

les deux obligations cessent d'être corrélatives, en ce sens que le vendeur doit remplir la sienne sans que l'acheteur soit tenu de payer. Lorsque le terme du paiement arrivera, quelle sera la situation de l'acheteur? Celle d'un débiteur ordinaire; il y a une dette d'argent à payer, elle se paye au domicile de celui qui la doit.

La doctrine et la jurisprudence sont en ce sens (1). Il y a cependant un arrêt, en sens contraire, de la cour de Bruxelles. Elle considère l'article 1651 comme une règle à laquelle les parties ne dérogent pas par cela seul qu'elles stipulent un terme; on conçoit que le vendeur accorde à l'acheteur un délai pour payer, sans que l'on en puisse induire qu'il renonce au droit que lui donne l'article 1651, droit d'une grande importance, puisqu'il détermine la juridiction (2). Nous avons répondu d'avance à l'argumentation de la cour. L'article 1651 n'est pas une règle, c'est une exception. Sans doute le vendeur peut maintenir le droit qu'il tient de cette disposition exceptionnelle, tout en accordant un terme, mais alors il faut qu'il le dise, car la concession d'un terme le met en dehors de l'exception.

Il y a un cas dans lequel on peut admettre la décision de la cour de Bruxelles. La convention n'accorde pas de terme à l'acheteur, mais le vendeur consent à faire la délivrance sans exiger que l'acheteur paye le prix. Dans ce cas, il renonce à un droit; reste à savoir quelle est la portée de cette renonciation. Toute renonciation doit être interprétée restrictivement: le vendeur renonce au bénéfice du paiement immédiat, mais renonce-t-il aussi au droit de recevoir plus tard ce paiement au lieu où il avait le droit de l'exiger? En principe, non, à moins qu'il ne soit prouvé par les circonstances de la cause que telle était l'intention des parties. C'est l'opinion générale (3).

(1) Voyez les citations dans Aubry et Rau, t. IV, p. 396, note 8, § 356. Il faut ajouter Colmet de Santerre, t. VII, p. 118, n° 46 bis, et Gand, 2 janvier 1860 (*Pasicrisie*, 1860, 2, 272).

(2) Bruxelles, 14 avril 1827 (*Pasicrisie*, 1827, p. 133).

(3) Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. IV, p. 396, note 9, § 356.

§ III. Du droit de suspendre le paiement du prix.

321. « Si l'acheteur est troublé, ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble. » L'article 1653 déroge à l'ancien droit. Pothier dit que le vendeur ne peut demander le prix lorsque l'acheteur est troublé dans sa possession par quelque demande en revendication, hypothécaire ou autre, jusqu'à ce que le procès soit terminé (1). Ainsi il fallait que l'action fût intentée contre l'acheteur, qu'il y eût procès. D'après l'article 1653, il suffit que l'acheteur ait juste sujet de craindre d'être troublé. Dès que l'acheteur s'attend d'un instant à l'autre à être évincé, sa possession n'est plus paisible, par conséquent, le vendeur ne remplit pas son obligation de transférer la propriété; la propriété est un droit certain, incontestable, qui n'admet aucun trouble. Toutefois, la crainte seule ne suffit pas; il faut un juste sujet de crainte. Quand peut-on dire que l'acheteur a juste sujet de craindre?

C'est une question de fait. Pour que l'acheteur ait à craindre une éviction, il faut qu'un tiers prétende sur la chose achetée un droit de propriété ou un droit réel. L'acheteur ne doit pas prouver l'existence du droit qui le menace d'éviction; s'il avait cette preuve en main, il pourrait non-seulement suspendre le paiement du prix, il aurait le droit d'agir en nullité de la vente (art. 1599). Il y a ici entre le droit et la prétention une nuance que la théorie est impuissante à préciser; c'est au juge à apprécier si la crainte de l'acheteur est vaine ou si elle a quelque fondement (2). L'existence d'inscriptions hypothécaires sur la chose vendue est considérée comme un juste sujet de crainte. Il en serait ainsi quand même le vendeur prétendrait que ces inscriptions sont nulles: c'est à lui d'en provoquer la radiation; tant qu'elles subsistent, il y a un

(1) Pothier, *De la vente*, n° 280.

(2) Duvergier, t. 1^{er}, p. 527, n° 425. Rejet, 29 novembre 1827 (Dalloz, au mot *Contrat de mariage*, n° 1059).

sujet légal de crainte, le vendeur doit le faire disparaître (1). Ces décisions ne sont-elles pas trop absolues? Que l'inscription hypothécaire soit une cause de crainte légitime, cela n'est pas douteux en théorie. Mais, en fait, ne faut-il pas voir si l'acheteur avait connaissance de ces inscriptions lors de la vente? Or, tel est bien le cas ordinaire, car ils sont rares les acheteurs assez imprudents pour ne pas consulter les registres du conservateur des hypothèques. Et s'ils connaissaient les inscriptions en achetant, ne s'obligent-ils pas à payer? N'est-ce pas favoriser la mauvaise foi que de leur permettre d'acheter avec l'arrière-pensée de ne pas payer le prix, sous prétexte de crainte d'un trouble? Si les inscriptions hypothécaires ne les ont pas empêchés d'acheter, elles ne doivent pas les empêcher de payer.

La jurisprudence admet encore comme un juste sujet de crainte, dans le sens de l'article 1653, l'existence d'une condition résolutoire, c'est-à-dire le fait qu'un vendeur antérieur n'a pas été payé (2). Cela n'est pas douteux; à vrai dire, ce cas se confond avec la revendication que la loi mentionne, car l'action du vendeur non payé contre un tiers acquéreur n'est autre chose que l'action en revendication; nous reviendrons sur ce point que nous avons déjà touché au titre des *Obligations*.

322. Il ne faut pas confondre avec le cas prévu par l'article 1653 celui où l'acheteur est exposé à être évincé par suite de la nullité de la vente. J'achète un bien appartenant à un mineur : la vente est nulle pour inobservation des formes prescrites par la loi. Le mineur, devenu majeur, pourra demander la nullité. Est-ce là un juste sujet de crainte dans le sens de l'article 1653? Non, la loi explique, par les exemples qu'elle donne, ce qu'elle entend par trouble : c'est un tiers qui prétend avoir la propriété de tout ou partie de la chose vendue, ou un tiers qui a une inscription hypothécaire sur l'immeuble; le

(1) Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, nos 1180 et 1181.

(2) Bordeaux, 17 décembre 1835; cassation, 18 août 1839 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1177, 3° et 4°.

trouble vient donc toujours d'un tiers. Si c'est l'une des parties contractantes qui, à raison de son incapacité, peut demander la nullité de la vente, ce n'est pas un trouble, légalement parlant; le contrat lie la partie capable (article 1125) et, par conséquent, elle doit payer. Cela est aussi fondé en raison : de quel droit l'acheteur se prétendrait-il troublé, alors que c'est lui l'auteur du trouble? Car, achetant un bien du mineur, il devait veiller à ce que les formes prescrites par la loi fussent observées; lui permettre d'invoquer l'inobservation de ces formes pour suspendre le paiement du prix, ce serait l'autoriser à se prévaloir de la nullité du contrat, ce qui est contraire à tout principe. La jurisprudence est en ce sens (1).

323. Le droit que l'article 1653 accorde à l'acheteur implique que le vendeur n'a pas transmis à l'acheteur la possession paisible de la chose vendue. C'est un commencement de trouble qui conduira probablement à l'éviction; or, quand l'acheteur est évincé, il peut demander la restitution du prix; il est naturel qu'il ne soit pas obligé de le payer lorsque l'éviction est à craindre. Il suit de là que l'acheteur ne peut pas invoquer le bénéfice de l'article 1653 lorsque, en supposant qu'il soit évincé, il n'a aucun recours contre son vendeur. S'il achète à ses risques et périls, il doit payer, car il a acheté une chance, quand même la chance tournerait immédiatement contre lui : c'est la conséquence naturelle du caractère aléatoire de la vente.

324. Il en serait de même si l'acheteur s'était obligé à payer nonobstant le trouble. Les parties peuvent stipuler que le vendeur ne sera tenu d'aucune garantie, elles peuvent même stipuler que le vendeur ne restituera pas le prix en cas d'éviction; à plus forte raison peuvent-elles convenir que l'acheteur payera le prix nonobstant le trouble. L'article 1653 le dit, et cela allait de soi. N'en faut-il pas conclure que l'acheteur ne peut pas suspendre le paiement du prix lorsqu'il connaissait, lors de la vente, le danger de l'éviction? La cour de Paris a jugé que l'ache-

(1) Nancy, 20 janvier 1840 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1190). Lyon, 27 mai 1848 (Dalloz, 1850, 2, 192).

teur était tenu de payer, dans une espèce où il s'était engagé à payer le prix dans les six mois de l'acquisition, l'acheteur, dit l'arrêt, a renoncé par là à exciper du danger de l'éviction connu de lui pour se refuser au payement (1). Cela nous paraît incontestable; mais la circonstance que l'acheteur s'est obligé à payer dans un délai déterminé doit-elle être considérée comme une condition requise pour qu'il y ait renonciation? On l'enseigne ainsi (2). Nous ne voyons pas la raison d'être de cette condition: que l'acheteur stipule ou non un délai, il doit toujours payer; et s'il n'y a point de délai, il doit payer de suite. S'obliger à payer de suite, alors que l'on connaît une cause d'éviction, n'est-ce pas renoncer à se prévaloir de cette cause pour se dispenser de payer? Cela nous paraît certain.

Nous décidons la question, non en droit, mais en fait. Il s'agit de savoir si l'acheteur renonce au droit que lui donne l'article 1653; or, toute renonciation soulève une question d'intention; c'est dire que la solution dépend des circonstances de la cause. La cour de cassation est allée trop loin, à notre avis, en jugeant qu'il fallait une clause expresse dans le contrat. De ce que l'article 1653 dit que l'acheteur ne peut suspendre le payement quand il s'est obligé à payer nonobstant le trouble, la cour conclut que la simple connaissance du fait qui pourra occasionner le trouble ne suffit point; la loi veut une stipulation expresse, dit l'arrêt, parce que l'acheteur ne peut être privé des garanties établies en sa faveur sans une *renonciation formelle* de sa part, *nul n'étant présumé avoir renoncé à son droit* (3). Ici est le nœud de la difficulté. Sans doute on n'est pas présumé renoncer à un droit, mais on peut très-bien renoncer tacitement, la renonciation tacite n'est pas une renonciation présumée. C'est donc au juge du fait à décider s'il y a ou non renonciation.

(1) Paris, 16 juillet 1832 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1218). On cite encore l'arrêt de cassation du 5 février 1840 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1216). Mais, dans l'espèce de cet arrêt, il s'agissait d'une vente nulle pour cause de minorité, ce qui n'est pas le cas de l'article 1653 (n° 112).

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 397, et note 16, § 356.

(3) Cassation, 28 août 1839 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1177, 4°).

La cour de cassation l'a jugé ainsi dans un arrêt postérieur. Un immeuble est mis en vente publique; c'était un bien donné sous la clause que la donatrice pourrait l'hypothéquer jusqu'à concurrence de 50,000 francs et en léguer l'usufruit à son mari. Le cahier des charges contenait, à cet égard, la clause suivante: « Les adjudicataires seront tenus de supporter, en tant qu'elles pourront frapper les immeubles à vendre, les conséquences des réserves faites par la donatrice. » Cette clause emportait-elle renonciation au droit de l'article 1653? Il est certain qu'il n'y avait pas de renonciation expresse, et le pourvoi soutenait, comme l'avait jugé la cour de cassation en 1839, que l'article 1653 exigeait une clause formelle. Que décide la cour? Qu'il appartenait à la cour d'appel d'interpréter les clauses du contrat (1). C'est notre doctrine, plutôt que celle de l'arrêt de 1839.

325. En quoi consiste le droit de l'acheteur? L'article 1653 le dit: « Il peut suspendre le payement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble. » L'acheteur n'a donc pas le droit de demander la résolution de la vente, ni la nullité. Une cour s'y était trompée, l'arrêt a été cassé (2). Bien entendu tant qu'il n'y a qu'une simple crainte d'éviction. Si l'acheteur soutient que l'immeuble vendu n'appartenait pas au vendeur, et s'il peut en fournir la preuve, il pourra immédiatement agir en nullité de la vente en vertu de l'article 1599. C'est un immeuble donné qui a été vendu, le droit du donataire était résolu par survenance d'enfant; par suite, le donataire était censé n'avoir jamais été propriétaire; donc il y avait vente de la chose d'autrui et, partant, l'acheteur pouvait agir en nullité (3). Nous renvoyons à ce qui a été dit sur la vente de la chose d'autrui.

L'acheteur peut encore demander la résolution de la vente lorsque le vendeur s'est obligé, par le contrat, de vendre la chose quitte et libre de toute hypothèque et qu'elle se trouve grevée d'une inscription hypothécaire.

(1) Rejet, 28 janvier 1852 (Daloz, 1852, 1, 291).

(2) Cassation, 2 janvier 1839 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1199).

(3) Douai, 3 juillet 1846 (Daloz, 1846, 4, 308).

Vainement le vendeur opposerait-il l'article 1653; il n'y a pas lieu d'appliquer cette disposition lorsque le vendeur a contracté une obligation formelle qu'il ne remplit pas : on se trouve alors dans le cas de l'article 1184. L'acheteur agit, non parce qu'il craint d'être évincé, mais parce que le vendeur manque à ses engagements (1). Par la même raison, l'acheteur peut demander la résolution de la vente si l'immeuble est grevé d'une action résolutoire dont le paiement du prix ne peut pas le libérer. Il y a plus que trouble dans ce cas, il y a inexécution des obligations du vendeur; en effet, celui-ci s'oblige à transporter la chose en la puissance de l'acheteur. Or, un immeuble n'est pas mis en la puissance de l'acquéreur lorsqu'il est grevé d'une action réelle que l'acheteur ne peut pas faire disparaître; et quand le vendeur manque à son obligation de délivrer, l'acheteur peut demander la résolution de la vente (art. 1184) (2).

326. L'acheteur peut suspendre le paiement du prix. Il suit de là qu'il ne doit pas consigner; on l'a cependant soutenu; cette étrange prétention a été rejetée, cela va sans dire (3). On a soutenu encore, ce qui est tout aussi étrange, que l'acheteur n'avait pas le droit de consigner; la cour de cassation a dû apprendre au pourvoi que l'article 1653 consacre un droit pour l'acheteur, droit dont il peut ne pas user, mais que la loi n'a pas dérogé au principe de droit naturel qui veut que tout débiteur puisse, à chaque instant, dès qu'il lui plaît, se libérer de sa dette en payant ou en consignat, à moins qu'il n'y ait une stipulation expresse, limitative de cette faculté (4).

327. Les auteurs enseignent et la jurisprudence admet que l'acheteur qui suspend le paiement du prix capital doit néanmoins payer les intérêts (5). Cela n'est-il pas trop absolu? L'acheteur doit les intérêts dans trois cas. Si la chose produit des fruits ou autres revenus, l'acheteur

(1) Gand, 29 juillet 1870 (*Pasicrisie*, 1871, 2, 103).

(2) Rejet, 28 janvier 1862 (*Dalloz*, 1862, 1, 159).

(3) Lyon, 17 mars 1864 (*Dalloz*, 1865, 2, 146).

(4) Rejet, 8 novembre 1830 (*Dalloz*, au mot *Obligations*, n° 1794, 2°).

(5) Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. 1V, p. 397, et note 14, § 356.

doit continuer à payer les intérêts, quoiqu'il suspende le paiement du capital, car le motif pour lequel il doit les intérêts n'a rien de commun avec le trouble qu'il craint ou qu'il éprouve; il jouit de la chose, il en retire les fruits et les revenus, il est donc juste que le vendeur profite des intérêts; cela n'a rien de commun avec le trouble dont l'acheteur est menacé. C'est le motif que donnent les cours de Turin et de Rouen pour mettre les intérêts à charge de l'acheteur qui use du bénéfice de l'article 1653 (1). Mais si la chose ne produit ni fruits ni revenus, ce motif cesse. L'acheteur doit les intérêts parce que le contrat les stipule, ou parce qu'il a été sommé de payer; il les doit, dans ce cas, au même titre que le capital, en vertu du contrat ou d'une mise en demeure; or, le contrat n'est pas exécuté par le vendeur; donc l'acheteur peut en suspendre l'exécution, et naturellement pour le tout, pour les intérêts aussi bien que pour le capital. Quant à la mise en demeure par une sommation, elle suppose que l'acheteur est tenu de payer; or, la loi lui permet de suspendre le paiement, il doit donc avoir le droit de suspendre le paiement des intérêts.

328. L'article 1653, tout en garantissant les droits de l'acheteur, n'oublie pas ceux du vendeur. Si celui-ci veut donner caution, l'acheteur sera tenu de payer le prix nonobstant le trouble. Il se peut que les prétentions que des tiers élèvent sur la chose vendue n'aient aucun fondement, bien qu'elles troublent l'acheteur : le vendeur a alors droit à être payé et l'acheteur a droit à suspendre le paiement. Pour concilier ces droits opposés, la loi permet au vendeur de fournir caution, ce qui met l'acheteur à l'abri de tout préjudice.

La loi dit : « Si *mieux n'aime* le vendeur donner caution. » C'est donc un droit qu'elle donne au vendeur; l'acheteur ne peut pas l'exiger. Ses droits sont, en général, suffisamment garantis par la faculté qu'il a de suspendre le paiement du prix. Quand même il aurait intérêt à demander caution, il n'en aurait pas le droit, car la caution

(1) *Dalloz, Répertoire*, au mot *Vente*, nos 1196, 1°, et 1140.

ne doit être fournie qu'en vertu de la convention ou de la loi. C'est ce qu'a très-bien jugé la cour de Douai. Dans l'espèce, l'acheteur avait fait des constructions dont il craignait d'être dépossédé par une surenchère; il demanda, de ce chef, que le vendeur donnât caution. Sa demande a été repoussée, et elle devait l'être (1).

329. De quoi le vendeur doit-il caution? Le texte le dit; l'acheteur refuse de payer le prix pour cause de trouble; il devra payer nonobstant le trouble si le vendeur lui garantit la restitution du prix au cas où le trouble serait suivi d'éviction; la caution n'a donc qu'un seul objet, le prix que l'acheteur devra payer. Il est vrai que l'acheteur, en cas d'éviction, aura droit à des dommages-intérêts; mais cette dette n'existe pas encore au moment où le trouble commence, ce n'est qu'une obligation future et éventuelle, pour la sûreté de laquelle le débiteur n'est tenu de fournir caution, ni en vertu de la convention, ni en vertu de la loi. La cour de Rouen avait jugé en sens contraire; l'arrêt a été cassé (2).

330. Le vendeur qui use du droit que la loi lui donne doit, en général, caution pour la restitution de tout le prix. Cela est très-juste quand l'acheteur est troublé dans la possession de la chose tout entière, de sorte qu'il risque de payer le prix sans cause. Mais l'éviction dont il est menacé peut n'être que partielle; il doit alors payer le prix pour la partie de la chose sur laquelle aucune prétention n'est élevée par des tiers, et il ne peut suspendre le paiement du prix que pour la partie de la chose dont il pourra être évincé (3). Reste à arbitrer la somme dont il peut suspendre le paiement, et pour laquelle le vendeur sera admis à lui donner caution. Ce n'est pas nécessairement une partie proportionnelle du prix; car, en cas d'éviction partielle, ce n'est pas le prix qui est restitué, c'est la valeur de la partie du fonds dont l'acquéreur est évincé;

(1) Douai, 23 mai 1853 (Dalloz, 1854, 2, 172).

(2) Duvergier, t. 1^{er}, p. 529, n° 427. Cassation, 22 novembre 1826 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1207).

(3) Voyez les arrêts rapportés dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, nos 1197, 1198.

et comme il n'y a pas encore d'éviction, il appartiendra au juge de fixer la somme, eu égard à la valeur actuelle de la chose.

331. Pothier dit que l'acheteur ne peut pas demander la restitution du prix s'il l'a payé avant le trouble. Il faut suivre cette décision sous l'empire du code civil. Le prix payé devient la propriété du vendeur; il ne peut être tenu de le restituer qu'en cas d'éviction; or, on suppose qu'il y a seulement trouble, ou juste sujet de craindre d'être troublé; le seul droit que la loi donne, en ce cas, à l'acheteur, c'est de suspendre le paiement du prix, elle ne lui permet pas d'en réclamer la restitution (1). Il en serait ainsi alors même que le prix aurait été versé entre les mains du notaire pour y rester déposé jusqu'à l'accomplissement des formalités hypothécaires; si le certificat délivré après la transcription constate l'existence d'une inscription hypothécaire, l'acheteur ne pourra pas retirer le prix; car, dès que le prix est payé, il devient la propriété du vendeur (2). Il en serait autrement si, dans l'intention des parties contractantes, le prix avait seulement été déposé chez le notaire, avec cette condition qu'il ne serait censé payé que si le certificat du conservateur prouvait qu'il n'existait pas d'inscriptions hypothécaires.

La cour de cassation l'a jugé ainsi dans le cas où l'acheteur consigne le prix à l'effet qu'il soit distribué, par voie d'ordre, entre les créanciers hypothécaires d'un vendeur (art. 2186). Cette consignation n'est pas un paiement, c'est un simple dépôt; c'est seulement après que l'ordre sera homologué que l'on saura quels sont les créanciers colloqués qui seront payés; jusque-là il n'y a pas de paiement; si donc il se découvre une cause d'éviction, telle qu'une condition résolutoire, l'acheteur pourra demander que le paiement soit suspendu; il ne serait déchu du bénéfice de l'article 1653 que si le prix avait déjà été distribué entre les créanciers inscrits (3).

(1) Pothier, *De la vente*, n° 282, et tous les auteurs.

(2) Bordeaux, 28 mars 1862 (Dalloz, 1863, 5, 397, n° 2).

(3) Rejet, chambre civile, 24 janvier 1838 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1204).

§ IV. Des intérêts du prix.

332. L'acheteur doit l'intérêt du prix de la vente jusqu'au paiement du capital, dans les trois cas prévus par l'article 1652.

D'abord « s'il a été ainsi convenu lors de la vente ». C'est l'intérêt conventionnel; d'après la loi du 3 septembre 1807, il ne pouvait dépasser 5 pour cent en matière civile. Bien que cette loi ne parlât que du prêt, on l'appliquait à la vente, l'acheteur devant jouir des mêmes garanties contre l'usure que l'emprunteur (1). En Belgique, le montant de l'intérêt conventionnel est fixé librement par les parties contractantes, comme nous l'avons dit au titre des *Obligations* (loi du 5 mai 1865).

333. L'acheteur doit encore l'intérêt du prix « si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus ». Du moment que l'acheteur a la jouissance de la chose, il est juste que le vendeur ait la jouissance du prix. Le motif qui justifie la deuxième disposition de l'article 1652 prouve que la loi a eu tort de limiter l'obligation de l'acheteur au cas où la chose produit des *fruits* ou autres *revenus*; elle produit toujours une jouissance quelconque, dont l'acheteur profite dès que la chose lui est livrée, que ce soient des revenus, ou l'usage de la chose, ou un agrément, peu importe; l'égalité qui doit régner dans les contrats commutatifs demande que le vendeur ait droit aux intérêts, alors que l'acheteur jouit de la chose. Il résulte de la disposition restrictive de l'article 1652 que l'acheteur d'objets mobiliers ne doit pas l'intérêt du prix, quoique l'usage qu'il acquiert représente le loyer qu'il devrait payer pour obtenir l'usage (2). Si les effets mobiliers produisent des intérêts, l'article 1652 est applicable : telles sont les actions et obligations et autres effets publics; la cour de Bruxelles l'a jugé ainsi, et nous ne voyons pas pourquoi cela a été contesté (3).

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 119, n° 97 bis I.

(2) Liège, 18 juin 1838 (*Pasicrisie*, 1838, 2, 166).

(3) Bruxelles, 3 avril 1844 et 24 février 1846 (*Pasicrisie*, 1847, 2, 38).

L'article 1652 exige que la chose ait été livrée à l'acheteur pour que celui-ci soit tenu de payer les intérêts. Il suppose que la jouissance de l'acheteur ne commence qu'à partir de la délivrance de la chose. En droit, il n'en est pas ainsi, car les fruits appartiennent à l'acheteur du jour de la vente; c'est donc aussi à partir de ce moment qu'il doit les intérêts. Mais quand la délivrance est retardée, il se peut que le vendeur se réserve la jouissance; dans ce cas, il faut appliquer l'article 1652 : l'acheteur ne devra les intérêts que lorsque la chose lui aura été livrée.

L'acheteur doit-il les intérêts du prix si un terme lui a été accordé pour le paiement du prix? A notre avis, l'affirmative n'est pas douteuse, bien qu'il y ait controverse (1). Pourquoi l'acheteur doit-il les intérêts? Parce qu'il jouit de la chose; que la vente se fasse ou non à crédit, qu'importe? Le terme n'a rien de commun avec le motif pour lequel l'acheteur doit payer l'intérêt. Il est vrai que Pothier enseignait le contraire, tout en avouant que les motifs de décider restaient les mêmes. La raison qu'il donne est que les parties sont censées, dans ce cas, avoir fixé un prix plus élevé, de sorte que l'intérêt y est compris. Pothier se fonde donc sur une présomption; cela suffit pour que son opinion doive être rejetée. Car les auteurs du code n'ont pas consacré cette présomption, et il n'y a pas de présomption sans loi. L'article 1652, loin de reproduire la doctrine de Pothier, dispose, sans distinction aucune, que l'acheteur payera les intérêts dès qu'il jouira de la chose. Cela est logique. Libre aux parties de stipuler le contraire en comprenant l'intérêt dans le prix, comme Pothier le suppose, mais alors elles doivent avoir soin de le dire, car les exceptions ne se présument pas. Il y a en ce sens un arrêt très-bien motivé de la cour de Bruxelles (2).

334. L'acheteur doit, en troisième lieu, l'intérêt du prix s'il a été sommé de payer; par conséquent, du moment de

(1) Voyez, en sens divers, les auteurs cités par Aubry et Rau, t. IV, p. 398, note 21.

(2) Bruxelles, 29 mars 1837 (*Pasicrisie*, 1837, 2, 75). Comparez, en sens contraire, un considérant d'un arrêt de Bruxelles, 14 juillet 1814 (*Pasicrisie*, 1814, p. 146).

la sommation. C'est une dérogation à l'article 1153, aux termes duquel les intérêts ne sont dus que du jour de la demande judiciaire. Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre des *Obligations* sur cette anomalie.

335. Dans les divers cas où l'acheteur doit les intérêts, il en est tenu jusqu'au paiement du capital. Ce sont les termes de l'article 1652. Il a été jugé que l'obligation de l'acheteur subsiste, alors même que des créanciers du vendeur saisiraient le prix entre ses mains, ce qui l'empêcherait de le payer au vendeur ; il a encore été jugé que l'acheteur reste tenu des intérêts après qu'il a notifié son contrat aux créanciers inscrits, comme préliminaire de la purge (1). En droit, cela ne fait pas de doute ; tant que l'acheteur n'a pas payé, il doit les intérêts. Au point de vue de l'équité, on peut objecter que l'acheteur est dans l'impossibilité de se libérer ; on répond qu'il peut consigner. La consignation concilie les droits de toutes les parties intéressées ; l'acheteur n'est plus obligé de payer les intérêts, et les créanciers jouiront de l'intérêt que paye la caisse des consignations.

§ V. De l'action en résolution.

N° 1. QUAND Y A-T-IL LIEU A L'ACTION EN RÉOLUTION POUR DÉFAUT DE PAYEMENT DU PRIX ?

336. « Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente » (art. 1654). C'est l'application à la vente du principe de la condition résolutoire tacite. Nous avons expliqué le principe au titre des *Obligations*. Il suit de là que la résolution peut être demandée dans toute vente, mobilière ou immobilière. L'article 1184 est applicable à tout contrat bilatéral, quel qu'en soit l'objet, et l'article 1654, qui applique le principe à la vente, est conçu dans des termes tout aussi généraux. La jurisprudence s'est prononcée en ce sens, et les auteurs n'auraient jamais dû être divisés sur une question

(1) Voyez les arrêts dans Aubry et Rau, t. IV, p. 398, note 21. § 356.

qui n'en est pas une, puisqu'elle est tranchée par le texte de la loi. Cependant deux de nos bons auteurs, Delvincourt et Duranton, enseignent que les ventes mobilières ne peuvent pas être résolues pour défaut de paiement du prix. Nous croyons inutile de réfuter les mauvaises raisons qu'ils donnent et de perpétuer ainsi une controverse qui n'aurait jamais dû s'élever (1).

Le code de commerce déroge aux droits du vendeur lorsque l'acheteur tombe en faillite. Nous laissons cette exception de côté, puisqu'elle est étrangère à l'objet de notre travail (2).

337. Il résulte encore du principe de l'article 1184, confirmé par l'article 1654, que le vendeur peut demander la résolution, quand même l'acheteur aurait payé une partie du prix : tant que l'acheteur ne paye pas tout le prix, il manque à l'obligation principale que le contrat lui impose ; il y a donc lieu d'appliquer l'article 1184. Il va sans dire que, dans ce cas, le vendeur doit restituer la partie du prix qu'il a touchée ; c'est ce que dit implicitement la loi hypothécaire belge (art. 28).

Le cessionnaire d'une partie du prix a-t-il aussi le droit d'agir en résolution ? Si l'on admet que le cessionnaire peut demander la résolution, il faut admettre qu'il a le même droit que le vendeur : telle est, en effet, la jurisprudence, comme nous le dirons en traitant de la cession.

338. Le vendeur peut-il agir en résolution quand lui-même a été mis en demeure de remplir ses obligations ? Il a été jugé que lorsque le vendeur est en demeure de faire la délivrance de la chose, l'acheteur a droit à la résolution ; et si la vente peut être résolue contre le vendeur, comment celui-ci pourrait-il demander le paiement du prix et agir en résolution pour défaut de paiement du

(1) Voyez la réfutation de Colmet de Santerre, t. VII, p. 102, n° 99 bis I, et les autorités en faveur de l'opinion générale, dans Aubry et Rau, t. IV, p. 399, note 28, § 356. Il faut ajouter Liège, 18 juin 1838 ; Bruxelles, 20 juillet 1844, et 9 août 1873 (*Pasicrisie*, 1838, 2, 166 ; 1845, 2, 162 ; 1874, 2, 340) ; Gand, 2 juin 1860 (*Pasicrisie*, 1860, 2, 272).

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 399, et note 29, § 356.