

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.



prix (1)? En droit, on ose rarement parler d'évidence; dans l'espèce, la solution est évidente, et la question n'aurait pas dû être portée devant la cour de cassation.

**339.** Il y a un cas dans lequel la loi déroge au principe de la résolution, c'est quand le fonds a été vendu moyennant une rente viagère. L'article 1978 porte : « Le seul défaut de paiement des arrérages de la rente n'autorise point celui en faveur de qui elle est constituée à rentrer dans le fonds par lui aliéné; il n'a que le droit de saisir et de faire vendre les biens de son débiteur, et de faire ordonner ou consentir, sur le produit de la vente, l'emploi d'une somme suffisante pour le service des arrérages. » Ainsi la loi n'autorise pas la résolution, elle permet seulement au créancier, le vendeur, de prendre des mesures pour l'exécution du contrat. La raison en est que la résolution, dans l'espèce, ne replacerait pas les parties dans la situation où elles étaient avant d'avoir contracté. C'est une chance qui a fait l'objet du contrat; cette chance a déjà produit une partie de ses effets; elle doit continuer à courir, sinon les conventions des parties seraient altérées. En principe, la résolution ne peut donc pas se faire (2). Toutefois les parties sont libres de déroger à la loi et de manifester une intention contraire à celle que la loi leur suppose; la résolution a lieu, dans ce cas, en vertu de la convention, et c'est la convention qui déterminera ce que le vendeur devra restituer. Il a été jugé que les parties peuvent stipuler qu'à défaut de paiement des arrérages, la vente serait résolue, après simple sommation, sans aucun recours de l'acquéreur, débiteur de la rente, pour les arrérages qu'il pourrait avoir payés (3).

**340.** Il n'en est pas de même si le prix de vente consiste en une rente perpétuelle. Ce contrat n'a rien d'aléatoire, les arrérages ne sont autre chose que l'intérêt du capital. On peut donc appliquer à la lettre les principes qui régissent les contrats bilatéraux.

(1) Rejet, cour de cassation de Belgique, 27 décembre 1866 (*Pasicrisie*, 1867, 1, 85).

(2) Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. IV, p. 399, note 26, § 356.

(3) Rejet, 16 juin 1831 (Dalloz, au mot *Rente viagère*, n° 98, 1°).

Cependant il se présente un doute quand le prix fixé en une somme d'argent est converti en rente perpétuelle: n'y a-t-il pas, dans ce cas, novation? S'il y avait novation, il est certain qu'il ne pourrait plus être question de résolution du contrat primitif, puisque ce contrat n'existerait plus; il n'y a plus de créance d'un prix, donc il ne peut s'agir de résolution pour défaut de paiement du prix. La difficulté se résout par une distinction. Si c'est par le contrat de vente même que le prix est converti en rente, on ne peut pas admettre que les parties aient fait novation, car il n'y a jamais eu de créance d'un prix, le vendeur n'ayant jamais eu le droit d'exiger le capital et l'acheteur n'ayant jamais été obligé de le payer; si le contrat fixe le prix en une somme capitale, c'est uniquement pour calculer le montant de la rente et pour déterminer à quel taux elle a été constituée, et quel est le capital qui, en cas de rachat, devra être payé par le débiteur. Mais si le contrat se borne à stipuler une somme à titre de prix, et si postérieurement les parties conviennent que le capital dû sera remplacé par une rente, il y aura novation par changement d'objet; bien entendu que les parties contractantes peuvent, même dans ce cas, déclarer qu'elles n'entendent pas faire novation et que le vendeur aura le droit de demander la résolution du contrat pour défaut de paiement des arrérages: il ne peut pas y avoir de novation sans intention de nover. Nous renvoyons, quant au principe, au titre des *Obligations*. La doctrine et la jurisprudence sont en ce sens, sauf quelques dissentiments sur lesquels il est inutile d'insister, les principes étant certains (1).

**341.** L'action en résolution de la vente pour défaut de paiement du prix n'étant que la conséquence de l'article 1184, il faut appliquer à cette action les principes qui régissent la condition résolutoire tacite, à moins que la loi n'y déroge au titre de la *Vente*. Il suit de là que le contrat n'est point résolu de plein droit; la résolution

(1) Voyez les citations dans Aubry et Rau, t. IV, p. 398, notes 24 et 25, § 356. Il faut ajouter Liège, 9 avril 1834 (*Pasicrisie*, 1834, 2, 86).



doit être demandée en justice, et il peut être accordé un délai selon les circonstances. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur ce principe au titre des *Obligations*. L'article 1655 applique à la vente ce que l'article 1184 dit de la faculté que le juge a d'accorder un délai au débiteur : « La résolution de la vente d'immeubles est prononcée de suite, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix. Si ce danger n'existe pas, le juge peut accorder à l'acquéreur un délai plus ou moins long, suivant les circonstances. » Cette disposition ne déroge pas à l'article 1184, elle ne fait que l'expliquer, en disant dans quels cas le juge doit user de la faculté que la loi lui donne d'accorder un délai à l'acheteur. Il est certain qu'il n'y a pas lieu de lui accorder un délai lorsqu'il y a danger pour le vendeur de perdre la chose et le prix. Car d'où naît ce danger ? Du fait de l'acheteur, qui dégrade, qui démolit la chose vendue, ou qui en diminue considérablement la valeur, par exemple en abattant une futaie ; s'il est insolvable, le vendeur n'a qu'un moyen de sauvegarder ses intérêts, c'est de demander que la résolution soit prononcée immédiatement. La question de savoir s'il y a danger de perdre la chose et le prix est de fait, et, par conséquent, abandonnée à l'appréciation du juge (1).

De ce que l'article 1655 ne parle que de la résolution de la vente des immeubles, il faut se garder de conclure que le juge ne peut pas accorder de délai dans les ventes mobilières. Ce serait là un de ces mauvais arguments tirés du silence de la loi, qui font dire au législateur ce qu'il n'a point voulu dire. Le droit du juge d'accorder un délai au débiteur est établi en termes généraux par l'article 1184, et l'article 1655, loin d'y déroger, ne fait que l'expliquer. Si la loi parle spécialement des immeubles, c'est parce que, dans les ventes mobilières, le juge sera rarement dans le cas d'user du pouvoir que la loi lui accorde, à cause de la facilité que l'acheteur a de revendre la chose, ce qui met presque toujours le vendeur dans l'im-

(1) Orléans. 2 janvier 1817. Rejet, 30 avril 1833 (Dalloz, au mot *Vente*, nos 1260 et 1261).

possibilité de la revendiquer. Mais cela n'empêche pas qu'en droit le juge puisse ajourner la résolution en donnant un délai à l'acheteur pour payer (1).

**342.** L'article 1655 ajoute : « Ce délai passé, sans que l'acquéreur ait payé, la résolution de la vente sera prononcée. » Il suit de là que l'acheteur n'est plus admis à payer après l'expiration du délai ; bien moins encore le juge pourrait-il accorder un nouveau délai ; la loi est impérative, elle commande au juge de prononcer la résolution de la vente. La raison en est que la résolution du contrat est un droit pour le vendeur lorsque l'acheteur ne paye pas le prix. La loi modifie ce droit par des considérations d'équité, en permettant au juge d'arrêter la résolution si, dans le délai qu'il détermine, l'acheteur remplit son obligation ; mais s'il y manque, le droit du vendeur reprend toute sa force, la vente doit être résolue (2).

#### N° 2 DU PACTE COMMISSOIRE.

##### I. Qu'entend-on par pacte comissoire ? Des diverses espèces de pactes comissoires.

**343.** Le vendeur peut stipuler que, faute de paiement du prix dans le terme convenu, la vente sera résolue de plein droit. C'est ce qu'on appelle le pacte comissoire. Nous avons exposé, au titre des *Obligations*, les principes qui régissent ce pacte dans tous les contrats ; ces principes s'appliquent aussi à la vente. Reste à savoir si l'article 1656, qui règle les effets du pacte comissoire en matière de vente, a dérogé aux principes généraux.

Il y a un premier point qui est certain, c'est que le pacte comissoire peut être stipulé dans toute espèce de vente, dans les ventes mobilières aussi bien que dans les ventes immobilières. L'article 1656 ne prévoit, il est vrai, que le cas où le pacte a été convenu lors de la vente d'immeubles ; mais le silence que la loi garde quant aux meu-

(1) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 540, n° 436. Comparez Paris, 11 juillet 1853 (Dalloz, 1854, 2, 33).

(2) Duranton, t. XVI, p. 394, n° 373. Colmet de Santerre, t. VII, p. 125, n° 100 bis. Bruxelles, 18 novembre 1846 (*Pasicrisie*, 1847, 2, 41).