

tre un tiers détenteur. Cela confirme notre opinion sur la différence des deux actions, et cela prouve aussi l'erreur de l'opinion contraire qui confond les deux actions. Si les deux actions se confondent, si c'est une seule et même action, comment se fait-il que l'une, celle contre l'acheteur, dure toujours trente ans sans que l'acheteur puisse se prévaloir de l'usucapion, tandis que l'autre, celle contre le tiers détenteur, peut ne durer que dix ou vingt ans? Est-ce qu'une seule et même action peut être régie par des prescriptions diverses?

**151.** Nous avons supposé qu'il s'agit de la condition résolutoire tacite. La condition résolutoire expresse ne donne pas lieu à une action en résolution, puisque le contrat est résolu de plein droit en vertu du contrat même. Il peut seulement y avoir lieu entre les parties à des demandes en restitution; ces actions ont la durée ordinaire de trente ans. Si un tiers détenteur possède la chose, l'action du vendeur sera une revendication régie par les principes que nous venons de rappeler (1).

Le défendeur à l'action du vendeur peut-il lui opposer l'usucapion? Il n'y a pas de doute quant au tiers acquéreur, pourvu qu'il ait la bonne foi. On pourrait croire que l'acheteur primitif peut aussi se prévaloir de l'usucapion, puisque l'action intentée contre lui est une action en revendication. Là n'est pas l'obstacle, mais il y en a un autre, l'acheteur n'a point de titre, puisque le contrat en vertu duquel il possède est résolu comme s'il n'avait jamais existé; la condition essentielle de l'usucapion lui fait donc défaut. Nous reviendrons sur ce point au titre de la *Prescription*.

**152.** Si l'action était intentée en vertu d'un contrat ayant pour objet des choses mobilières, elle durerait toujours trente ans, même dans les cas où, par exception, les choses mobilières pourraient être revendiquées contre les tiers possesseurs. Il ne peut pas être question de l'usucapion, puisqu'elle ne s'applique qu'aux immeubles.

**153.** La condition résolutoire tacite donne lieu aux

(1) Colmet de Santerre, t. V, p. 175, n° 105 bis V.

mêmes difficultés que la condition résolutoire expresse, en ce qui concerne les actes d'administration et de jouissance faits par le propriétaire dont le droit est résolu. Si l'on admet le principe que nous avons posé (n° 144) sur l'identité des deux conditions, la solution n'est pas douteuse. La doctrine et la jurisprudence maintiennent les actes d'administration quand il s'agit de la condition résolutoire expresse; il en est de même de la condition résolutoire tacite; la raison de décider est identique (1). Cette opinion nous a paru difficile à concilier avec l'effet que l'article 1183 attache à la condition résolutoire qui s'accomplit. S'il n'y a pas eu de contrat, comment concevoir que le propriétaire soit lié par des actes faits par un détenteur qui n'a jamais eu de droit sur la chose?

**154.** Il y a une grande divergence d'opinions en ce qui concerne les fruits perçus par le propriétaire sous condition résolutoire. Doit-il les restituer? Dans notre opinion, l'affirmative n'est pas douteuse. La condition résolutoire tacite produit les mêmes effets que la condition résolutoire expresse; donc quand le contrat est résolu par sentence du juge, les choses sont remises au même état que s'il n'avait jamais existé (art. 1183); or, s'il n'y a pas eu de contrat, le détenteur n'a jamais eu de droit sur la chose; à quel titre conserverait-il donc les fruits? Les lui attribuer, c'est violer l'article 1183, car si, en vertu du contrat résolu, le propriétaire a eu le droit de percevoir les fruits et de les garder, on ne peut pas dire que ce contrat est censé n'avoir point existé; c'est encore violer l'article 547 qui pose le principe fondamental en cette matière, à savoir que les fruits appartiennent au propriétaire; et quand une vente est résolue, qui a été propriétaire lors de la perception des fruits? est-ce l'acheteur? Non, certes, c'est le vendeur; donc les fruits doivent lui être restitués.

L'opinion contraire est enseignée généralement en ce qui concerne la condition résolutoire expresse. Mais les

(1) Demolombe, t. XXV, p. 505, n° 538. Liège, 20 décembre 1851 (*Pasicrisie*, 1854, 2, 364).



avis sont très-divisés quand il s'agit de la condition résolutoire tacite. Les uns procèdent logiquement et décident qu'il n'y a pas lieu à restituer les fruits; en effet, si l'acheteur y a droit quand le contrat est résolu en vertu d'une condition résolutoire expresse, on ne voit pas pourquoi il ne les garderait pas quand la vente est résolue en vertu de la condition résolutoire tacite : les deux conditions sont identiques, et là où il y a identité de principe, il doit y avoir identité d'effet<sup>(1)</sup>. Les autres, inconséquents, commencent par poser comme règle que l'acheteur sous condition résolutoire expresse ne doit point restituer les fruits, puis ils font une exception quand la vente est résolue en vertu de la condition résolutoire tacite de l'article 1184. Troplong s'est fait le défenseur de cette opinion; il nous semble qu'il motive aussi mal l'exception que la règle. « Les fruits, dit-il, ne peuvent être répétés contre l'acheteur, parce qu'il les a faits siens par sa bonne foi, jointe à son industrie. » Cela veut-il dire que l'acheteur est possesseur de bonne foi dans le sens de l'article 550? Il suffit de lire cet article pour se convaincre qu'il ne saurait être appliqué à l'acheteur qui possède, non en vertu d'un titre vicié, mais en vertu d'un titre résolu. Si l'acheteur n'est pas possesseur de bonne foi dans le sens légal du mot, que vient-on parler de sa *bonne foi* et de son *industrie*? où est-il dit que l'industrie donne droit aux fruits? Nous arrivons à l'exception. Quand la vente est résolue en vertu de la condition résolutoire tacite, le vendeur a droit, d'après Troplong, de répéter contre l'acheteur tous les fruits perçus. La raison en est que la résolution du contrat produit un effet rétroactif. Nous demanderons si par hasard la condition résolutoire expresse ne rétroagit point. Chose singulière! la loi ne dit pas formellement que la condition résolutoire tacite rétroagit; on l'induit par voie de conséquence de l'article 1183 et des principes. La rétroactivité aurait donc un effet plus considérable dans le cas où la loi ne la prononce pas que dans le cas où la loi l'établit dans les termes les plus

(1) Demolombe, t. XXV, p. 508, nos 540 et 541.

énergiques. Troplong continue : « L'acheteur dépourvu de bonne foi et refusant de remplir son obligation manque d'un juste titre pour faire les fruits siens. » De quelle *bonne foi*, de quel *juste titre* l'auteur entend-il parler? Est-ce de la bonne foi légale de l'article 550? L'acheteur ne l'a pas plus dans le cas de la condition résolutoire expresse que dans le cas de la condition résolutoire tacite. Que s'il s'agit d'une autre bonne foi, nous renvoyons Troplong à l'article 547, qu'il semble avoir oublié, et où il est dit que les fruits appartiennent, non à celui qui possède de fait avec bonne foi, mais à celui qui est propriétaire<sup>(1)</sup>.

La jurisprudence distingue. Entre les parties, elle admet le principe de la restitution des fruits; la cour de cassation motive sa décision sur la rétroactivité établie par l'article 1183<sup>(2)</sup>. Mais l'effet rétroactif de la condition résolutoire, dit la cour dans un autre arrêt, se restreint aux contractants ou à leurs ayants cause. Quel est le fondement de cette distinction? La cour de cassation dit que la vente transmet la propriété à l'acquéreur; que dès lors tous les fruits lui appartiennent; que, par conséquent, les tiers qui, en exécution du contrat, ont perçu les fruits ne peuvent être recherchés par le vendeur, quand, usant du droit de résolution, il fait annuler la vente<sup>(3)</sup>. Nous ne nous chargeons pas de concilier ces décisions, la contradiction est évidente. Si la rétroactivité résout la propriété de l'acheteur à l'égard du vendeur, et l'oblige à restituer les fruits, le même principe doit avoir les mêmes conséquences à l'égard des tiers; les tiers peuvent-ils avoir un droit quelconque en vertu d'un contrat que la loi déclare anéanti à ce point qu'il est censé n'avoir jamais existé? Que si, malgré l'anéantissement du contrat, les tiers ne doivent aucune restitution, pourquoi l'acheteur est-il tenu à restituer les fruits qu'il a perçus? Il y a là une absence complète de principes. La cour établit des distinctions que la loi ignore; en disposant que la condition résolu-

(1) Troplong, *De la vente*, t. II, n° 652.

(2) Cassation, 23 juillet 1834 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1377).

(3) Rejet, chambre civile, du 18 juillet 1854 (Daloz, 1854, I, 357).

CAPILLA  
BIBLIOTECA



toire qui s'accomplit remet les choses au même état que si le contrat n'avait jamais existé, l'article 1183 ne distingue pas les effets du contrat entre les parties et les effets du contrat à l'égard des tiers; de quel droit la cour distingue-t-elle là où la loi ne distingue pas? C'est faire la loi, alors que la loi est faite. Si elle est mauvaise, qu'on la change, mais il n'appartient pas à l'interprète de la corriger.

**155.** L'article 1184 dit que la partie qui demande la résolution peut réclamer des dommages et intérêts. C'est le droit commun; il s'ensuit qu'il est aussi dû des dommages-intérêts dans le cas où le créancier demande l'exécution du contrat. On applique les principes généraux qui régissent les dommages-intérêts. La doctrine et la jurisprudence sont en ce sens (1).

#### § VII. Du pacte commissaire.

**156.** En droit romain, la condition résolutoire n'était pas sous-entendue pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait pas à son engagement. Si les parties voulaient que le contrat fût résolu en cas d'inexécution, elles devaient le stipuler : cette clause s'appelait pacte commissaire. Dans notre droit moderne, il est inutile de stipuler la résolution pour le cas où l'une des parties ne satisferait pas à ses engagements, puisque la condition est sous-entendue en vertu de la loi. Toutefois rien n'est plus fréquent que cette clause, et elle a conservé le nom de pacte commissaire. Quel en est l'effet? Le pacte commissaire a-t-il les effets d'une condition résolutoire expresse ou d'une condition résolutoire tacite? Il y a quelque incertitude sur ce point dans la doctrine et dans la jurisprudence. Nous croyons que la question est posée en termes trop absolus et la réponse que l'on y fait est aussi trop absolue. Tout dépend de l'intention des par-

(1) Demolombe, t. XXV, p. 492, n° 523. Bruxelles, 29 novembre 1861, et 31 mars 1869 (*Pasicrisie*, 1862, 2, 303; 1869, 2, 158).

ties contractantes. Pourquoi insèrent-elles dans leur contrat une clause que la loi y sous-entend? Il est très-difficile de connaître cette intention, elle peut varier d'une espèce à l'autre. Le pacte commissaire peut donc avoir des effets très-différents, selon la volonté des parties. Ce que les parties veulent est exprimé dans la clause qu'elles stipulent; il faut donc voir dans quels termes le pacte commissaire est conçu (1).

#### N° 1. PREMIÈRE HYPOTHÈSE.

**157.** Il arrive très-souvent que le pacte commissaire n'est qu'une clause de style, c'est-à-dire que les parties ou le rédacteur de l'acte ne font que reproduire la condition résolutoire tacite, telle qu'elle est formulée par l'article 1184. Il est dit dans un acte que si l'une des deux parties ne satisfait point à son engagement, l'autre aura le droit d'en demander la résolution. Est-ce que la clause ainsi formulée aura les effets d'une condition résolutoire expresse, ou n'a-t-elle d'autre effet que celui que l'article 1184 attribue à la condition résolutoire tacite? L'intérêt de la question consiste à savoir si le pacte commissaire opérera de plein droit ou si la résolution devra être demandée en justice, avec pouvoir pour le juge d'accorder un délai au défendeur selon les circonstances.

L'opinion générale est que, dans cette première hypothèse, le pacte commissaire se confond entièrement avec la condition résolutoire tacite (2). C'est un principe traditionnel, déjà formulé par Casaregis, que l'expression d'une condition intrinsèque, et qui est toujours sous-entendue, n'ajoute rien à l'effet de cette condition (3). Cette règle d'interprétation est très-rationnelle. La loi dit : « Si

(1) C'est ce que dit très-bien la chambre de cassation de Bruxelles. Rejet, 19 novembre 1818 (*Pasicrisie*, 1818, p. 212).

(2) Voyez le passage de Casaregis, dans Massé, *Droit commercial*, t. III, p. 352, n° 1821.

(3) Colmet de Santerre, t. V, p. 172, n° 105 bis I. Larombière, t. II, p. 361, n° 53 de l'article 1184 (Ed. B., t. I, p. 455). Demolombe, t. XXV, p. 518, n° 549.