

mais si je suis nommé à telle fonction à Gand, la vente sera résolue. Si je suis nommé, et du jour de ma nomination, la vente sera résolue, sans mise en demeure, sans demande judiciaire. Toute interpellation, toute action serait inutile; à quoi bon une mise en demeure alors que notre volonté s'est manifestée lors du contrat? A quoi bon une demande en justice, alors que la résolution se fait, non par sentence du juge, mais par la loi du contrat? Nous dirons plus loin les conséquences qui résultent du principe.

Il en est de même quand la condition est potestative. Je vous vends ma maison située à Bruxelles, sous cette condition que la vente sera résolue si je m'établis à Bruxelles. Du jour où je m'établirai à Bruxelles, la vente sera résolue de plein droit en vertu de notre volonté. Cela est si évident, une fois le principe admis, que l'on ne comprend pas que l'on ait mis la chose en question (1). Nous ne le disons que pour faire une réserve : il y a une condition résolutoire potestative qui n'opère pas toujours de plein droit, c'est le pacte commissaire; nous y reviendrons.

116. Quel sera l'effet de la résolution entre les parties? L'article 1183 le dit : les choses sont remises au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Si le contrat n'a pas été exécuté, rien n'ayant été fait, il n'y aura rien à défaire. D'ordinaire le contrat est exécuté immédiatement; les parties devront alors restituer réciproquement tout ce que chacune a perçu en vertu du contrat. S'agit-il d'une vente, l'acheteur restituera la chose avec les accroissements qu'elle peut avoir reçus pendant que la résolution était en suspens et, dans notre opinion, les fruits qu'il a perçus (n° 85). Le vendeur restituera le prix avec les intérêts.

L'acheteur devra-t-il une indemnité à raison des détériorations que la chose a éprouvées? Si elles sont survenues par sa faute, l'affirmative est certaine : il est débiteur sous condition, il doit donc conserver la chose avec

(1) Toullier, t. III, 2, p. 347, n° 553 et 554.

les soins d'un bon père de famille; s'il ne remplit pas cette obligation, il devra les dommages-intérêts résultant de sa faute. Si les détériorations sont survenues sans sa faute, il n'en devrait pas répondre, d'après les vrais principes. Mais le code a dérogé à ces principes en matière de condition suspensive (art. 1182); or, la condition résolutoire implique une condition suspensive : l'acheteur sous condition résolutoire est débiteur de la chose si la condition se réalise, il est donc débiteur sous condition suspensive; par conséquent, il faut lui appliquer l'article 1182, comme nous l'avons dit plus haut (n° 111) (1).

117. Le principe formulé par l'article 1183 a une conséquence très-importante en ce qui concerne les actes de disposition qu'a faits le propriétaire sous condition résolutoire. Puisque les choses sont remises au même état que s'il n'y avait pas eu de contrat, il en résulte que l'acquéreur n'a jamais été propriétaire; dès lors il n'a pu faire aucun acte de propriété, et s'il en a fait, les actes tomberont avec le droit de celui de qui ils émanent. De là le vieil adage : *Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*. La loi applique ce principe à la vente faite avec pacte de rachat (art. 1664 et 1673), et le même principe reçoit son application dans tous les cas où la transmission de propriété s'est faite sous condition résolutoire. Il en résulte de graves inconvénients, puisque toutes les ventes et les concessions de droits réels sont résolues : c'est une véritable perturbation dans les relations civiles. Le législateur ne peut pas y mettre obstacle, puisque telle est la volonté des parties contractantes. Les tiers ne sont pas trompés; la publicité qui, d'après la législation nouvelle, est donnée aux transactions immobilières, les prévient du danger de résolution qui les menace; le plus souvent ils refuseront de traiter, avec la chance de voir résolus les droits qu'ils acquerraient. C'est l'acquéreur sous condition résolutoire qui éprouvera le plus grand préjudice : les biens qu'il possède sous condition résolutoire seront,

(1) Demolombe, t. XXV, p. 441, n° 463. En sens contraire, Aubry et Rau, t. IV, p. 80, note 71 du § 302.

de fait, hors du commerce tant que la condition est en suspens.

118. En quel sens la condition résolutoire a-t-elle effet contre les tiers acquéreurs? Cela veut-il dire que le vendeur primitif peut agir en résolution contre le sous-acquéreur? On dit quelquefois que l'action en résolution est tout ensemble réelle et personnelle ou, comme on s'exprime dans le langage de l'école, qu'elle est *personalis in rem scripta*. Cette théorie trouve quelque appui dans le texte du code; aux termes de l'article 1664, le vendeur à pacte de rachat peut exercer son action contre un second acquéreur: n'est-ce pas dire que le vendeur exerce contre le tiers l'action en résolution? Nous répondons que cela est impossible. En effet, l'action en résolution est une action naissant du contrat, donc une action essentiellement personnelle, qui ne peut être formée que par le créancier contre le débiteur. Est-ce qu'un contrat a effet à l'égard des tiers? est-ce que le tiers acquéreur est débiteur du vendeur primitif? Toutes ces questions impliquent des hérésies juridiques.

A vrai dire, quand la condition résolutoire est expresse, il n'y a pas lieu à une action personnelle du vendeur, à moins qu'il ne s'élève un débat sur le point de savoir si la condition est accomplie. Si l'accomplissement de la condition est certain, elle opère de plein droit la résolution de la vente, il n'y a plus ni créancier ni débiteur; le vendeur est censé avoir toujours été propriétaire, il n'est donc pas en face d'un débiteur, il est en face de sa chose. Il n'agit pas en résolution, puisque le contrat est résolu de plein droit; il agit en revendication, et la revendication s'exerce contre tout possesseur, par conséquent contre le tiers acquéreur aussi bien que contre l'acheteur primitif. C'est en ce sens que la résolution a effet à l'égard des tiers, et c'est aussi en ce sens, comme nous le dirons au titre de la *Vente*, que le vendeur à pacte de rachat a action contre le second acquéreur; son action n'est pas l'action en rachat, c'est l'action en revendication (1).

(1) Comparez Larombière, t. II, p. 231, n° 17 de l'article 1183 (Ed. B., t. I, p. 406).

119. Quel est l'effet des actes qu'un tiers a faits contre le propriétaire sous condition résolutoire? Les créanciers personnels de l'acquéreur peuvent saisir l'immeuble, puisqu'il en a la propriété. Que deviendra l'expropriation lorsque la condition s'accomplit? Il faut distinguer, comme nous l'avons dit plus haut (n° 93); s'il y a des créanciers hypothécaires du vendeur ou de précédents propriétaires, dans ce cas, la saisie leur devient commune ainsi que l'expropriation; et comme leurs droits sont antérieurs à la vente, le jugement pourra être opposé au vendeur. Mais s'il n'y a pas de créanciers antérieurs, le jugement d'adjudication prononcé contre l'acquéreur sera sans effet à l'égard du vendeur; le droit du propriétaire sous condition résolutoire étant résolu, ses créanciers personnels n'ont jamais eu de droit sur l'immeuble, qui est censé n'avoir jamais été dans le domaine de leur débiteur; donc la saisie et l'adjudication tomberont (1).

Il en est de même des jugements rendus contre l'acquéreur quand ils reconnaissent à des tiers des droits réels sur l'immeuble vendu. Le jugement équivaut à un contrat, l'acquéreur ne peut pas plus grever l'immeuble de droits réels par voie de jugement que par voie de convention. On ne peut pas dire qu'il est l'ayant cause du vendeur, car la vente étant résolue rétroactivement, il n'a jamais été l'ayant cause du vendeur; il faut donc appliquer le principe en vertu duquel le vendeur ne peut être lié par un jugement où il n'a pas été partie et où il n'a pas été représenté. Si le jugement est favorable à l'acquéreur, le vendeur peut-il l'invoquer? On enseigne l'affirmative; nous reviendrons sur la question en traitant de la chose jugée.

120. Applique-t-on le principe de la résolution aux actes d'administration faits par l'acquéreur? Nous avons examiné la question plus haut (n° 83).

121. L'article 1183 s'applique-t-il à toute espèce de contrats? On pourrait répondre que la loi ne distingue pas et que, par conséquent, il n'y a pas lieu à distinguer.

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 80, § 302

CAPITULA
BIBLIOTECA

Ce serait là appliquer les principes de droit d'une façon mécanique. Il faut voir si la distinction ne résulte pas des termes mêmes de la loi. L'article 1183 dit que la condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Cela suppose que les choses peuvent être remises en cet état, c'est-à-dire que la résolution, telle que la loi l'entend, est possible. La résolution est possible quand les contrats se parfont immédiatement et définitivement au moment où ils se forment : tels sont la vente, la donation, l'échange. L'effet de ces contrats consiste dans un fait juridique, la translation de la propriété; ce fait peut être effacé avec toutes ses conséquences par la condition résolutoire qui s'accomplit. Peu importe que l'acquéreur ait été mis en possession; les conséquences de cette possession peuvent aussi disparaître : l'acheteur restituera les fruits comme si le vendeur avait possédé (1). Il n'en est pas de même des contrats qui se parfont successivement, tels que le bail. Les parties stipulent souvent la résolution du bail; par exemple, si le locataire est fonctionnaire, pour le cas où il est appelé à des fonctions dans une autre ville. Ce n'est pas là une résolution; il est impossible que le bail soit résolu comme s'il n'y avait pas eu de contrat. En effet, le locataire a occupé les lieux loués comme locataire; voilà un fait qui ne peut pas être effacé. Et l'intention des parties n'est certes pas de l'effacer; tout ce qu'elles veulent, c'est de mettre fin au bail; la prétendue condition résolutoire n'est donc qu'un terme qui met fin au contrat, le bail a existé, il a produit ses effets, et ces effets ne sont pas résolus. Nous y reviendrons en traitant du terme.

Il en est de même du contrat de rente viagère. On admet généralement que les parties peuvent stipuler que le contrat sera résolu pour le défaut de paiement des arrérages. Mais cette prétendue résolution n'est pas une résolution. Pendant tout le temps que le contrat a duré,

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 85, note 90, § 302. Larombière, t. II, p. 284, n° 72 de l'article 1183 (Ed. B., t. I, p. 426). Demolombe, t. XXV, p. 447, n° 469.

le débiteur a eu, en sa faveur, les chances d'extinction de la rente, et il en aurait profité si elles avaient tourné pour lui; les arrérages qu'il a dû payer étaient le prix de ces chances; il est impossible que la résolution détruise les effets que le contrat a produits. Donc la résolution met seulement fin au contrat. C'est encore ce que l'on appelle improprement un terme résolutoire (1).

Une espèce singulière s'est présentée devant la cour de Liège. Un arrêté du roi Guillaume du 22 juillet 1820 accorda la concession d'une route de Liège à la frontière de Prusse entre Chênée et Theux. Les concessionnaires ayant appris que le gouvernement avait le projet de redresser l'ancienne route, ce qui aurait nui à la communication nouvelle, s'adressèrent au roi, qui décida que le redressement n'aurait pas lieu; c'est par suite de cette résolution que les actions de la compagnie concessionnaire furent placées. Après la révolution, le gouvernement belge construisit un chemin de fer de Liège à Verviers et opéra le redressement de la chaussée. La compagnie, voyant dans ces travaux une violation des engagements contractés par l'Etat, demanda la résolution de la concession, le remboursement de tout ce qu'elle avait avancé et des dommages et intérêts. Ces prétentions furent repoussées par la cour de Liège et, sur le pourvoi, il intervint un arrêt de rejet fondé sur ce que la résolution était impossible. La cour invoque le texte de l'article 1183, d'après lequel il est de l'essence de la condition résolutoire que les choses soient remises au même état que si le contrat n'avait pas existé. Il suit de là que la condition résolutoire ne peut s'appliquer aux contrats d'une nature telle, qu'il est impossible de remettre les choses dans leur état primitif. Tout ce que l'on peut demander, ce sont des dommages et intérêts contre celle des parties qui n'a point rempli ses engagements. Dans l'espèce, les obligations respectives des parties contractantes consistaient, de la part de la compagnie, à construire à ses frais la route

(1) Caen, 16 décembre 1843 (Daloz, au mot *Rente viagère*, n° 100). Comparez une décision analogue en matière de brevets d'invention. Rejet, 27 mai 1839 (Daloz, au mot *Brevet d'invention*, n° 215).

CAPILLA A. S. T. I. A.
BIBLIOTECA UNIV.
Y. 2. 1. 1.

de la Vesdre, avec le droit d'en percevoir les péages pendant un temps déterminé et, de la part de l'Etat, à permettre la construction, la perception des péages et à ne pas autoriser le redressement de la route de la Clef. L'Etat avait manqué à ce dernier engagement, mais il était impossible de résoudre ce qui avait été fait en rendant la route à la propriété privée; la route était dans le domaine public, et il était impossible qu'elle n'y demeurât point. Dès lors la résolution ne pouvait être prononcée (1).

§ VI. De la condition résolutoire tacite.

NO 1. DANS QUELS CAS IL Y A LIEU A LA CONDITION RÉSOLUTOIRE TACITE.

122. L'article 1184 porte : « La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. » C'est ce qu'on appelle la condition résolutoire *tacite*, parce qu'elle n'est pas stipulée par les parties contractantes; elle est *sous-entendue* en vertu de la loi. Cette condition est d'origine coutumière, elle n'existait pas en droit romain, sinon pour les contrats innomés; on ne la connaissait pas dans les pays de droit écrit. Pothier nous dit les motifs pour lesquels la jurisprudence admit la condition résolutoire, en cas d'inexécution des obligations, sans qu'elle eût été stipulée. D'après la rigueur des principes, la condition résolutoire devrait être stipulée; c'est ce que l'on faisait en droit romain, sous le nom de pacte commissoire : à défaut de stipulation, chaque partie n'avait que l'action née du contrat pour en obtenir l'exécution forcée. Cette procédure n'était pas sans difficulté. Le plus souvent, dit Pothier, l'on ne peut, sans de grands frais, se faire payer de ses débiteurs. Il arrivait souvent que les frais absorbaient une partie de la créance. La résolution épargnait ces longues et coûteuses poursuites; il suffisait d'établir le fait de l'inexécution qui ne pouvait être nié; après un délai que le juge

(1) Rejet, 17 juillet 1845 (*Pasicrisie*, 1845, 1, 370).

accordait, la résolution était prononcée si le débiteur ne remplissait pas ses engagements (1).

Pothier ne donne pas d'autre raison que cette considération d'utilité, c'est-à-dire d'équité. Les auteurs modernes ajoutent que l'équité est d'accord avec le droit. Dans les contrats synallagmatiques, l'obligation de l'une des parties est la cause de l'obligation contractée par l'autre; si donc l'une d'elles ne remplit pas ses engagements, l'obligation de l'autre cesse, par cela même, d'avoir une cause (2). Est-il bien vrai que la condition résolutoire tacite est une conséquence logique des principes qui régissent la cause? L'erreur nous paraît évidente. La cause est un élément essentiel des conventions, là où il n'y a pas de cause, il n'y a pas de contrat; mais la cause existe dès qu'il y a des obligations corrélatives, alors même que ces obligations ne seraient pas remplies : le créancier n'a-t-il pas son action pour forcer le débiteur à remplir ses engagements? Cela suffit pour qu'il y ait cause. Il n'est donc pas exact de dire que lorsque l'acheteur ne paye pas le prix, l'obligation du vendeur n'a point de cause, le vendeur a une action, et une action munie d'un privilège; il peut forcer l'acheteur à exécuter son engagement et lui, de son côté, doit remplir le sien. Voilà les vrais principes. Ce que l'on présente comme un motif de droit n'est qu'une considération d'équité. Le vendeur ne s'oblige à livrer la chose que sous la condition que l'acheteur en paye le prix; si celui-ci ne paye pas, ne remplit pas son obligation, l'équité demande que le vendeur soit aussi dégagé de l'obligation qu'il a contractée. On peut dire que telle est l'intention probable des parties contractantes; voilà pourquoi elles stipulaient le pacte commissoire. Que fait le législateur? Il le stipule pour les parties, en *sous-entendant* la condition résolutoire.

123. Dans quels contrats la condition résolutoire est-elle sous-entendue? L'article 1184 répond à la question : c'est dans les contrats synallagmatiques. Cette expression

(1) Pothier, *Du contrat de vente*, n° 476; *Des obligations*, n° 672.

(2) Larombière, t. II, p. 294, n° 1 de l'article 1184 (Ed. B., t. I, p. 430). Demolombe, t. XXV, p. 460, n° 489.