

de l'obligation? Elle en suspend l'existence en ce sens que l'obligation ne produit pas les effets juridiques qui y sont attachés, elle ne donne pas action au créancier et le débiteur n'est pas obligé de l'exécuter. Mais l'existence de l'obligation n'est pas suspendue, en ce sens que le contrat se forme seulement lorsque la condition s'accomplit. Le contrat se forme par le concours du consentement des parties contractantes; or, ce consentement intervient, non lors de l'accomplissement de la condition, mais lors du contrat. Il y a plus; on ne peut pas même dire que tous les effets du contrat conditionnel sont suspendus jusqu'à l'arrivée de la condition; le débiteur doit veiller à la conservation de la chose pendant que la condition est en suspens; si la chose se détériore par sa faute, il en supporte le risque. Il n'est donc pas exact de dire que le contrat conditionnel n'est parfait qu'à l'arrivée de la condition, en ce sens qu'il doit alors réunir tous les éléments essentiels à sa formation (1). Le créancier et le débiteur doivent-ils consentir au moment où la condition se réalise? Non, certes; la loi elle-même le dit, puisqu'elle décide que si le créancier vient à mourir pendant que la condition est en suspens, ses droits passent à ses héritiers. Il a donc des droits; et comment aurait-il des droits si le contrat n'était pas formé? Il faut donc se borner à répondre à notre question que lorsque la condition s'accomplit, le contrat devient pur et simple et produit tous les effets qui y sont attachés.

102. Pothier s'exprime différemment. Il part du principe que le créancier conditionnel n'a point un droit de créance formé avant l'existence de la condition, qu'il n'a qu'une simple espérance. Nous avons dit plus haut que le code n'admet point cette théorie. Avant tout accomplissement de la condition, le créancier peut exercer les actes conservatoires de son droit; donc il a un droit, et il le transmet à ses héritiers s'il vient à mourir pendant que la condition est en suspens. Pothier admet aussi cet effet de

(1) Colmet de Santerre, t. V, p. 165, n° 101 bis II. En sens contraire, Demolombe, t. XXV, p. 354, n° 378.

l'obligation conditionnelle en le rattachant à la rétroactivité de la condition: au moyen de l'effet rétroactif de la condition, dit-il, le droit sera censé lui avoir été acquis dès le temps du contrat et, par conséquent, avoir été transmis à son héritier (1). Cela ne nous paraît pas exact. S'il était vrai, comme le dit Pothier, que le droit de créance se forme seulement lors de l'arrivée de la condition, il faudrait dire qu'à ce moment les parties doivent consentir; dès lors, le contrat ne pourrait plus se former si le créancier était mort, et un contrat non formé peut-il passer aux héritiers?

La rétroactivité de la condition valide tous les actes de disposition, d'administration et de jouissance que le créancier conditionnel a faits pendant que la condition était en suspens et, par contre, tous les actes faits par le débiteur conditionnel viennent à tomber. Faut-il appliquer ce principe aux baux? Et le débiteur conditionnel doit-il restituer les fruits qu'il a perçus? Nous avons examiné ces questions plus haut (n^{os} 80, 82 et 84).

§ V. De la condition résolutoire.

N° 1. EFFETS DE LA CONDITION PENDANT QU'ELLE EST EN SUSPENS.

I. Droits du débiteur conditionnel.

103. L'article 1183 dit que la condition résolutoire ne suspend pas l'exécution de l'obligation. Si l'obligation doit être exécutée, c'est parce qu'elle existe; quant à son existence, elle est pure et simple, c'est seulement la résolution qui est conditionnelle. Aux termes de l'article 1183, le créancier est obligé de restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'événement prévu par la condition arrive; le créancier est, en ce sens, débiteur conditionnel.

La rescision ou l'annulation du contrat produit aussi cet effet que les parties doivent se restituer réciproquement ce qu'elles ont reçu en vertu du contrat. Ce n'est pas à dire qu'il faille mettre sur la même ligne la résolu-

(1) Pothier, *Des obligations*, n° 220.

tion, la rescision et l'annulation, comme le fait M. Larombière (1): c'est une méprise évidente. La résolution a lieu par la volonté des parties contractantes, c'est une loi du contrat; tandis que la rescision et l'annulation supposent un vice qui entache l'obligation et qui la rend rescindable ou annulable. Les conséquences de la résolution, de la rescision et de l'annulation diffèrent également: la résolution opère de plein droit en vertu de la volonté des parties; la rescision et l'annulation doivent être demandées en justice et l'action doit être formée dans les dix ans. La prescription de dix ans confirme les obligations nulles ou rescindables; on ne conçoit pas la confirmation en cas de résolution, le contrat résolu de plein droit est censé n'avoir jamais existé; les parties sont libres, sans doute, de renouveler leurs conventions, mais ce sera un nouveau contrat. Les principes qui régissent la résolution et la rescision ou l'annulation sont donc tout différents, et il importe d'éviter même l'apparence de la confusion.

104. Le contrat fait sous condition résolutoire étant pur et simple quant à son existence, il reçoit son exécution comme s'il n'y avait pas de condition. C'est ce que dit l'article 1183. Il suit de là que l'acheteur sous condition résolutoire a tous les droits qui dérivent de la vente et qu'il est tenu de toutes les obligations qui en découlent. Il peut demander la délivrance de la chose vendue et il en doit payer le prix et acquitter les droits de mutation (2).

105. L'acheteur a tous les droits d'un tiers détenteur. Il peut notamment purger l'immeuble des privilèges et hypothèques qui le grèvent. La purge donne lieu à des difficultés quand la condition résolutoire s'accomplit. Nous y reviendrons au titre des *Hypothèques*, qui est le siège de la matière.

106. L'acheteur a, par application de ce principe, toutes les actions possessoires ou pétitoires relatives à la

(1) Larombière, t. II, p. 276, n° 65 de l'article 1183 (Ed. B., t. I, p. 423).

(2) Voyez, sur ce dernier point, Dalloz, au mot *Enregistrement*, nos 273, 274, 2507, 3106, 3107, 3775, 4110 et 5396.

chose vendue; s'il a acquis une part indivise dans un immeuble, il peut demander le partage et y procéder, soit à l'amiable, soit en justice; à plus forte raison peut-il répondre à une action en partage.

107. Il peut prescrire soit contre le véritable propriétaire, soit contre ceux qui prétendraient des droits réels sur l'immeuble. L'article 1165 le dit de l'acquéreur à pacte de rachat; cette disposition n'est que l'application d'un principe général. Que l'on n'objecte pas que l'obligation de restituer la chose empêche la bonne foi: l'acheteur possède en vertu d'un titre translatif de propriété, et il peut certes croire que ce titre émane du vrai propriétaire; dans ce cas, il a la bonne foi et il pourra usucaper (1). La prescription court aussi contre lui, puisqu'il est propriétaire. Mais qu'arrivera-t-il si son droit de propriété est résolu et que l'ancien propriétaire, qui est censé l'avoir toujours été, soit mineur? La prescription aurait-elle été suspendue? La question est controversée. A notre avis, la minorité suspend la prescription, c'est la conséquence de la rétroactivité. Nous renvoyons à ce qui a été dit plus haut sur la question identique qui se présente pour la condition suspensive (n° 95).

108. Le principe qui régit les droits du débiteur conditionnel reçoit exception dans le cas prévu par l'article 1751. En général, l'acquéreur peut expulser le preneur lorsque celui-ci n'a pas de bail authentique ou de bail ayant date certaine (art. 1743). Il y a exception pour l'acquéreur à pacte de rachat (art. 1743). Nous y reviendrons.

II. Droits du créancier conditionnel.

109. Le contrat fait sous condition résolutoire est pur et simple, mais la résolution en est conditionnelle. Il suit de là que l'acheteur sous condition résolutoire est débiteur de la chose sous condition suspensive et, par

(1) Larombière, t. II, p. 228, n° 12 de l'article 1183 (Ed. B., t. I, p. 406).

conséquent, le vendeur est créancier sous condition suspensive. Le vendeur a donc, à ce titre, tous les droits qui appartiennent au créancier conditionnel. Notamment il peut faire les actes conservatoires de son droit (art. 1180). Nous renvoyons à ce qui a été dit sur les effets de la condition suspensive.

III. Qui supporte les risques ?

110. La chose périt pendant que la condition est en suspens. Qui supporte la perte en supposant qu'elle est fortuite? est-ce le débiteur conditionnel ou le créancier conditionnel? Pour rendre la question plus claire, est-ce le vendeur ou l'acheteur? La loi ne décide pas la question en termes formels. D'après l'opinion généralement suivie, la perte est pour l'acheteur, il ne peut donc pas demander la restitution du prix, quoique la condition résolutoire vienne à s'accomplir. C'est une conséquence du principe que le code suit en ce qui concerne la condition suspensive. Le débiteur conditionnel supporte les risques; or, l'acheteur est débiteur conditionnel (n° 109); donc il faut lui appliquer l'article 1182. On objecte que la condition résolutoire, quand elle s'accomplit, anéantit le contrat comme s'il n'avait jamais existé; dès lors ne faut-il pas décider que le vendeur supporte les risques, en ce sens que la chose périt pour le propriétaire? On répond que la résolution ne peut plus avoir lieu; en effet, en cas de résolution, l'acheteur doit restituer la chose; or, cette restitution est devenue impossible; donc l'acheteur ne peut pas invoquer la résolution de la vente pour demander la restitution du prix, car lui, de son côté, devrait restituer la chose; comme il ne peut restituer la chose, il ne peut pas non plus demander la restitution du prix (1).

Dans le système du code, cette argumentation nous paraît décisive. Nous avons critiqué la théorie légale et

(1) Colmet de Santerre, t. V, p. 168, n° 102 bis IV. Aubry et Rau, t. IV, p. 79 et note 70, et les auteurs qui y sont cités. En sens contraire, Duranton, t. XI, p. 104, n° 91; Larombière, t. II, p. 274, n° 73 de l'article 1183 (Ed. B., t. I, p. 426).

l'explication que l'on en donne en traitant de la condition suspensive (n° 96). A notre avis, le créancier conditionnel devrait supporter les risques, aussi bien que le créancier pur et simple; et il va de soi que ce principe, s'il est vrai, doit recevoir son application à la condition résolutoire, car cette condition implique une condition suspensive; à vrai dire, il n'y a pas d'autre condition que la condition suspensive, et une seule et même condition ne peut pas produire des effets différents. Ce que l'on oppose à la rétroactivité de la condition résolutoire n'est rien moins que décisif. L'acheteur, dit-on, ne peut restituer la chose, donc il ne peut demander la restitution du prix. Cela serait bien raisonné si c'était par sa faute que l'acheteur ne restitue pas la chose, mais c'est par cas fortuit; or, débiteur d'un corps certain, n'est-il pas libéré par la perte de la chose (art. 1302)? et ne devient-il pas débiteur de la chose quand la condition s'accomplit?

111. Si la chose est seulement détériorée et que la condition résolutoire s'accomplisse, la perte sera-t-elle pour le vendeur ou pour l'acheteur? La question est controversée. Si l'on admet que l'acheteur supporte la perte totale, il faut être logique et mettre aussi les détériorations à sa charge, c'est-à-dire que le vendeur aura le droit de refuser la chose, ou de la reprendre en restituant à l'acheteur la totalité du prix. Il y a une raison décisive pour le décider ainsi. L'acheteur est débiteur de la chose sous condition suspensive, c'est sur ce principe que l'on se fonde pour mettre les risques à sa charge; si on lui applique l'article 1183 en cas de perte totale de la chose, il faut être conséquent et le lui appliquer aussi quand la chose est détériorée. En vain invoque-t-on l'ancien droit; le code y a dérogé dans l'article 1183, et c'est cet article qui gouverne la matière. Vainement encore objecte-t-on le principe de la rétroactivité; sans doute, la conséquence logique de ce principe serait que le contrat étant censé n'avoir jamais existé, le vendeur reprend sa chose dans l'état où elle se trouve, non détériorée par la faute du débiteur, le cas fortuit devant frapper le propriétaire. Nous répondons que le code ne suit pas le principe de rétroac-

tivité quand il s'agit des risques; il faut donc l'écartier. Si on l'appliquait, on ne pourrait jamais mettre les risques à charge de l'acheteur. On n'en tient aucun compte quand la perte est totale; dès lors on n'en peut tenir compte quand il s'agit de la perte partielle (1).

NO 2. EFFET DE LA CONDITION RÉSOLUTOIRE QUAND ELLE DÉFAILLIT.

112. Quand la condition résolutoire défailit, la résolution cesse d'être suspendue, elle ne peut plus avoir lieu. C'est dire que le contrat reste ce qu'il était dans son principe, pur et simple. Il en résulte que le vendeur sous condition résolutoire n'a jamais été créancier conditionnel. Si donc il a fait des actes en cette qualité, ils viennent à tomber du moment où la condition défailit, et il va sans dire que tous les actes faits par l'acheteur restent valables.

NO 3. EFFETS DE LA CONDITION RÉSOLUTOIRE QUAND ELLE SE RÉALISE.

113. L'article 1183 porte : « La condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation. » Dans l'article 1168, la loi se sert du mot *résilier* pour marquer l'effet de la condition résolutoire. Le terme juridique est celui de *résolution*, qui implique l'anéantissement de l'obligation, même pour le passé, même à l'égard des tiers; tandis que le mot *révocation* se dit aussi des contrats qui sont révoqués sans rétroactivité, *ex nunc*, comme on dit à l'école (art. 958), et le mot *résiliation* s'emploie de la cessation d'un contrat pour l'avenir : le bail se résilie, c'est-à-dire qu'il finit ou cesse de produire ses effets, mais il ne se résout jamais, car il y a toujours un fait accompli qui ne peut pas être effacé, comme nous le dirons plus loin. La résolution est plus énergique : elle rétroagit toujours. Chose singulière, la loi ne le dit point; l'article 1179, qui pose

(1) Demolombe, t. XXV, p. 441, n° 463. En sens contraire, Massé et Vergé sur Zachariæ, t. III, p. 381, note 3, et Massé, *Droit commercial*, t. III, p. 346, n° 1809.

le principe de la rétroactivité, ne parle que de la condition suspensive. Mais si la loi ne se sert pas du mot de *rétroactivité* en parlant de la condition résolutoire, elle applique à cette condition les effets de la rétroactivité dans des termes très-expressifs : l'article 1183 dit « qu'elle remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. » C'est dire qu'il n'y a jamais eu de contrat, ni créancier, ni débiteur, comme si rien ne s'était passé entre les parties. Cependant il y a eu un contrat, qui a produit ses effets comme un contrat pur et simple; s'il est translatif de propriété, le créancier est devenu propriétaire, il a pu faire des actes de disposition, aliéner, concéder des droits réels. Tous ces actes tombent avec le droit de celui qui les a concédés : le néant prend la place du contrat.

114. La condition résolutoire dont nous nous occupons s'appelle *expresse*, parce qu'elle est stipulée par les parties contractantes. Ce qui la caractérise et la distingue de la condition résolutoire tacite dont nous parlerons plus loin, c'est qu'elle opère de plein droit. Le code ne le dit pas en termes formels, mais le principe résulte, sans doute aucun, de la combinaison des articles 1183 et 1184. S'agit-il de la condition résolutoire tacite, l'article 1184 dit que, « dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit »; ce qui implique qu'il y a un *autre cas* dans lequel le contrat est résolu de plein droit. En effet, l'article 1183 dit que la condition résolutoire expresse « opère la révocation de l'obligation. » La loi n'ajoute pas que la révocation se fait de plein droit, mais c'est bien là le sens des expressions qu'elle emploie; c'est le seul accomplissement de la condition qui résout le contrat, il ne faut pas autre chose, ni sommation, ni demande judiciaire. La raison en est très-simple : c'est que telle est la volonté des parties contractantes formellement exprimée, et la volonté des parties fait leur loi (art. 1134) (1).

115. Ce principe s'applique sans difficulté aux conditions casuelles. Je vous vends ma maison située à Gand,

(1) Demolombe, t. XXV, p. 449, n° 472.