

pas cette hypothèse de celle où le débat existe entre le vendeur primitif et l'acheteur, et il n'y a pas lieu de distinguer, les principes étant identiques. La question est cependant controversée, et nous devons nous y arrêter un instant pour combattre les motifs que l'on donne en faveur de l'opinion contraire. Se présenter à l'ordre, dit Troplong, c'est ratifier la vente faite par l'acquéreur. L'expression, au moins, est mauvaise et, en droit, on devrait parler un langage juridique. On *ratifie* ou l'on *confirme* un acte vicié et nul à raison du vice qui l'entache. Est-ce que la vente faite par l'acquéreur est nulle? Qu'importe qu'il n'ait pas payé son prix? Il n'en est pas moins propriétaire et il transmet la propriété au sous-acquéreur, sauf, au vendeur primitif, à agir en résolution. Troplong continue et dit que « le vendeur qui se présente à l'ordre pour être payé acquiesce à la transmission de la propriété entre les mains du tiers acquéreur; il s'interdit, par conséquent, le droit de venir ensuite faire résoudre ce qui a été consommé sous ses yeux, avec son concours et sa participation. » Quoi! se présenter à l'ordre pour obtenir son paiement, c'est concourir à la vente! La vente s'est faite sans participation aucune du premier vendeur; en agissant en résolution, il n'attaque pas même directement cette vente, il agit contre son acheteur. Sans doute, la résolution réagira contre le second acquéreur, et la bonne foi, dit Troplong, s'oppose à ce que le tiers acquéreur soit inquiété par celui-là même qui a *ratifié* l'acte. Encore la *ratification*! Ne dirait-on pas qu'à force de répéter un mot qui, dans l'espèce, n'a pas de sens, on lui donne la force d'un argument invincible? La bonne foi n'a rien à faire dans ce débat, pas plus que la ratification. Sous l'empire du code civil, le tiers acquéreur pouvait se plaindre, non du vendeur qui agit en résolution, mais du législateur; les transmissions immobilières étaient secrètes, les tiers acheteurs n'avaient aucun moyen de s'assurer de l'existence de l'action résolutoire, ils n'avaient aucun moyen de l'effacer. La législation nouvelle a corrigé le défaut du code civil: les tiers sont avertis par la publicité, ils peuvent, en purgeant, effacer l'action résolutoire; donc ils ne sont pas

trompés. Que vient-on donc parler de bonne foi (1)?

**141.** Le code civil compromettait les droits des tiers; ceux-ci pouvaient être évincés par l'action résolutoire du vendeur, quoiqu'ils n'eussent aucun moyen de la connaître ni d'en prévenir les effets. Notre loi hypothécaire, ainsi que la loi française sur la transcription, ont subordonné la conservation de l'action résolutoire du vendeur à la conservation du privilège: si le privilège s'éteint, l'action en résolution s'éteint également; de plus, en remplissant les formalités de la purge, l'acquéreur efface l'action résolutoire en même temps que les privilèges et les hypothèques qui grèvent l'immeuble. Nous exposerons le nouveau système au titre des *Hypothèques*. Ici il suffira de remarquer que l'innovation n'apporte qu'un remède partiel au vice que nous venons de signaler. Les lois nouvelles ne s'appliquent qu'à l'action en résolution du vendeur pour défaut de paiement du prix; c'est le cas le plus fréquent de résolution et le danger qui surtout menace les tiers acquéreurs. Toutefois il y a d'autres causes de résolution que les lois nouvelles ne prévoient point, qui, par conséquent, ne sont pas soumises à la publicité. Les droits du tiers acheteur ne sont donc pas entièrement sauvegardés. Mais l'interprète doit accepter la loi avec ses imperfections: le juge est appelé à appliquer la loi, et non à la corriger (2).

**142.** La condition résolutoire tacite exige une action en justice, tandis que la condition résolutoire expresse opère de plein droit. De là la question de savoir qui peut se prévaloir de la résolution, selon qu'elle résulte d'un jugement ou de la loi. La position de la question suffit pour la résoudre. Puisque la condition résolutoire tacite n'opère que par une action en justice, la conséquence est que celui-là seul qui a le droit d'agir peut se prévaloir de la résolution. C'est la partie envers laquelle l'engagement

(1) Larombière, t. II, p. 416, n° 96 de l'article 1184 (Ed. B., t. I, p. 476). Demolombe, t. XXV, p. 501, nos 535 et 536. En sens contraire, Troplong, des *Hypothèques*, t. I, n° 225; de la *Vente*, t. II, n° 659.

(2) Colmet de Santerre, t. V, p. 175, n° 205 bis VI. Larombière, t. II, p. 373, nos 64 et 65 de l'article 1184 (Ed. B., t. I, p. 463, 464).

n'a point été exécuté qui seule a le droit de demander la résolution, si mieux elle n'aime en poursuivre l'exécution; c'est donc elle seule, partie en cause, qui profite de la résolution prononcée par le juge, le jugement n'ayant d'effet qu'entre les parties plaidantes. Il en est autrement de la condition résolutoire expresse. Elle opère de plein droit; du moment où la condition s'accomplit, le contrat est résolu, comme s'il n'avait jamais existé; donc ce contrat ne peut produire aucun effet au profit de personne ni contre personne. Des tiers peuvent se prévaloir de la résolution. Si, par exemple, la chose était possédée par un tiers détenteur, il pourrait repousser l'action en revendication qui serait intentée contre lui par le propriétaire dont le droit est anéanti par la condition résolutoire (1).

**143.** La résolution volontaire produit-elle les mêmes effets que la résolution judiciaire? Comme cette question se présente surtout en matière de vente, nous l'ajournons au titre qui est le siège de la difficulté.

NO 3. EFFETS DE LA CONDITION RÉVOLUTOIRE TACITE

**144.** Nous avons dit quels sont les effets de la condition résolutoire expresse (nos 113 et suiv.). Ces effets sont-ils les mêmes quand la résolution est prononcée par le juge en vertu de l'article 1184? En règle générale, oui. Cela résulte du texte et de l'esprit de la loi. L'article 1168 définit la condition résolutoire; l'article 1183 en règle les effets lorsqu'elle s'accomplit. Cet article suppose que la condition a été stipulée par les parties contractantes. Puis vient l'article 1184 qui définit la condition résolutoire tacite et pose le principe que cette condition n'opère pas de plein droit; c'est la seule différence que la loi établisse entre la condition résolutoire expresse et la condition résolutoire tacite; il faut donc dire que les effets sont les mêmes, sauf l'exception qui résulte de l'article 1184 avec les conséquences qui en découlent. La loi donne le nom de condition résolutoire à la condition qu'elle sous-entend

(1) Colmet de Santerre, t. V, p. 171, n° 104 bis I.

dans les contrats synallagmatiques; elle n'en détermine pas les effets, sauf en ce qui concerne la manière dont elle opère. Il nous semble que la conséquence est évidente: les effets sont identiques. La loi pourrait sans doute être rédigée plus méthodiquement, mais le code n'est pas un manuel. D'ailleurs les principes ne laissent aucun doute: la condition résolutoire, par sa nature même, produit les effets que la loi et la doctrine y attachent; or, la condition résolutoire tacite est une condition résolutoire, l'article 1184 la qualifie ainsi; cela est décisif. Le principe n'est pas douteux (1); il y a cependant des controverses dans l'application.

**145.** La condition résolutoire tacite rétroagit-elle quand elle est prononcée par le juge? On admet généralement l'affirmative, et avec raison. Il est vrai que l'article 1184 ne le dit point; mais le seul but de l'article 1184 est d'établir la différence qui existe entre la condition expresse et la condition tacite en ce qui concerne la manière dont elles opèrent; quant aux autres effets, ils sont identiques (n° 144); ce qui est décisif. Il est d'ailleurs de l'essence de la condition résolutoire de remettre les choses au même état que s'il n'y avait pas eu de contrat. Si la condition résolutoire ne rétroagissait pas, ce ne serait pas une condition, ce serait un terme; on ne pourrait pas dire que le contrat est résolu, il faudrait dire qu'il prend fin, qu'il cesse pour l'avenir.

Il y a un arrêt en sens contraire de la cour de Lyon, assez confus. Le tribunal de première instance avait décidé que le contrat litigieux était un bail; or, la condition résolutoire ne reçoit pas d'application au bail. La cour jugea que le contrat tenait du bail et de la vente, ce qui rendait douteuse l'application de l'article 1184. On ne trouve qu'un argument dans les considérants, c'est que la résolution étant prononcée par le juge, elle ne saurait rétroagir. La raison est mauvaise (2). Il est vrai que le juge prononce la résolution, mais c'est en vertu de la loi;

(1) Duranton, t. XI, p. 101, n° 88.

(2) Lyon, 29 juin 1855 (Dalloz, 1857, 1, 281)

CAPITULA  
BIBLIOTHECA

et pourquoi la loi lui permet-elle de la prononcer? Elle se fonde sur l'intention probable des parties contractantes. Et la volonté tacite n'a-t-elle pas le même effet que la volonté expresse? L'arrêt de la cour de Lyon a été cassé.

**146.** Quel est l'effet de la rétroactivité entre les parties contractantes? On applique le droit commun : les choses sont remises au même état que si le contrat n'avait pas existé. Si le contrat a produit des effets qui ne peuvent pas être anéantis, en faudra-t-il conclure que la résolution ne pourra pas être prononcée? Telle était la difficulté qui se présentait, devant la cour de Lyon, dans l'espèce suivante. Une mine est amodiée pour trente-six ans; l'amodiataire cède les avantages et les charges de son contrat moyennant 300,000 francs, payables par tiers. Le cessionnaire paye les deux premiers termes, il ne paye pas le troisième et il n'acquitta pas les redevances qui étaient imposées au concessionnaire. Par suite, la résolution du contrat fut prononcée. Mais comment fallait-il entendre la résolution? était-ce une résolution rétroactive qui remettait les choses au même état que s'il n'y avait pas eu de contrat? La cour de Lyon dit qu'il était impossible de faire rétroagir la résolution. En effet, dit l'arrêt, la jouissance transmise au cessionnaire avait pour objet une exploitation houillère; le contrat assurait donc au cessionnaire une série de produits successifs provenant de la substance de la chose et l'amointrissant dans une proportion égale à leur valeur; ces produits étaient réputés représenter autant de ventes partielles qui se consumaient par le fait de la perception; une fois la perception faite, tout était accompli, la restitution ne pouvait se faire; par conséquent, il ne pouvait s'agir de rétroactivité. La cour de cassation, au contraire, pose comme principe que la rétroactivité établie par l'article 1183 s'applique au cas de condition résolutoire tacite comme au cas de condition résolutoire expresse; il faut donc l'appliquer au contrat qui a pour objet la cession du droit d'exploiter, pendant un certain nombre d'années, les diverses couches de houille existant dans un périmètre déterminé,

quand le contrat vient à être résolu par la faute de l'amodiataire, après avoir reçu en partie son exécution. Il est vrai qu'il n'était plus possible à l'amodiataire de rendre la mine dans l'état où il l'avait prise, mais il pouvait la remettre dans l'état où elle se trouvait, sauf aux tribunaux à régler ce qu'il était tenu de restituer à raison de la jouissance qu'il avait eue et les dommages-intérêts qu'il devait payer (1).

**147.** La rétroactivité de la condition a-t-elle effet à l'égard des tiers? Oui, et sans doute aucun; le contrat étant résolu comme s'il n'avait jamais existé, le propriétaire sous condition résolutoire n'a eu aucun droit sur la chose, donc tous les droits qu'il a concédés viennent à tomber avec le sien. La doctrine et la jurisprudence sont en ce sens (2). Il y a cependant une réserve à faire pour les ventes mobilières. L'action contre les tiers est une action en revendication; or, les meubles corporels ne peuvent pas être revendiqués contre les tiers possesseurs de bonne foi (art. 2279) (3). Par suite, la résolution n'a aucun effet à leur égard; elle aurait effet dans les cas où, par exception, la revendication est admise. Les meubles incorporels restent dans le droit commun; par conséquent, l'action en résolution aura effet contre les tiers détenteurs (4).

**148.** Le créancier qui demande la résolution peut-il agir directement contre les tiers détenteurs? Nous avons dit qu'il a ce droit lorsqu'il s'agit d'une condition résolutoire expresse. Dans ce cas, il n'y a pas d'action en résolution, le contrat est résolu de plein droit, et avec le contrat tombent les droits des tiers. La résolution peut être opposée aux tiers en ce sens que le propriétaire qui revendique peut se prévaloir de la résolution, de même que les tiers peuvent l'invoquer (n° 142). Il n'en est pas de même de la condition résolutoire tacite. Elle doit être demandée en justice, donc jusqu'au jugement le contrat subsiste, ainsi que les actes de disposition faits en vertu

(1) Cassation, 31 décembre 1856 (Dalloz, 1857, 1, 231).

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 85, note 89, § 302.

(3) Paris, 10 août 1832 (Dalloz, au mot *Obligations*, n° 1215).

(4) Larombière, t. II, p. 432, n° 112 de l'article 1184 (Ed. B., t. I, p. 482).

BIBLIOTHÈQUE DE LA FACULTÉ DE DROIT

du contrat. De là suit que le contrat doit, avant tout, être résolu. Et contre qui l'action résolutoire doit-elle être intentée? C'est une action essentiellement personnelle, puisqu'elle naît de l'inexécution d'un contrat; elle ne peut donc être formée que par le créancier contre le débiteur. C'est seulement quand le contrat aura été résolu par sentence du juge que le créancier pourra agir contre les tiers détenteurs, non comme créancier, mais comme propriétaire; son action est une action en revendication, et non une action en résolution. Quand le propriétaire revendique contre les tiers, peut-il leur opposer le jugement qui a prononcé la résolution du contrat? Non, car la résolution n'existe qu'en vertu d'un jugement, et le jugement n'a aucun effet à l'égard des tiers qui n'ont pas été parties en cause. Pour éviter un nouveau procès, le créancier qui demande la résolution doit avoir soin de mettre le tiers acquéreur en cause dans l'instance en résolution; le jugement sera, en ce cas, commun au débiteur et aux tiers et, par suite, le créancier pourra immédiatement conclure à la revendication. Ainsi, s'il s'agit d'une vente, l'action sera intentée simultanément contre l'acheteur et contre le tiers acquéreur, et le tribunal prononcera tout ensemble la résolution et la revendication (1).

**149.** Dans notre opinion, le vendeur n'a pas le droit d'agir en résolution contre le tiers acquéreur, il doit former son action contre l'acheteur qui n'a pas satisfait à son engagement, sauf à mettre le sous-acquéreur en cause s'il veut éviter un second procès (2). La doctrine, en ce point, est indécise, et il y a un arrêt en sens contraire de la cour de cassation de Belgique très-net et très-précis; mais la cour se trompe, à notre avis. Le tribunal de première instance de Bruxelles avait jugé dans le sens de notre opinion; les motifs qu'il donne nous paraissent irréfutables. Il s'agissait de l'action du vendeur primitif; l'acheteur avait revendu sans avoir payé le prix. L'obligation par lui contractée de payer le prix n'engendre

(1) Demolombe, t. XXV, p. 488, nos 520 et 521. Comparez Larombière (assez confus), t. II, p. 390, n° 70 de l'article 1184 (Ed. B., t. I, p. 468).

(2) Colmet de Santerre, t. XI, p. 117, n° 95.

qu'une action personnelle, laquelle est étrangère au tiers acquéreur, à moins que celui-ci, en achetant, ne se soit obligé personnellement envers le vendeur primitif, ce qui n'était pas le cas. Ainsi aucune action personnelle ne peut être dirigée contre le tiers acquéreur; celui-ci ne peut être tenu qu'à raison de la chose qu'il détient, il doit la restituer quand le titre en vertu duquel elle lui a été transmise est résolu; cette action est purement réelle, c'est une action en revendication. Or, pour revendiquer, il faut être propriétaire. La difficulté se réduit donc à savoir si le vendeur est propriétaire au moment où il agit directement contre le tiers acquéreur. Comment le serait-il alors que le contrat par lequel il s'est dépouillé de la propriété subsiste jusqu'au moment où il est résolu par sentence du juge? Le vendeur peut sans doute demander cette résolution, mais il faut qu'il la demande; et il ne suffit pas qu'il la demande, car le juge peut ne pas la prononcer. La conclusion est irréfragable: avant d'agir en revendication contre le tiers acquéreur, il faut que le vendeur fasse prononcer la résolution contre l'acquéreur primitif.

Ce jugement a été réformé par la cour de Bruxelles. L'arrêt est très-faiblement motivé; il se borne à déclarer que l'action en délaissement contre le tiers acquéreur dérive d'un *droit réel*; qu'à ce titre elle peut être directement intentée contre un sous-acquéreur, sauf à celui-ci à demander la mise en cause de l'acheteur primitif. Le premier juge avait d'avance répondu à cette singulière argumentation. On prétend que le vendeur qui, avant toute résolution, agit directement contre le tiers acquéreur, agit en vertu d'un *droit réel*. Quel serait bien ce droit réel? La propriété? Il l'a abdiquée; c'est l'acheteur qui est devenu propriétaire, et il conserve la propriété jusqu'à ce que le tribunal ait prononcé la résolution de la vente qui lui a transmis la propriété. L'acheteur a transmis son droit au sous-acquéreur; donc au moment où une action en revendication est intentée contre le second acquéreur, celui-ci est propriétaire; le vendeur revendique donc contre le propriétaire! Voilà une hérésie juridique, s'il en fut jamais.

CAPITULAIRE  
BIBLIOTHEQUE

La cour de cassation confirma l'arrêt de la cour de Bruxelles (1). Elle commence par dire que l'action en résolution, ayant pour objet de révoquer la vente, tend directement à faire rentrer le vendeur dans la propriété de la chose qu'il n'avait aliénée que sous une condition tacite qui affecte les transmissions ultérieures de la propriété de cette même chose. On aperçoit déjà la source de l'erreur où est tombée la cour de cassation, c'est la théorie traditionnelle d'une catégorie d'actions qui seraient tout ensemble personnelles et réelles ou, comme on dit à l'école, *actiones personales in rem scriptæ*; vrai monstre juridique, car il est juridiquement impossible qu'une seule et même action soit personnelle, c'est-à-dire dirigée contre le débiteur et ne pouvant être dirigée que contre lui, et réelle, c'est-à-dire dirigée contre la chose et ne pouvant être dirigée que contre elle. C'est cependant là ce que soutient notre cour de cassation. L'action en résolution du vendeur, action personnelle, participe de la nature des actions réelles; elle est donc personnelle-réelle: voilà le monstre, voilà l'erreur. La conclusion est que l'action peut être intentée contre le détenteur de la chose. La cour ne s'aperçoit pas qu'il y a ici deux actions essentiellement différentes, une action personnelle contre l'acheteur et une action réelle en revendication contre le tiers acquéreur. Si le vendeur ne poursuit que le tiers acquéreur, celui-ci répondra qu'il est propriétaire: est-ce qu'un propriétaire peut être obligé à délaisser? On dira que le vendeur fera prononcer la résolution. Mais contre qui? contre le tiers acquéreur qui est seul en cause? Cela est impossible, car cet acquéreur est tiers au contrat, ce n'est pas lui qui a manqué à ses engagements, c'est son auteur; celui-ci seul a qualité pour répondre à l'action en résolution. La cour ajoute que le sous-acquéreur peut demander la mise en cause de son auteur. Il ne s'agit pas de ce que peut faire l'acheteur, il s'agit de ce que doit faire le vendeur; c'est lui qui est demandeur, c'est donc à lui d'intenter régulièrement l'action.

(1) Rejet, 22 février 1845 (*Pasicrisie*, 1845, 1, 320). Les autorités favo-

**150.** Quelle est la durée de l'action en résolution intentée en vertu de l'article 1184? Dans l'opinion que nous venons d'enseigner, la réponse est très-simple (1). Le vendeur a deux actions: l'une, personnelle, contre l'acheteur; l'autre, réelle, contre le tiers détenteur. L'action personnelle est l'action en résolution proprement dite naissant du contrat et ayant pour objet d'en obtenir la résolution. La durée de cette action est celle de toutes les actions personnelles, c'est-à-dire trente ans. Il n'y a pas lieu d'appliquer à l'action en résolution la disposition exceptionnelle de l'article 1304, qui limite à dix ans la durée de l'action en nullité ou en rescision. L'action résolutoire n'est pas une action en nullité; elle ne se fonde pas sur un vice qui entache le contrat; elle suppose, au contraire, que le contrat est valable; on en demande la résolution en vertu de la condition résolutoire qui y est sous-entendue (2). On voit ici combien il importe de maintenir l'exactitude dans le langage juridique; ceux qui assimilent l'action résolutoire à l'action en rescision devraient appliquer la même prescription à l'une et l'autre action; ce qui serait une fausse application et, par conséquent, une violation des articles 2262 et 1304.

Quant à l'action que le vendeur a contre les tiers, c'est une action en revendication, action réelle qui dure aussi trente ans, mais que le défendeur peut repousser par l'usucapion, c'est-à-dire par la prescription de dix ou vingt ans, s'il a titre et bonne foi (3). L'acheteur primitif ne peut pas se prévaloir de l'usucapion; en effet, l'action que le vendeur intente contre lui n'est pas une action réelle en revendication. C'est une action personnelle, et l'action personnelle ne peut pas être repoussée par l'usucapion, elle dure toujours trente ans.

Il suit de là que l'action du vendeur peut avoir une durée différente, selon qu'il agit contre l'acheteur ou con-

tables à cette opinion, citées dans le réquisitoire de l'avocat général Dewandre.

(1) Colmet de Santerre, t. V, p. 174, nos 105 bis IV et 105 bis VI.

(2) Jugement du tribunal de Bruxelles, du 6 mars 1844 (*Pasicrisie*, 1849, 2, 6).

(3) Comparez Demolombe, t. XXV, p. 530, nos 563-565.