n'ai eu d'autre objet que d'exiger par une voie légitime ce que vous me deviez (2). C'est cette dernière raison qui, à notre avis, justifie la décision de Pothier. J'ai eu le droit d'exiger mon paiement; or, celui qui fait ce qu'il a le droit de faire n'est pas tenu de réparer le dommage qu'il cause; et comme la disposition de l'article 1178 est au fond la réparation d'un dommage, il n'y a pas lieu de l'appliquer lorsque le fait du débiteur qui a empêché l'accomplissement de la condition est l'exercice d'un droit. Il suit de là que l'article 1178 n'est pas applicable quand le débiteur s'est obligé sous une condition potestative de sa part; il a le droit de ne pas accomplir le fait qui doit empêcher

(1) Comparez Larombière, t. II, p. 139, n° 2 de l'article 1178 (Ed. B., t. I, p. 372). Colmet de Santerre, t. V, p. 156, n° 97 bis I. Demolombe, t. XXV, p. 332, n° 349. Voyez des applications dans un arrêt de Bruxelles, du 8 avril 1853 (*Pasicriste*, 1854, 2, 83), et dans un arrêt de cassation, du 6 août 1866 (Dalloz, 1866, I, 373). Cette dernière décision est remarquable: la cour casse, quoique l'arrêt attaqué ait constaté que le débiteur n'avait pas empêché l'accomplissement de la condition par son *mauvais vouloir*. Mais il était prouvé par l'arrêt même qu'il l'avait empêché par son *fait*; or, la loi n'exige pas le *mauvais vouloir* du débiteur.

(2) Pothier, *Des obligations*, n° 212.

l'arrivée de la condition; dès lors il ne peut pas être tenu des conséquences de son fait (1).

L'article 1178 soulève encore une difficulté de preuve. Il est établi que le débiteur a empêché l'accomplissement de la condition. Faut-il de plus que le créancier prouve que la condition se serait accomplie sans l'obstacle qu'y a mis le débiteur? La négative est certaine: on ne peut pas imposer au créancier une preuve que la loi ne demande pas (2). Mais le débiteur serait admis à prouver que la condition ne se serait pas accomplie alors même qu'il n'y aurait pas mis obstacle. Dans ce cas, son fait ne cause aucun dommage au créancier; celui-ci n'a réellement aucun droit, puisque la condition serait défaillie; donc il ne peut être question de l'indemniser de la perte de son droit.

77. La condition sera-t-elle réputée accomplie si l'accomplissement est empêché par une force majeure ou, ce qui revient au même, par le fait d'un tiers? Non, la loi ne le dit pas, et cela ne résulte pas des principes. Le hasard joue un rôle dans les conditions, puisque l'incertitude est de leur essence, il profite tantôt à l'un, tantôt à l'autre; si la condition ne s'accomplit pas, le débiteur est libéré par le hasard, il est donc impossible que le créancier se prévale d'un cas fortuit qui fait qu'il n'y a point de dette. Telle est aussi la tradition (3); la chose est si évidente que nous croyons inutile d'insister.

§ III. *Rétroactivité des conditions.*

78. « La condition accomplie a son effet rétroactif au jour auquel l'engagement a été contracté » (art. 1179). Pourquoi et en quel sens la condition rétroagit-elle? Quand la condition est résolutoire, la volonté des parties est que leurs engagements soient résolus si la condition s'accom-

(1) Colmet de Santerre, t. V, p. 157, n° 97 bis II; Demolombe, t. XXV, p. 332, n° 350.

(2) Larombière, t. II, p. 144, n° 10 de l'article 1178 (Ed. B., t. I, p. 373). Aubry et Rau, t. IV, p. 70, note 38 du § 302.

(3) Pothier, *Des obligations*, nos 213 et 214. Aubry et Rau, t. IV, p. 69, et note 38 du § 302.

plit, et leur volonté fait loi; or, la résolution implique que le contrat est censé n'avoir jamais été formé. La rétroactivité se fonde donc, en ce cas, sur l'intention des parties contractantes. Il en doit être de même de la condition suspensive, car la condition est un élément de la convention, et tout ce qui concerne les effets des contrats dépend de la volonté des parties contractantes. Pour la condition suspensive, il y a cependant une difficulté de principe, elle suspend l'existence de l'obligation; c'est ce que dit l'article 1168 : l'obligation est suspendue jusqu'à ce que l'événement arrive. Donc l'obligation ne se forme que lorsque la condition s'accomplit; et si elle ne se forme qu'à ce moment, pourquoi rétroagit-elle? La raison en est que, d'après les principes comme d'après l'intention des parties contractantes, la convention doit avoir effet du moment où les parties consentent; or, elles consentent lorsque la convention est contractée, et non lorsque la condition s'accomplit. C'est en ce sens que l'orateur du gouvernement dit : « Un contrat, pour être subordonné à une condition, n'en est pas moins un engagement dont la condition n'est qu'une modification. Il est donc juste que son effet remonte au jour où il a été contracté lorsque la condition a été accomplie (1). » Il faut ajouter qu'il n'est pas exact de dire que le contrat ne se forme que lorsque la condition s'accomplit. Nous reviendrons sur ce point (n° 87).

79. Puisque la condition suspensive rétroagit au jour du contrat quand elle s'accomplit, il s'ensuit que le contrat existe avec tous ses effets du jour où l'engagement a été contracté, et non du jour auquel la condition s'accomplit. Donc dès que la condition se réalise, l'obligation produit tous ses effets, comme si elle était pure et simple, à partir du moment où elle a été contractée.

La condition résolutoire, quand elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Ce sont les termes de l'article 1183.

(1) Exposé des motifs, n° 65 (Loché, t. VI, p. 158).

Il reste à déduire les conséquences de ces principes. Ici les difficultés abondent. Le législateur a négligé de régler cette matière; nous croyons que, dans le silence de la loi, il faut s'en tenir strictement au principe de la rétroactivité, tel que nous venons de le formuler; il y a des textes, le législateur a parlé, dès lors l'interprète est lié, il ne lui est pas permis de déroger à la loi.

80. Il n'y a aucune difficulté en ce qui concerne la transmission de la propriété et les actes de disposition que peuvent faire le créancier et le débiteur conditionnels pendant que la condition est en suspens.

Si la condition est suspensive, l'obligation est suspendue, dit l'article 1168; donc si le contrat est translatif de propriété, la propriété ne sera pas transférée, la chose continuera à être la propriété du débiteur conditionnel et, par conséquent, il a le droit de faire des actes de disposition comme s'il n'y avait point de contrat. Que deviennent ces actes lorsque la condition s'accomplit? Elle a un effet rétroactif au jour du contrat; donc dès ce jour le créancier est devenu propriétaire et le débiteur a cessé de l'être; la conséquence en est que les actes de disposition ont été faits par celui qui n'avait pas le droit de les faire, puisqu'il n'était plus propriétaire, partant les aliénations et les concessions de droits réels tomberont (1).

Nous disons que le débiteur conditionnel reste propriétaire pendant que la condition est en suspens. Mais le créancier a aussi un droit sur la chose, droit suspendu par une condition, mais qui deviendra pur et simple et existera du jour du contrat, si la condition s'accomplit. Le créancier, étant propriétaire conditionnel, doit avoir le droit de faire les actes de propriété sous la même condition, c'est-à-dire que les droits qu'il confère seront affectés de la condition qui affecte son propre droit. L'article 1125 le dit de l'hypothèque : celui qui a sur un immeuble un droit suspendu par une condition peut consentir une hypothèque soumise à la même condition. Ce que la loi dit de

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 71. Larombière, t. II, p. 195, nos 6-8 de l'article 1181 (Ed. B., t. I, p. 393).

l'hypothèque s'applique, par identité de raison, à tous les droits réels, notamment à la propriété, le plus considérable de tous. Que deviennent ces actes de disposition? Ils seront valables si la condition s'accomplit; puisque la condition a un effet rétroactif, c'est le créancier conditionnel qui sera propriétaire à partir du jour où le contrat a été fait; c'est donc lui qui a le droit de disposer de la chose, et les actes qu'il fera seront pleinement valables.

Nous arrivons à un résultat qui paraît singulier à ceux qui ignorent le droit, c'est que le créancier et le débiteur conditionnels ont l'un et l'autre le droit de disposer de la chose. Il y a deux propriétaires, l'un et l'autre conditionnels; l'événement décidera qui a été propriétaire depuis le contrat et, par suite, quels sont les actes de disposition qui seront valables et quels sont ceux qui tomberont. La rétroactivité a donc effet à l'égard des tiers. Il faut y ajouter une restriction résultant de notre nouvelle loi hypothécaire. Les actes translatifs de droits réels immobiliers n'existent à l'égard des tiers que du jour où ils ont été transcrits. Nous reviendrons sur cette matière au titre des *Hypothèques* (1).

81. Les mêmes principes s'appliquent à la condition résolutoire. Le créancier a un droit pur et simple, mais sujet à résolution, donc un droit de propriété résoluble s'il s'agit d'un contrat translatif de propriété. Il peut disposer de la chose, mais les actes de disposition qu'il fera seront sujets à la même résolution que son droit de propriété. L'article 2125 le dit de l'hypothèque, et le même principe s'applique, par identité de raison, à la concession de toute espèce de droits réels. Si donc la condition résolutoire s'accomplit, la propriété du créancier sera résolue, ainsi que les droits par lui concédés à des tiers, car ces droits ont été concédés par une personne qui n'a jamais été propriétaire, l'accomplissement de la condition ayant pour effet de révoquer le contrat et de remettre les choses au même état que s'il n'y avait jamais eu de transmission de propriété.

(1) Larombière, t. II, p. 229, n° 16 de l'article 1183 (Ed. B., t. I, p. 406). Colmet de Santerre, t. V, p. 162, n° 100 bis III.

Celui qui a vendu la chose sous condition résolutoire conserve-t-il un droit sur la chose? Il recouvrera la propriété comme s'il n'avait jamais cessé d'être propriétaire, si la condition résolutoire s'accomplit; il a donc un droit sur la chose subordonné à l'arrivée de cette condition; c'est dire qu'il conserve la propriété sous condition suspensive et, par conséquent, il pourra disposer de la chose sous cette condition. Les actes de disposition qu'il fera seront pleinement valables si la condition résolutoire s'accomplit; par suite de la rétroactivité de la condition, le propriétaire qui avait aliéné n'a jamais cessé d'être propriétaire, il a donc pu valablement faire des actes de disposition.

Ainsi, en cas de condition résolutoire, nous trouvons de nouveau deux propriétaires, l'un sous condition suspensive, l'autre sous condition résolutoire, ayant chacun le droit de faire des actes affectés de la condition qui est attachée à son droit. C'est l'événement de la condition qui décidera lesquels seront maintenus.

82. Faut-il appliquer aux actes d'administration ce que nous venons de dire des actes de disposition? Si l'on s'en tient à la rigueur des principes, l'affirmative n'est point douteuse. L'article 1178 établit le principe de la rétroactivité en termes généraux et absolus, sans distinguer entre les actes de propriété et les actes d'administration; la loi ne prévoit pas les conséquences qui découlent du principe. Cela est décisif; là où la loi ne distingue pas, il n'est pas permis à l'interprète de distinguer; et quand la loi pose un principe général, il faut en accepter toutes les conséquences; admettre les unes et ne pas admettre les autres, c'est faire une exception à la loi. Faut-il demander si l'interprète a ce pouvoir? Ce serait lui donner le pouvoir de faire la loi, alors que sa mission se borne à l'interpréter et à l'appliquer.

Notre avis est donc que si la condition suspensive s'accomplit, les actes d'administration faits par le débiteur conditionnel tombent aussi bien que les actes de disposition qu'il aurait faits. Ainsi le créancier conditionnel ne sera pas tenu de respecter les baux que le débiteur a con-

sentis. L'opinion contraire est généralement suivie. Nous allons examiner les raisons sur lesquelles elle se fonde.

La rétroactivité, dit-on, est une fiction qui peut bien produire des effets juridiques, mais qui ne saurait effacer le fait de la possession. Pendant que la condition est en suspens, le débiteur possède, il fait comme possesseur des actes d'administration; ces actes doivent être maintenus, puisque la possession n'est pas effacée. Nous répondons qu'il s'agit d'une question de droit. Et d'abord où est-il dit que la rétroactivité soit une fiction? Quoi! la condition rétroagit parce que telle est la volonté des parties contractantes, elle rétroagit parce que l'essence du contrat le veut ainsi, et on dira que tout cela est une fiction! La condition suspensive rétroagit, ce qui signifie que le créancier a cessé d'être propriétaire depuis le contrat; donc depuis ce moment il est sans titre et sans droit aucun pour faire un acte d'administration quelconque; le fait de la détention ne lui donne aucun droit et, en réalité, ce n'est pas comme détenteur qu'il agit, c'est comme propriétaire. Eh bien, par suite de la rétroactivité de la condition, il a cessé d'être propriétaire, donc il n'a pas eu le pouvoir de faire des actes d'administration et, par suite, ces actes tombent.

Maintenir les actes d'administration alors que les actes de propriété sont effacés, c'est faire une exception au principe de la rétroactivité. Où cette exception est-elle écrite? On répond que la *possession* étant maintenue, on doit considérer comme maintenues les conséquences naturelles et raisonnables qui en dérivent et que la loi, dès lors, conformément à l'intention *vraisemblable* des parties, doit être *présumée* avoir *exceptées* de la rétroactivité qu'elle décrète. Nous nions d'abord que le débiteur conditionnel ait eu la possession lorsque la condition s'accomplit et vient anéantir ses droits; il aura possédé pour le créancier conditionnel; le fait que l'on invoque n'est donc qu'une simple détention; est-ce que la détention donne le droit de faire des actes d'administration? On invoque l'intention *vraisemblable* des parties. C'est oublier que la rétroactivité se fonde aussi sur l'intention des par-

ties contractantes; en stipulant une condition, elles stipulent la rétroactivité; la rétroactivité, avec tous ses effets, est donc écrite au contrat de la main des parties: que vient-on se prévaloir d'une volonté *vraisemblable* contre une volonté *certaine*? C'est dire que les parties écrivent dans leur contrat la règle de la rétroactivité et qu'elles y dérogent. Cette dérogation ne serait admissible que si les parties s'étaient expliquées formellement; il n'y a pas d'exception tacite. C'est une vraie hérésie juridique que de parler d'une *exception présumée* que le législateur aurait admise d'après la *volonté vraisemblable* des parties.

On prétend que le législateur a parlé; l'article 1673 consacre la distinction que les auteurs font entre les actes de disposition et les actes d'administration; la loi efface les uns et elle maintient les autres; ce qu'elle dit du pacte de rachat doit être étendu par identité de raison à toutes les conditions. La force des choses le veut ainsi: il faut bien que quelqu'un ait le pouvoir d'administrer; et qui aurait ce pouvoir, sinon celui qui est possesseur (1)? Notre réponse, au point de vue des principes, est facile et péremptoire. Que l'article 1178 embrasse dans sa généralité les actes d'administration aussi bien que les actes de disposition, cela nous paraît incontestable; l'article 1673 déroge donc à la règle générale; s'il n'était pas une exception, il serait inutile; la règle étant que les actes d'administration restent valables, pourquoi la loi l'aurait-elle dit dans un cas particulier? La disposition ne se conçoit donc que comme exception et, à ce titre, elle est de la plus stricte interprétation. Vainement dit-on que l'exception est une nécessité qu'il faut admettre sous peine de rendre l'administration impossible. Sans doute, le législateur aurait dû régler cette matière, mais de ce qu'il a négligé de le faire, conclura-t-on que l'interprète peut combler la lacune en faisant la loi? Est-il bien vrai, après tout, qu'il y ait nécessité d'admettre l'exception si l'on en

(1) Demolombe, t. XXV, p. 380, n° 398. Aubry et Rau, t. IV, p. 72, note 47 du § 302.

veut rendre l'administration impossible? Il y a, dans l'espèce, deux propriétaires en présence (n° 80); quoi de plus naturel que d'exiger qu'ils agissent de commun accord quand il faut faire un acte d'administration? Les principes l'exigent et l'équité est d'accord avec la rigueur du droit. Je vends aujourd'hui un immeuble sous condition suspensive; demain je le donne à bail pour vingt-sept ans; la condition s'accomplit : est-ce que l'acheteur sera tenu de respecter un bail qui le privera pendant toute sa vie de la jouissance du bien qu'il a voulu avoir en achetant l'immeuble? Nous demanderons si ce résultat est en harmonie avec la volonté probable des parties contractantes. Dira-t-on qu'en cas de dol l'acheteur pourra demander la nullité de l'acte? Cela même est douteux; si le vendeur a le droit de louer, pourra-t-on lui dire qu'il agit par dol quand il fait ce qu'il a droit et intérêt à faire? D'ailleurs il peut être de bonne foi, et dans ce cas, l'acheteur devra subir un bail qui lui causera le plus grand préjudice.

83. Nous appliquons les mêmes principes au cas où le contrat est fait sous condition résolutoire. L'acheteur est propriétaire; comme tel il fait des actes d'administration. Si la condition s'accomplit, ces actes resteront-ils valables et le vendeur sera-t-il tenu de les respecter? Non, car par l'effet de la rétroactivité, l'acheteur n'a jamais été propriétaire, les choses sont remises au même état que si la vente n'avait pas existé. Donc ce n'est pas l'acheteur qui a eu le droit de consentir des baux, c'est le vendeur. Comment le vendeur, qui seul a eu le droit d'administrer, serait-il lié par des actes que fait l'acheteur, alors que celui-ci n'avait pas le droit d'administrer?

L'opinion contraire est généralement suivie. On dit que le vendeur, bien qu'après l'accomplissement de la condition il soit censé n'avoir jamais cessé d'être propriétaire, n'en a pas moins, en fait, laissé volontairement la possession et la gestion de sa chose entre les mains de l'acheteur; on en conclut que celui-ci est un mandataire autorisé à faire les actes d'administration, notamment les baux, sans lesquels les immeubles inoccupés ou incultes

subiraient forcément des détériorations (1). Toute cette argumentation porte à faux. Il n'est pas exact de dire que le vendeur laisse à l'acheteur la possession et la gestion des biens vendus; il n'a rien à lui laisser, puisque l'acheteur devient propriétaire et a le droit, non-seulement d'administrer la chose, mais aussi de l'aliéner. Conçoit-on que celui qui abdique la propriété donne mandat d'administrer à celui qui devient propriétaire? Sans doute, si la condition résolutoire s'accomplit, l'acheteur sera réputé n'avoir jamais été propriétaire; dira-t-on que c'est en vue de cette éventualité que le vendeur lui donne mandat? C'est dire que le vendeur consent à ce que l'acheteur fasse les actes nécessaires. N'est-il pas plus simple de le faire intervenir dans le bail que l'acheteur veut faire afin qu'il y consente réellement, au lieu d'imaginer un mandat auquel il ne songe pas? On invoque l'article 1673, dont on prétend faire une règle générale. Nous avons déjà répondu à l'objection (n° 82); la règle est dans l'article 1178 et l'article 1183 la reproduit dans les termes les plus énergiques, en disant que la condition résolutoire remet les choses dans le même état que si la vente n'avait pas existé. Donc le bail consenti par l'acheteur devrait tomber; si l'article 1673 le maintient, c'est par exception; est-ce que l'on peut transformer une exception en règle générale?

La jurisprudence est conforme à la doctrine; les arrêts ne discutent pas la question, on dirait qu'il s'agit d'un axiome. Il est de principe, dit la cour de Liège, que l'accomplissement de la condition résolutoire n'annule que les actes de propriété et ne porte aucune atteinte aux actes d'administration faits sans fraude (2). Où ce principe est-il écrit? C'est affirmer, ce n'est pas prouver.

84. Que faut-il décider des fruits perçus par le débiteur conditionnel pendant que la condition suspensive est en suspens, si la condition vient à s'accomplir? Doit-il les restituer au créancier? Cette question est très-controversée. Dans notre opinion sur la rétroactivité, la solu-

(1) Colmet de Santerre, t. V, p. 168, n° 102 bis III.

(2) Voyez les arrêts cités par Aubry et Rau, t. IV, p. 31, note 75, § 302. Il faut ajouter Liège, 20 décembre 1851 (*Pasicrisie*, 1854, 2, 364).