

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,

## I. Droits du créancier conditionnel.

**88.** L'effet de la condition étant de suspendre l'obligation, il faut dire que rien n'est dû tant que la condition n'est pas accomplie. De là suit que le créancier n'a pas d'action contre le débiteur ; en ce sens, on peut dire qu'il n'y a ni créancier ni débiteur. L'article 2257 contient une conséquence de ce principe, c'est que la prescription ne court point à l'égard d'une créance qui dépend d'une condition jusqu'à ce que la condition arrive : la prescription ne peut pas éteindre une action qui n'existe pas. Le motif sur lequel est fondée la disposition de l'article 2257 prouve qu'elle est étrangère aux rapports du créancier avec les tiers ; si un tiers possède le bien qui est l'objet du droit conditionnel, la prescription court contre le créancier, il ne peut plus dire qu'il n'a pas le droit d'agir ; il n'est pas question d'une action contre le débiteur, il s'agit de savoir si le créancier conditionnel peut interrompre la prescription ; or, l'affirmative est écrite dans la loi, comme nous allons le dire en traitant des actes conservatoires (1).

**89.** L'article 1180 porte : « Le créancier peut, avant que la condition soit accomplie, exercer tous les actes conservatoires de son droit. » Pothier reconnaît le même droit au créancier, bien qu'il ne lui accorde qu'une *espérance*. Le langage du code est plus exact : un droit conventionnel, quoique éventuel, ne peut pas être enlevé au créancier, tandis que l'espérance proprement dite peut être enlevée : telle est l'espérance de l'héritier présomptif, soit en vertu d'une loi, soit en vertu d'un testament. Aussi l'héritier présomptif n'a-t-il pas le droit de faire des actes conservatoires, tandis que la loi donne ce droit au créancier conditionnel.

Qu'entend-on par actes conservatoires ? L'expression

p 157, nos 98 et 100 bis II Aubry et Rau, t. IV, p. 70 et note 40. Demolombe, t. XXV, p. 339, nos 356 et 357.

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 71. Duranton, t. XI, p. 82, n° 71. Toullier, t. III, 2, p. 374, n° 528.

fait connaître la nature des actes que le créancier a le droit de faire : ce sont ceux qui tendent uniquement à conserver son droit, sans qu'il en résulte aucune exécution contre le débiteur. Il suit de là que l'expression a un sens plus limité que lorsqu'il s'agit d'un créancier pur et simple : celui-ci a action contre le débiteur, il peut donc faire même les actes conservatoires qui impliquent une exécution.

Il y a des actes dont la nature n'est pas douteuse. Le créancier conditionnel peut stipuler une hypothèque pour la garantie de ses droits ; l'hypothèque doit être inscrite, l'inscription est un acte conservatoire, la loi l'appelle ainsi quand il s'agit des privilèges ; or, les hypothèques, de même que les privilèges, se conservent par l'inscription. On pourrait objecter que l'inscription nuit au débiteur, puisqu'elle diminue son crédit ; et peut-on admettre que le créancier porte atteinte au crédit du débiteur, alors qu'il est incertain s'il a une créance ? Nous répondons que l'inscription fait connaître l'existence de la condition qui affecte l'obligation ; les tiers qui traitent avec le débiteur savent donc que ses biens ne sont grevés que d'une hypothèque conditionnelle ; s'ils stipulent une hypothèque sur ces mêmes biens, ils seront primés par le créancier conditionnel dans le cas où la condition s'accomplit ; si la condition ne se réalise point, il n'y a pas d'obligation et, par suite, il ne peut être question d'inscription ; le débiteur en pourra demander la radiation (1).

Le créancier conditionnel peut-il demander que l'écriture soit vérifiée ? Il y avait quelque doute sous l'empire du code civil, parce que tout jugement emportait hypothèque judiciaire ; la loi du 3 septembre 1807 ne permettait de prendre inscription qu'après l'arrivée de la condition. L'hypothèque judiciaire n'existe plus dans notre droit belge. Il ne reste que la vérification de l'écriture, qui est considérée comme une mesure conservatoire, en ce sens qu'elle assure au créancier le droit d'agir contre le débiteur dès que la condition est accomplie (2). Cependant il

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 74 et note 53.

(2) Colmet de Santerre, t. V, p. 160, n° 99 bis 1.

nous reste quelque doute. L'obligation conditionnelle ne donne pas d'action contre le débiteur; or, la vérification d'écriture est une action. Le créancier peut l'intenter après l'accomplissement de la condition, sans que ses droits en soient compromis; la vérification ne conserve donc pas les droits du créancier, et elle cause au débiteur les embarras d'un procès, alors qu'il est incertain qu'il y ait une dette.

Le créancier ne peut faire aucun acte d'exécution, pas même une saisie-arrêt. En effet, la saisie-arrêt enlève au débiteur la faculté de disposer de sa créance et d'en toucher le montant: si c'est un acte conservatoire pour le créancier saisissant, c'est plus qu'un acte de conservation à l'égard du débiteur, puisqu'elle frappe, en un certain sens, d'indisponibilité une partie de son patrimoine, ce qui ne peut se faire qu'en vertu d'une créance certaine.

Autre est la question de savoir si le créancier conditionnel peut se présenter à l'ordre ouvert pour la distribution des deniers provenant d'une vente forcée poursuivie par un autre créancier. L'affirmative est certaine; il s'agit, dans ce cas, de conserver les droits du créancier conditionnel, car s'il n'est point colloqué, il risque de perdre sa créance; les deniers qui lui seraient revenus, si, comme on le suppose, la condition vient à s'accomplir, seront attribués sans droit à un autre créancier. La collocation lui donne-t-elle aussi le droit de toucher les deniers? Non, car sa créance est toujours suspendue, et le créancier conditionnel ne peut pas demander ni obtenir le paiement de ce qui ne lui sera dû qu'après l'accomplissement de la condition. Que fera-t-on, en attendant, des deniers? Le tribunal peut en ordonner le dépôt à la caisse des consignations; il peut aussi les attribuer aux créanciers hypothécaires postérieurs, à la charge, par celui qui les touche en lieu et place du créancier conditionnel, de donner caution pour en assurer la restitution (1).

(1) Duranton, t. XI, p. 80, n° 70. Colmet de Santerre, t. V, p. 160, n° 99 bis II. Aubry et Rau, t. IV, p. 74, note 53 du § 302. Demolombe, t. XXV, p. 347, n° 369, et p. 348, n° 370. Larombière, t. II, p. 187, n° 3 de l'article 1180 (Ed. B., t. I, p. 390).

**90.** Si le contrat conditionnel est translatif de propriété, le créancier acquiert une propriété conditionnelle. La loi reconnaît cette propriété en permettant au propriétaire de concéder une hypothèque, laquelle est naturellement soumise à la même condition (art. 2125). Mais le créancier ne peut pas agir comme propriétaire définitif, puisqu'il ne l'est point. Ainsi il ne pourrait pas purger l'immeuble des hypothèques dont il est grevé; la purge a pour objet de consolider la propriété dans les mains de l'acquéreur, ce qui suppose qu'il est propriétaire et l'acheteur conditionnel ne l'est point encore; il ne pourrait pas même remplir les conditions de la purge; comment offrirait-il son prix et s'obligerait-il à le payer, alors qu'il n'est pas débiteur du prix? Par la même raison, l'acquéreur conditionnel ne peut pas demander la distraction de l'immeuble qu'il a racheté, lorsqu'il est saisi par les créanciers de son vendeur; en effet, les créanciers ont le droit de saisir les biens de leur débiteur; or, l'immeuble vendu sous condition suspensive reste dans le patrimoine du débiteur, donc ses créanciers peuvent le saisir sans que l'acquéreur conditionnel ait le pouvoir d'y mettre obstacle (1).

#### 11. Droits du débiteur conditionnel.

**91.** Le débiteur conditionnel ne doit pas; donc s'il paye, il paye ce qui n'est pas dû. Pothier en conclut que si le paiement a été fait par erreur, le débiteur peut répéter; l'article 1186 le dit implicitement en disposant que ce qui a été payé avant l'échéance du terme ne peut être répété; la loi le décide ainsi par opposition à la condition qui suspend l'engagement, tandis que le terme en retarde seulement l'exécution; donc celui qui a un terme doit, et s'il paye, il paye ce qu'il doit; tandis que celui qui doit sous condition paye ce qu'il ne doit pas (2). Nous reviendrons sur la répétition de l'indû au titre des *Quasi-contracts*.

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 75, notes 57 et 58 du § 302.

(2) Pothier, *Des obligations*, n° 218.

**92.** Si le contrat est translatif de propriété, la propriété n'est transférée que sous condition ; et comme la condition suspend l'obligation, il en résulte que la transmission de la propriété est suspendue. Le débiteur reste donc propriétaire, et il a tous les droits attachés à la propriété. C'est notamment lui qui exerce les actions pétitoires et possessoires concernant la chose qui fait l'objet du contrat (1).

**93.** Du principe que le débiteur conditionnel reste propriétaire il suit que les créanciers peuvent saisir la chose. Mais que deviendront la saisie et l'adjudication si la condition se réalise ? Il faut distinguer. Si la saisie est pratiquée par des créanciers hypothécaires antérieurs à l'aliénation, c'est-à-dire, d'après la nouvelle législation, antérieurs à la transcription de l'acte d'aliénation, la saisie et l'adjudication pourront être opposées à l'acquéreur conditionnel ; car le droit des saisissants est antérieur à celui de l'acquéreur, et celui-ci n'a pas pu les en priver en aliénant l'immeuble sous condition ; l'acquéreur conditionnel prend l'immeuble dans l'état où il se trouve, donc grevé de l'hypothèque et, par suite, assujéti aux actions du créancier hypothécaire. Il en serait ainsi lors même que l'expropriation aurait eu lieu à la requête d'un créancier postérieur ; en effet, la saisie, pratiquée par n'importe quel créancier, devient commune à tous les créanciers à partir du jour où elle leur a été notifiée (code de proc., art. 695 et 696). Si la saisie est poursuivie par un créancier postérieur à l'aliénation et qu'il n'y ait pas de créancier hypothécaire antérieur, dans ce cas, le jugement d'adjudication ne pourra être opposé à l'acquéreur conditionnel après l'accomplissement de la condition, car les créanciers postérieurs ne peuvent pas porter atteinte aux droits du créancier conditionnel (2).

**94.** Si l'immeuble est grevé d'hypothèques du chef de précédents propriétaires, l'acquéreur conditionnel est un tiers détenteur, et il a tous les droits qui appartiennent

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 71. Larombière, t. II, p. 197, n° 8 de l'article 1181 (Ed. B., t. I, p. 394).

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 72, et note 48.

aux tiers détenteurs. Il peut purger, il peut délaisser. La purge donne lieu à quelque difficulté. Il faut distinguer s'il y a surenchère et adjudication ou s'il n'y a pas de surenchère. S'il n'y a pas de surenchère, la purge se poursuit, pour mieux dire, elle est accomplie ; c'est-à-dire que si la condition se réalise, l'acquéreur recevra l'immeuble affranchi de tout droit réel. Si la purge est suivie de surenchère, l'adjudication peut être opposée à l'acquéreur, parce qu'elle se fait en vertu d'un droit antérieur à celui de l'acquéreur. Il en est de même dans le cas de délaissement suivi d'adjudication (1).

**95.** On suppose que le débiteur conditionnel est un simple possesseur ayant commencé à prescrire. La prescription continuera à courir après l'aliénation ; mais contre qui courra-t-elle ? La difficulté est de savoir si l'on doit appliquer le principe de la rétroactivité. Dans notre opinion, l'affirmative est certaine. La rétroactivité de la condition est un principe absolu qui doit recevoir son application à tous les cas qui peuvent se présenter. Si donc l'acquéreur conditionnel est mineur et que la condition se réalise, l'acquéreur étant censé avoir possédé depuis le contrat, c'est contre lui que la prescription aura couru ; par conséquent, elle aura été suspendue pendant le cours de sa minorité. On objecte que la prescription s'accomplit contre le droit de propriété ; or, c'est le débiteur conditionnel qui est propriétaire, donc c'est contre lui que la prescription court. Cette objection ne tient aucun compte de la rétroactivité de la condition. Vainement dit-on que la rétroactivité ne doit pas nuire aux tiers et prolonger à leur détriment la durée de la prescription. Nous répondons que, dans cette opinion, on scinde les effets de la rétroactivité ; c'est dire que l'on distingue là où la loi ne distingue pas, ce qui revient à déroger à l'article 1179 ; l'interprète n'a pas ce droit (2).

(1) Larombière, t. II, p. 196, n° 7 de l'article 1181 (Ed. B., t. I, p. 393). Aubry et Rau, t. IV, p. 72, § 302.

(2) Duranton, t. IX, p. 313, n° 312. Larombière, t. II, p. 204, n° 16 de l'article 1181 (Ed. B., t. I, p. 396). En sens contraire, Aubry et Rau, t. IV, p. 73, et note 50 du § 302.