

tion n'est pas douteuse. L'article 547 pose le principe que les fruits appartiennent au propriétaire par droit d'accession. La loi admet des exceptions à ce principe, d'abord en faveur du possesseur de bonne foi (art. 550), puis en faveur de l'héritier saisi en concours avec des légataires (art. 1005). Ces exceptions confirment la règle. Il faut donc admettre comme principe incontestable que dans tous les cas où la loi n'attribue pas les fruits à un autre qu'au propriétaire, ils appartiennent à celui-ci. Cela décide notre question. Le vendeur conditionnel, quand la condition se réalise, cesse d'être propriétaire du moment de la vente; l'acheteur étant propriétaire dès cet instant par suite de la rétroactivité de la condition, les fruits lui appartiennent; il n'y a pas d'exception qui enlève les fruits à l'acheteur qui est propriétaire pour les donner au vendeur qui ne l'est pas. Donc il y a lieu d'appliquer l'article 547 : les fruits appartiennent au propriétaire, c'est-à-dire à l'acheteur (1).

Nous allons examiner les arguments que l'on fait valoir en faveur de l'opinion contraire. On a donné quelques mauvaises raisons qui ont fini par être abandonnées; nous les signalons parce qu'elles tiennent à des erreurs assez répandues. Le vendeur, dit-on, possède comme propriétaire, donc comme possesseur de bonne foi; sa propriété est effacée par l'arrivée de la condition, mais la possession, qui est de fait, ne saurait être effacée; il gagne donc les fruits comme possesseur de bonne foi en vertu de l'article 550 (2). Nous avons répondu d'avance à cet argument, en expliquant l'article 550. D'autres invoquent le troisième alinéa de l'article 1182 : le vendeur, disent-ils, supporte les détériorations occasionnées par les cas fortuits, donc il doit aussi avoir les émoluments de la chose (3). Raison doublement mauvaise; l'article 1182, comme nous le dirons plus loin, déroge précisément à la règle qui

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 75, note 62. Larombière, t. II, p. 200, n° 14 de l'article 1181 (Ed. B., t. I, p. 395).

(2) Toullier, t. III, 2, p. 339, nos 541 et 545. Troplong, *de la Vente*, t. V, n° 60.

(3) Duranton, t. XI, p. 94, n° 82.

veut que les avantages suivent les pertes; d'ailleurs, cette disposition tout à fait anormale ne peut être étendue.

Nous arrivons au seul argument qui ait quelque valeur. Il ne faut pas, dit-on, exagérer les conséquences de la rétroactivité : c'est une fiction, et une fiction ne peut pas produire tous les effets de la réalité. Nous arrêtons l'argumentation à son point de départ, il est faux; la rétroactivité n'est pas une fiction, c'est une loi du contrat que le code consacre comme un principe; le droit, pour mieux dire, le devoir de l'interprète est de l'appliquer dans toutes ses conséquences. Or, il y a une de ces conséquences qui est écrite dans la loi : l'acheteur est propriétaire en vertu de la rétroactivité (art. 1179), donc les fruits lui appartiennent (art. 547).

On objecte que s'il s'agit d'une chose qui ne produit pas de fruits, le vendeur sous condition suspensive continue à en user, il en a la jouissance sans devoir la payer. Si l'objet dû est une somme d'argent, il n'en doit pas les intérêts, car les intérêts ne courent qu'en vertu d'une demande quand ils n'ont pas été stipulés. Pourquoi devrait-il compte des fruits? Où est la raison de la différence entre le débiteur d'une somme d'argent et le débiteur d'un champ? Notre réponse se trouve dans l'article 547 qui est formel. Il en résultera sans doute des inconséquences, puisque le débiteur jouira ou ne jouira pas de la chose, selon qu'elle ne portera pas de fruits ou qu'elle en portera. L'interprète n'est pas responsable de ces inconséquences, et il ne lui appartient pas de les corriger (1).

M. Demolombe ajoute des arguments qui ne font qu'affaiblir la cause qu'il défend (2). C'est un fait ineffaçable, dit-il, que le débiteur a la possession et la jouissance pendant que la condition était en suspens; on doit considérer aussi comme ineffaçables les conséquences que ce fait a produites : telle est la perception des fruits. Il y a dans cette argumentation une étrange confusion du fait et du droit. Le débiteur perçoit les fruits, voilà le fait qu'aucune

(1) Colmet de Santerre, t. V, p. 158, n° 98 bis II.

(2) Demolombe, t. XXV, p. 382, n° 400. Dans le même sens, Valette (Mourlon, *Répétitions*, t. II, p. 540).

puissance humaine ne peut effacer; personne ne songe à le nier. A qui appartiennent ces fruits? Voilà une question de droit, puisque la loi y répond, dans l'article 547, en les attribuant au propriétaire et, s'il y a lieu, au possesseur. Il faut donc laisser là le fait et décider la question en droit d'après les textes. M. Demolombe invoque les articles 856, 928, 958, 962, 1652 et 1682. Nous avons donné le motif de la dérogation au principe de l'article 547 que le code consacre en matière de donations; nous reviendrons sur les dispositions qui concernent la vente. La question est de savoir si ces articles établissent un principe ou s'ils dérogent à un principe; l'article 547 contient la réponse à la question. Les dispositions que l'on invoque sont des exceptions à l'article 547, donc de stricte interprétation; cela est décisif.

85. La condition résolutoire, quand elle s'accomplit, remet les choses au même état que si le contrat n'avait pas existé. Or, si le contrat n'avait pas existé, les fruits auraient appartenu au vendeur qui a aliéné la chose sous condition résolutoire. Donc, d'après le texte de l'article 1183, l'acheteur doit restituer les fruits qu'il a perçus (1).

Que dit-on pour l'opinion contraire? On objecte le fait de la perception, fait que la rétroactivité de la condition n'efface point. Nous avons déjà répondu à l'objection en traitant de la condition suspensive (n° 84). Chose singulière! les éditeurs de Zachariæ, qui repoussent l'autorité du fait dans la condition suspensive, l'admettent dans la condition résolutoire. La contradiction, quoi qu'ils en disent, nous paraît évidente. Le vendeur sous condition suspensive, dit-on, ne peut invoquer la convention intervenue entre lui et l'acquéreur, comme l'autorisant à percevoir les fruits; car par la convention il s'est dépouillé de tous ses droits de propriété pour le cas où la condition viendrait à s'accomplir; c'est donc sans titre aucun qu'il aura perçu les fruits quand la condition se réalise. N'en

(1) Larombière, t. II, p. 260, n° 45 de l'article 1183 (Ed. B., t. I, p. 417), et les autorités citées par Aubry et Rau, t. IV, p. 81, note 76 du § 302.

est-il pas de même de l'acquéreur sous condition résolutoire? Non, disent MM. Aubry et Rau, il perçoit les fruits en vertu du titre que lui a concédé le vendeur, et la résolution du titre laisse subsister les faits régulièrement accomplis dans le temps intermédiaire, lorsqu'ils sont compatibles avec la rétroactivité *restreinte* que l'article 1183 attache à l'accomplissement de la condition résolutoire. Cette distinction est contraire au texte et aux principes. En quoi la rétroactivité de la condition résolutoire est-elle plus *restreinte* que celle de la condition suspensive? L'article 1178 ne distingue pas entre les deux conditions et l'article 1183 est aussi absolu que possible. « La condition résolutoire remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. » Comment peut-on soutenir, en présence d'un texte aussi formel, que l'acquéreur sous condition résolutoire perçoit les fruits en vertu d'un titre qu'il peut opposer au vendeur, même après la résolution de ce titre, alors que le titre résolu est censé n'avoir jamais existé? MM. Massé et Vergé nient que la rétroactivité efface le droit de l'acquéreur. C'est nier l'article 1183 et le retrancher du code (1). Quoi! la loi dit que l'accomplissement de la condition résolutoire anéantit le titre comme s'il n'avait jamais existé, et l'on prétend que ce titre a donné un droit à l'acquéreur! Un droit peut-il dériver du néant?

On cite encore les articles 856, 928, 957 et 960 qui, dit-on, ont consacré le principe établi par le droit romain et qui fournissent, les uns un argument d'analogie, les autres un argument *à fortiori*, pour les hypothèses qui n'y sont pas prévues. On voit que c'est l'autorité du droit romain qui a entraîné les éditeurs de Zachariæ. Si les auteurs du code avaient entendu faire une exception générale au principe de la rétroactivité, en ce qui concerne les effets de la condition résolutoire, ils auraient mentionné cette exception à l'article 1183, au lieu de formuler les effets de la résolution de la manière la plus absolue.

(1) Massé et Vergé sur Zachariæ, t. III, p. 381, note 4. Massé, *Droit commercial*, t. III, p. 342, n° 1801.

Les articles que l'on invoque étant des dispositions exceptionnelles ne peuvent être étendus, ni par voie d'analogie, ni par argumentation *à fortiori*. Il n'y a qu'une dérogation qui soit admissible, celle qui résulte de la volonté des parties contractantes; mais comme il s'agit de déroger à une règle générale, cette volonté devrait être expresse.

86. Il y a une opinion très-répondue qui admet une exception à la rétroactivité pour la condition potestative, lorsqu'elle est stipulée au profit du débiteur. Voici l'exemple que donne Toullier, grand partisan de cette doctrine. Le 1^{er} janvier 1873, je vends ma maison à Jean sous cette condition : si dans un an je vais habiter Paris. Le 1^{er} mars suivant, je vends ou j'hypothèque ma maison à Paul. Puis, le 1^{er} juillet, je vais habiter Paris, c'est-à-dire que j'accomplis la condition sous laquelle j'avais vendu la maison à Pierre. La condition rétroagira-t-elle? En ce cas, la première vente existera à partir du 1^{er} janvier et, par suite, la seconde tombera, puisque, par l'effet de la rétroactivité, je n'étais plus propriétaire au moment où je l'ai faite. A notre avis, la rétroactivité n'est point douteuse. Elle est écrite dans le texte général, absolu de l'article 1179. Cet article dit que la condition accomplie a un effet rétroactif, et l'article 1170 place la condition potestative parmi les conditions dont une obligation peut être affectée; donc, en disant que la condition accomplie rétroagit, l'article 1179 dit virtuellement que la condition potestative a un effet rétroactif. Dire qu'elle ne rétroagit point, alors que la loi dispose que la condition, en général, rétroagit, c'est faire une exception à la loi; il faudrait pour cela une disposition expresse; or, il n'y a ni exception formelle ni exception implicite dans le code, pas même une disposition d'où l'on puisse tirer un argument par analogie. Donc on doit appliquer les principes qui régissent l'interprétation des lois : là où la loi ne distingue pas il n'est pas permis à l'interprète de distinguer; il lui est encore moins permis de faire une exception à une règle générale consacrée par le code, car ce serait faire la loi.

On invoque la tradition, le droit romain et ses inter-

prètes les plus autorisés, Cujas, Voet; on invoque nos anciens jurisconsultes. Ces témoignages prouvent contre ceux qui les allèguent. L'ancien droit est abrogé, il ne peut servir qu'à expliquer la législation nouvelle, il ne peut pas y déroger. Puisque les auteurs du code civil, on le suppose, connaissaient la doctrine traditionnelle, puisqu'ils l'avaient sous les yeux en écrivant l'article 1179, ils auraient dû rappeler l'exception en même temps qu'ils consacraient la règle; or, de l'exception ils ne disent pas un mot et ils formulent la règle dans les termes les plus absolus. La tradition, dans cet état de choses, ne peut qu'induire en erreur. Fût-elle fondée sur les vrais principes, il faudrait encore la rejeter, parce que les auteurs du code l'ont rejetée implicitement. Il y a plus; les motifs que donnent les anciens interprètes sont tels, qu'il est impossible de maintenir leur opinion sans se mettre en opposition avec le texte du code. Basnage, un des auteurs que l'on cite, dit que la condition « si je vais à Paris » équivaut à la condition « si je veux; » d'où il conclut que l'obligation contractée sous une condition pareille est nulle, ce qui permet au vendeur qui a traité sous cette condition de vendre la chose à un second acquéreur, le premier n'ayant acquis aucun droit en vertu d'un contrat qui dépend de la volonté du vendeur. Troplong reproduit cette argumentation, sans s'apercevoir que c'est une confusion évidente de la condition purement potestative de l'article 1174 et de la condition potestative de l'article 1170. Sans doute, si la première vente était faite sous la condition « si je veux », elle serait nulle, d'après l'article 1174, et il ne pourrait plus être question de faire rétroagir une condition attachée à un contrat que la loi déclare nul. Mais la vente faite sous la condition « si je vais à Paris » est très-valable, l'article 1170 ne laisse aucun doute sur ce point; donc la condition doit rétroagir en vertu du principe général de l'article 1179.

On oppose l'intérêt des tiers, l'intérêt du second acquéreur. Le vendeur peut-il lui enlever son droit en accomplissant, après la vente, une condition qui dépend de sa seule volonté? La réponse à l'objection est très-facile et

CAPITULA
BIBLIOTHECA

Les articles que l'on invoque étant des dispositions exceptionnelles ne peuvent être étendus, ni par voie d'analogie, ni par argumentation *à fortiori*. Il n'y a qu'une dérogation qui soit admissible, celle qui résulte de la volonté des parties contractantes; mais comme il s'agit de déroger à une règle générale, cette volonté devrait être expresse.

86. Il y a une opinion très-répondue qui admet une exception à la rétroactivité pour la condition potestative, lorsqu'elle est stipulée au profit du débiteur. Voici l'exemple que donne Toullier, grand partisan de cette doctrine. Le 1^{er} janvier 1873, je vends ma maison à Jean sous cette condition : si dans un an je vais habiter Paris. Le 1^{er} mars suivant, je vends ou j'hypothèque ma maison à Paul. Puis, le 1^{er} juillet, je vais habiter Paris, c'est-à-dire que j'accomplis la condition sous laquelle j'avais vendu la maison à Pierre. La condition rétroagira-t-elle? En ce cas, la première vente existera à partir du 1^{er} janvier et, par suite, la seconde tombera, puisque, par l'effet de la rétroactivité, je n'étais plus propriétaire au moment où je l'ai faite. A notre avis, la rétroactivité n'est point douteuse. Elle est écrite dans le texte général, absolu de l'article 1179. Cet article dit que la *condition* accomplie a un effet rétroactif, et l'article 1170 place la condition potestative parmi les conditions dont une obligation peut être affectée; donc, en disant que la condition accomplie rétroagit, l'article 1179 dit virtuellement que la condition potestative a un effet rétroactif. Dire qu'elle ne rétroagit point, alors que la loi dispose que la condition, en général, rétroagit, c'est faire une exception à la loi; il faudrait pour cela une disposition expresse; or, il n'y a ni exception formelle ni exception implicite dans le code, pas même une disposition d'où l'on puisse tirer un argument par analogie. Donc on doit appliquer les principes qui régissent l'interprétation des lois : là où la loi ne distingue pas il n'est pas permis à l'interprète de distinguer; il lui est encore moins permis de faire une exception à une règle générale consacrée par le code, car ce serait faire la loi.

On invoque la tradition, le droit romain et ses inter-

prètes les plus autorisés, Cujas, Voet; on invoque nos anciens jurisconsultes. Ces témoignages prouvent contre ceux qui les allèguent. L'ancien droit est abrogé, il ne peut servir qu'à expliquer la législation nouvelle, il ne peut pas y déroger. Puisque les auteurs du code civil, on le suppose, connaissaient la doctrine traditionnelle, puisqu'ils l'avaient sous les yeux en écrivant l'article 1179, ils auraient dû rappeler l'exception en même temps qu'ils consacraient la règle; or, de l'exception ils ne disent pas un mot et ils formulent la règle dans les termes les plus absolus. La tradition, dans cet état de choses, ne peut qu'induire en erreur. Fût-elle fondée sur les vrais principes, il faudrait encore la rejeter, parce que les auteurs du code l'ont rejetée implicitement. Il y a plus; les motifs que donnent les anciens interprètes sont tels, qu'il est impossible de maintenir leur opinion sans se mettre en opposition avec le texte du code. Basnage, un des auteurs que l'on cite, dit que la condition « si je vais à Paris » équivaut à la condition « si je veux; » d'où il conclut que l'obligation contractée sous une condition pareille est nulle, ce qui permet au vendeur qui a traité sous cette condition de vendre la chose à un second acquéreur, le premier n'ayant acquis aucun droit en vertu d'un contrat qui dépend de la volonté du vendeur. Troplong reproduit cette argumentation, sans s'apercevoir que c'est une confusion évidente de la condition purement potestative de l'article 1174 et de la condition potestative de l'article 1170. Sans doute, si la première vente était faite sous la condition « si je veux », elle serait nulle, d'après l'article 1174, et il ne pourrait plus être question de faire rétroagir une condition attachée à un contrat que la loi déclare nul. Mais la vente faite sous la condition « si je vais à Paris » est très-valable, l'article 1170 ne laisse aucun doute sur ce point; donc la condition doit rétroagir en vertu du principe général de l'article 1179.

On oppose l'intérêt des tiers, l'intérêt du second acquéreur. Le vendeur peut-il lui enlever son droit en accomplissant, après la vente, une condition qui dépend de sa seule volonté? La réponse à l'objection est très-facile et



elle est péremptoire. Avant d'invoquer le droit du second acquéreur, il faudrait voir s'il a un droit; or, au moment où il a traité avec le vendeur, il y avait déjà une première vente, conditionnelle il est vrai, mais pouvant devenir pure et simple par l'accomplissement de la condition. Il suit de là que le second acquéreur traite lui-même sous condition, c'est-à-dire qu'il ne peut acheter valablement que si la première vente ne s'accomplit pas, c'est comme s'il disait : « J'achète si vous n'allez pas à Paris. » Tout ce que le législateur doit faire pour sauvegarder les intérêts des tiers, c'est de prescrire la publicité des transactions immobilières; c'est ce qui a été fait en Belgique et en France. Il y a encore une seconde erreur dans l'objection que nous combattons, c'est que l'on suppose que le vendeur a le pouvoir d'anéantir, par sa seule volonté, les droits du second acquéreur. Cela serait vrai si la condition était purement potestative; cela n'est plus vrai quand la condition est potestative dans le sens de l'article 1170 (1).

§ V. De la condition suspensive.

NO I. EFFET DE LA CONDITION QUAND ELLE EST EN SUSPENS.

87. Quel est l'effet de la condition suspensive tant qu'elle est en suspens? Il est assez difficile de formuler le principe d'une manière précise. L'article 1168 dit que la condition suspend l'obligation jusqu'à ce que l'événement arrive; l'article 1185 dit de même que la condition suspend l'engagement. C'est l'obligation même qui est suspendue, donc elle n'existe pas encore; il est, en effet, incertain si elle existera; elle n'existera pas si la condition ne se réalise pas; il faut donc dire que c'est l'existence de l'obligation qui est suspendue. Il en résulterait logiquement qu'il n'y a encore ni créancier ni débiteur. Comment

(1) Demolombe, t. XXV, p. 361, n° 387. Larombière, t. II, p. 171, n° 10 de l'article 1179 (Ed. B., t. I, p. 374). En sens contraire, Aubry et Rau, t. IV, p. 78, note 66, et les auteurs qu'ils citent.

y aurait-il un créancier alors qu'il n'y a pas de créance, et un débiteur alors qu'il n'y a pas de dette? Telle paraît bien être la doctrine de Pothier, qui ne fait que reproduire une loi romaine, en disant que rien n'est dû jusqu'à ce que la condition soit accomplie, il y a seulement espérance qu'il sera dû. Aussi Pothier dit-il que le créancier conditionnel n'a aucun *droit*, avant l'accomplissement de la condition (1).

Ceci est trop absolu; le code n'a pas reproduit le langage rigoureux de Pothier. L'article 1179 donne le nom de *droit* à ce que Pothier et les jurisconsultes romains qualifient d'*espérance*. Il est certain que le créancier a plus qu'une espérance, il a un droit éventuel; ce droit est dans son domaine, il le transmet à ses héritiers (art. 1179), il peut le céder; la loi l'autorise à faire tous les actes conservatoires. Cela prouve que l'on s'exprime d'une manière trop absolue, en disant que l'existence de l'obligation est suspendue; l'obligation existe, puisqu'elle produit un droit éventuel.

Il n'est pas exact de dire non plus, comme le fait l'article 1181, que l'obligation conditionnelle ne peut être *exécutée* qu'après l'accomplissement de l'obligation. C'est le terme qui suspend l'exécution de l'obligation (art. 1185); la condition suspend plus que l'exécution, sans que l'on puisse dire qu'elle suspend l'existence de l'obligation. Elle existe, mais elle n'existe pas encore d'une manière certaine, elle n'existera d'une manière certaine que lorsque la condition s'accomplira.

Ce débat n'est pas une discussion de mots. S'il était vrai qu'il ne naît qu'une simple espérance d'une obligation conditionnelle, cette espérance pourrait être enlevée au créancier par une loi nouvelle, sans qu'il y eût rétroactivité; on ne pourrait pas dire que la loi lui enlève un droit s'il n'a point de droit. Il faut dire, au contraire, avec le code que le créancier a un droit, éventuel il est vrai, mais néanmoins contractuel; ce qui lui permet d'invoquer le principe de la non-rétroactivité de la loi (2).

(1) Pothier, *Des obligations*, nos 218 et 222.

(2) Comparez Duranton t. XI, p. 84, n° 72; Colmet de Sauterre, t. V,