

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 (Daloz, 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 (Daloz, 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).

bles ne déroge point au droit que les parties contractantes ont de faire telles conventions qu'elles jugent convenables. Peut-être les auteurs du code ont-ils cru que l'article 1657 rend la stipulation d'un pacte commissaire inutile dans les ventes mobilières. Ce serait une erreur. Quand l'acheteur retire les marchandises dans le terme convenu, il n'y a plus lieu à la résolution de plein droit en faveur du vendeur; si cependant l'acheteur ne paye point, le vendeur est intéressé à ce que la vente soit résolue, sur une simple sommation, ou même sans sommation, afin de ne pas être exposé aux lenteurs d'une demande judiciaire; il a donc intérêt à stipuler le pacte commissaire. Le droit du vendeur est aussi incontestable que son intérêt; les parties jouissent de la plus entière liberté tant qu'elles ne blessent pas l'ordre public et les bonnes mœurs.

**344.** Quel est le sens du pacte commissaire portant que la vente sera résolue de plein droit faute de paiement du prix dans le terme convenu? Le pacte commissaire n'est autre chose que la condition résolutoire tacite écrite dans le contrat, avec la modification que les parties y veulent apporter. Dans la clause prévue par l'article 1656, la modification est considérable. De droit commun, la résolution pour défaut de paiement du prix doit être demandée en justice, et le juge peut accorder un délai à l'acheteur (art. 1184); c'est à ce principe que les parties dérogent en stipulant que la vente sera résolue de plein droit. Le vendeur ne devra pas demander la résolution en justice et, par suite, le juge ne pourra pas accorder de délai à l'acheteur; il n'est saisi d'aucune demande, il n'y a point de procès; donc il n'y a pas lieu pour le juge d'intervenir. Que si l'acheteur demandait un délai, sa demande serait repoussée, par le motif que le juge ne se trouve pas dans le cas prévu par l'article 1184, les parties ayant dérogé à la condition résolutoire tacite en stipulant que la résolution aurait lieu de plein droit; ce qui veut bien dire: sans que le juge intervienne, par la seule volonté des parties contractantes.

Quand nous disons que la résolution de la vente a lieu par la volonté des parties contractantes, nous entendons

exclure l'intervention du juge; c'est là tout ce que les parties ont voulu. Mais alors même qu'elles stipulent que la vente sera résolue de plein droit, elles n'ont pas eu l'intention de résoudre la vente, en ce sens que le fait seul du défaut de paiement emporte résolution de la vente. Ce serait assimiler le pacte commissaire à une condition résolutoire expresse, consistant dans l'arrivée d'un événement futur et incertain. Il y a une différence essentielle entre le pacte commissaire et la condition résolutoire expresse. Quand il y a lieu à la résolution de la vente pour défaut de paiement du prix, le vendeur a encore un autre droit, il peut exiger l'exécution de la vente en réclamant le paiement du prix, qui est garanti par un privilège. Il a donc une option à exercer, ce qui implique une manifestation de volonté; c'est au vendeur de voir ce qu'il est de son intérêt de faire: il peut demander le prix en renonçant à la résolution, il peut demander la résolution en renonçant à la vente.

Comment le vendeur doit-il manifester sa volonté? L'article 1656 exige une sommation qui constitue l'acheteur en demeure. Il faut donc un acte authentique constatant que, l'acheteur n'ayant pas payé, le vendeur use de son droit de résolution, et la résolution ayant lieu de plein droit, la sommation signifie que la vente est résolue en vertu du contrat. Ainsi la sommation tient lieu du jugement qui, dans le cas de condition résolutoire tacite, prononce la résolution de la vente. Cela est très-logique. Qu'est-ce que les parties veulent en stipulant que la vente sera résolue de plein droit? Elles entendent que la vente soit résolue par leur volonté au profit du vendeur, c'est-à-dire si le vendeur, qui a deux droits, opte pour la résolution. Quand donc le vendeur a déclaré qu'il opte pour la résolution, tout est consommé.

Ainsi interprété, l'article 1656 ne fait qu'appliquer les principes généraux qui régissent le pacte commissaire. Il n'y déroge qu'en un point, c'est que le vendeur doit déclarer son option, c'est-à-dire manifester sa volonté par un acte authentique; tandis que, d'après le droit commun, il suffirait d'une manifestation quelconque de volonté, même

tacite. Cette dérogation se conçoit ; dans une matière aussi importante que la vente d'immeubles, le législateur a voulu prévenir les difficultés et les contestations en exigeant une déclaration authentique qui fixe avec certitude la position des parties.

**345.** Ce n'est pas ainsi que l'on considère généralement la sommation que l'article 1656 prescrit. La sommation, dit-on, est un acte par lequel l'acheteur est sommé de payer, c'est-à-dire d'exécuter le contrat ; donc le contrat n'est pas encore résolu par la sommation ; le vendeur qui somme l'acheteur de payer doit lui laisser un délai suffisant pour s'acquitter de sa dette, fût-ce d'un jour ou de trois jours. « Il serait déraisonnable, dit-on, que l'acte qui enjoint à l'acheteur de payer le privât immédiatement du droit d'exécuter le fait qu'on lui enjoint d'accomplir. La sommation implique un très-bref délai accordé pour l'exécution, et ce n'est qu'après ce délai que l'acheteur sera dépouillé du droit de payer. » A l'appui de cette opinion, on peut invoquer le texte de l'article 1656, qui dit que la sommation est une mise en demeure ; c'est dire que l'acheteur est mis en demeure de payer, il peut donc encore payer. C'est dans son intérêt que se fait la sommation. « L'oubli, la négligence, l'inertie du débiteur, peut être même une confiance inspirée par la fausse complaisance du créancier pourraient causer à l'acheteur un tort considérable. » Voilà pourquoi la loi exige une sommation (1). Dira-t-on que l'acheteur était suffisamment averti par le contrat ? Portalis prévoit l'objection et il y répond : « La rigueur du contrat pouvait être adoucie par la volonté de l'homme ; le silence du vendeur fait présumer son indulgence ; une sommation positive peut seule empêcher ou détruire cette présomption (2). »

Nous croyons que c'est mal interpréter la loi, pour mieux dire, la volonté des parties contractantes, car c'est d'une convention qu'il s'agit. Quand les parties disent que la vente sera résolue de plein droit, faute de paiement du

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 126, n° 101 bis III, et p. 125, n° 101 bis I.  
 (2) Portalis, *Exposé des motifs*, n° 22 (Loché, t. VII, p. 75).

prix dans le terme convenu, elles entendent que le contrat soit résolu par leur volonté ; s'il faut de plus que le vendeur fasse une sommation à l'acheteur, ce n'est pas pour demander l'exécution de la vente, cela serait en opposition avec le pacte comissoire ; on ne demande pas l'exécution d'un contrat que les parties ont résolu d'avance et que le vendeur déclare résolu par la sommation. La sommation constate la demeure de l'acheteur et la volonté du vendeur de profiter de la résolution de la vente qui en résulte. C'est bien ainsi que la loi interprète le pacte comissoire. En effet, elle ne dit pas que l'acheteur pourra encore payer après la sommation, elle dit tout le contraire : « L'acheteur peut néanmoins payer après l'expiration du délai, tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation ; donc à partir de la sommation il ne peut plus payer. Par conséquent, la sommation n'a pas pour objet de sommer l'acheteur de payer ; elle a, au contraire, pour objet de constater le moment où la vente est résolue, et où, par conséquent, il ne peut plus s'agir de payer (1). Si l'acheteur est admis à payer tant que la sommation n'est point faite, c'est que jusque-là on ne sait pas si le vendeur optera pour la résolution ou pour l'exécution du contrat ; donc, en attendant qu'il fasse son option, le contrat subsiste, ce qui donne à l'acheteur le droit de payer. Mais, une fois la sommation faite, l'acheteur ne peut plus payer ; ce serait violer la convention, qui résout le contrat de plein droit. Qu'importe que l'orateur du gouvernement dise le contraire ? Le texte de la loi et la volonté des parties contractantes ont plus d'autorité que ses paroles. Que dit Portalis ? Il dit : « Quand la sommation est faite, si l'acquéreur ne paye pas, le juge ne peut plus accorder de délai. » La loi dit, au contraire, que le débiteur ne peut payer que tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation. L'interprétation de Portalis est aussi en opposition avec l'esprit de la loi. La loi exige une sommation pour fixer la position des parties et le sort de la vente ; tandis que, dans l'opinion de Portalis, l'incertitude conti-

(1) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 565, n° 463.

nue; l'acheteur peut encore payer : quand? pendant quel laps de temps? On ne le sait.

**346.** L'article 1656 ajoute : « Après cette sommation le juge ne peut pas lui accorder de délai. » Cela est de droit, puisque c'est seulement dans le cas de la condition résolutoire tacite que le juge peut accorder un délai au débiteur. Quand les parties ont elles-mêmes réglé la résolution, le juge n'a plus le droit d'intervenir. Le contrat est une loi pour les parties et pour le juge. Dès que la sommation est faite, le contrat est résolu, il ne peut être question d'accorder un délai pour l'exécution d'un contrat qui est censé n'avoir jamais existé. C'est l'opinion générale; nous ne comprenons pas que Duranton ait pu soutenir le contraire; et nous croyons inutile de combattre les mauvaises raisons qu'il fait valoir (1). Troplong s'est donné cette peine : les principes, le texte et l'esprit de la loi ne laissent aucun doute. La question a cependant été portée devant la cour de cassation, dans une espèce où le vendeur avait fait des offres postérieurement à la sommation. En rejetant le pourvoi, la cour dit : « Que l'article 1656 n'accordant à l'acheteur en retard de payer le droit de purger sa demeure qu'autant qu'il n'a pas été sommé, l'arrêt, qui a déclaré sans effet les offres du demandeur faites postérieurement à la sommation qu'il avait reçues, s'est littéralement conformé à cet article (2) ». C'est dire que la lettre de la loi décide la question; dès lors il ne devrait pas y avoir de controverse.

**347.** On cite un arrêt qui aurait jugé en sens contraire (3). Cela importerait très-peu, nous ne reconnaissons aucune autorité à la jurisprudence quand elle est en opposition avec le texte. Mais l'arrêt ne reproduit pas les termes du pacte commissaire, et l'arrétiste ne les fait pas non plus connaître. Tout dépend cependant des termes dans lesquels le pacte est conçu, car tout dépend de la volonté des parties contractantes. Comme nous l'avons

(1) Duranton, t. XVI, p. 397, n° 377. En sens contraire, tous les auteurs. Voyez Troplong, p. 344, nos 669 et 670.

(2) Rejet, 19 août 1824 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1273, 1°).

(3) Riom, 29 juillet 1808 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1272).

dit, au titre des *Obligations*, il y a des pactes commissaires qui sont identiques avec la condition résolutoire tacite : il est certain que l'article 1656 est inapplicable quand les parties n'ont fait que transcrire dans l'acte de vente la disposition de l'article 1184. Lorsque le pacte commissaire n'est pas la reproduction pure et simple de l'article 1184, il faut voir en quoi les parties ont dérogé à la condition résolutoire tacite, car elles peuvent y déroger en tout ou en partie. L'article 1656 prévoit une dérogation partielle, en ce sens que la résolution aura lieu sans que le juge la prononce et sans qu'il puisse l'arrêter en accordant un délai à l'acheteur; dans ce cas, la loi décide que la résolution existera du moment où le vendeur aura déclaré sa volonté par une sommation. Faut-il, pour qu'il en soit ainsi, que le pacte soit conçu dans les termes de l'article 1656? Non, car il s'agit d'une convention que les parties peuvent formuler comme elles veulent; c'est la volonté des parties qui fait loi, peu importe dans quels termes ils l'ont exprimée. Il a été jugé qu'il n'est pas nécessaire que les parties disent que le contrat sera résolu de *plein droit*, quand du reste il est certain que, dans leur intention, le contrat devait être résolu si l'acheteur ne payait pas le prix (1). Cela n'est pas douteux.

**348.** La loi exige une sommation, alors même que le pacte commissaire porte que la vente sera résolue de plein droit. On demande si les parties peuvent stipuler que le contrat sera résolu, sans que le vendeur soit tenu de faire sommation à l'acheteur. Nous avons enseigné l'affirmative, comme principe général, au titre des *Obligations*. Ce principe reçoit son application à la vente : l'article 1656 ne s'y oppose pas. Comme le dit très-bien la cour de cassation de Belgique, dans l'arrêt que nous venons de citer, l'article 1656 ne dit pas que le pacte commissaire doit être stipulé dans les termes qu'il prévoit, il détermine seulement les effets du pacte qui est ainsi formulé; et il interprète l'intention des parties en ce sens

(1) Cour de cassation de Belgique, rejet, 15 juillet 1842 (*Pasicrisie*, 1842, 1, 328). Nancy, 1<sup>er</sup> décembre 1830 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1267).

qu'elles ont entendu que le vendeur manifestât la volonté de profiter de la résolution. Pourquoi le vendeur ne pourrait-il pas manifester cette volonté d'avance, en stipulant que la vente sera résolue par le fait seul que le prix ne serait pas payé dans le terme convenu, et sans sommation aucune, ni aucune manifestation de volonté de sa part? Ce pacte n'est autre chose qu'une renonciation au droit d'option qui appartient au vendeur, quand l'acheteur ne paye pas le prix; or le vendeur est libre de renoncer à un droit qui n'est établi qu'en sa faveur (1).

Cependant la jurisprudence est hésitante et incertaine. Un acte de vente porte que, faute par l'acheteur de payer le prix à l'échéance du terme convenu, la vente sera non avenue, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure pour rentrer dans la propriété des biens vendus. L'acheteur n'ayant pas payé, le vendeur lui fait sommation de délaisser les biens. Cela était très-juridique; la volonté des parties était formelle, elles voulaient que la vente fût résolue sans sommation. La cour de Caen décida, au contraire, qu'on ne pouvait dispenser le vendeur de la sommation, sans se mettre en opposition avec le texte et l'esprit de l'article 1656. C'est la cour qui a fait une fausse interprétation de la loi; elle confond le pacte que les parties avaient stipulé avec celui qui est prévu par l'article 1656; tandis que les deux pactes sont essentiellement différents, et doivent en conséquence avoir des effets différents. Sur le pourvoi, la cour de cassation décida qu'en jugeant que l'article 1656 renfermait, quant aux ventes d'immeubles, une exception formelle à l'article 1139, la cour de Caen avait appliqué la disposition de l'article 1656 dans son sens le plus juste et le plus raisonnable (2). A notre avis, nous ne craignons pas de le dire, tout est faux dans cette décision. L'article 1656 n'a rien de commun avec l'article 1139: il ne s'agit pas de mettre un débiteur en demeure de remplir ses obligations, il s'agit de savoir si les parties peuvent faire du pacte commissaire une condition résolutoire expresse, en ce sens que la vente

(1) Duvergier. t. 1<sup>er</sup>, p. 563, n° 462.

(2) Rejet, 17 janvier 1833 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1271).

sera résolue par la volonté des parties déclarée au contrat, dès que le fait qui constitue la condition se sera réalisé, c'est-à-dire dès que l'acheteur ne payera pas le prix. Il suffit de poser la question pour la résoudre. L'article 1656 ne décide pas une question de droit, comme la cour paraît le croire; il interprète une convention. Mais si les parties font une autre convention, viendra-t-on leur opposer l'interprétation que la loi a faite d'un pacte qu'ils n'ont pas stipulé?

La cour de Bordeaux a jugé, en sens contraire, que la sommation prescrite par l'article 1656 n'étant pas d'ordre public, le vendeur était libre d'y renoncer (1). Il eût été plus exact de dire que les parties peuvent faire telles stipulations qu'elles jugent convenables, pourvu qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public. Mais la cour ne paraît pas très-sûre de ce motif de décider, car elle en invoque encore un autre qui est très-contestable, à savoir que la sommation peut être remplacée par un acte équivalent.

## II. Effet du pacte commissaire.

**349.** Pothier dit que le pacte commissaire est censé ne se faire qu'en faveur du vendeur et n'acquiert de droit qu'à lui. Voilà une de ces vérités qu'il paraît inutile d'énoncer, tellement elle est évidente. Le pacte commissaire est la condition résolutoire tacite modifiée en faveur du vendeur qui le stipule. C'est donc contre l'acheteur que le pacte est inséré au contrat: conçoit-on que le débiteur vienne se prévaloir d'une clause que le créancier a stipulée contre lui? Cependant cela a été soutenu; le vendeur a deux droits quand l'acheteur ne paye pas le prix: il peut agir en résolution, il peut aussi exiger le paiement du prix. En fortifiant son droit à la résolution par la stipulation d'un pacte commissaire, le vendeur n'entend certes pas renoncer au principal de ses droits. Celui de poursuivre l'exécution de la convention. Dans

(1) Bordeaux, 3 mars 1842 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1279, 7°).

l'espèce qui s'est présentée devant la cour de Bruxelles, l'acheteur prétendait qu'il pouvait invoquer le pacte commissaire contre le vendeur : la cour répond que ce qui est une faculté pour le vendeur ne donne pas à l'acheteur le droit de forcer le vendeur à user de son pacte (1). L'acheteur pourrait cependant stipuler qu'au cas de non-paiement du prix, la vente serait résolue, sans que le vendeur eût le droit d'exiger le paiement du prix ; c'est, en d'autres termes, la convention dont nous venons de soutenir la validité (n° 348). Elle est exorbitante du droit commun ; il faut donc qu'elle soit convenue de manière qu'il n'y ait aucun doute sur l'intention des parties contractantes.

**350.** L'option qui appartient au vendeur donne lieu à une difficulté. S'il demande la résolution, est-il encore recevable à changer ses conclusions et à demander le paiement du prix ? Et s'il demande le paiement, peut-il abandonner ses poursuites pour conclure à la résolution du contrat ?

La question suppose que le vendeur a le choix, et Pothier semble croire que le vendeur l'a toujours. Tel est, en effet, le droit commun ; mais le vendeur peut renoncer à son droit d'option en stipulant que la vente sera résolue sans sommation ni manifestation de volonté quelconque de sa part. Dans ce cas, le pacte commissaire équivaut à la condition résolutoire expresse ; la vente est résolue par cela seul que l'acheteur ne paye pas le prix ; le vendeur n'a rien à demander, c'est la loi du contrat qui opère la résolution.

Lorsque le contrat porte que la vente sera résolue de plein droit, ou, ce qui revient au même, que la résolution se fera sans formalité judiciaire, il faut, d'après l'article 1656, une sommation ; ce qui, dans notre opinion (n° 344), veut dire que le vendeur, ayant deux droits, doit opter ; et s'il se prononce pour la résolution, il doit déclarer son option par une sommation. Peut-il, après avoir fait la sommation, revenir sur le choix qu'il a fait et de-

(1) Bruxelles, 10 décembre 1824 (*Pasicrisie*, 1824, p. 243)

mander le paiement du prix ? Si l'on admet avec nous que la sommation résout la vente, il ne peut plus s'agir d'exécuter le contrat ; le vendeur a accompli son choix, et tout est consommé. On le décidait ainsi, en droit romain, par le motif que le pacte opérant de plein droit la résolution du contrat, sous la condition que le vendeur userait du pacte. Tel est aussi le sens du pacte commissaire quand il est stipulé dans les termes de l'article 1656 (1).

Pour que la question se présente, il faut supposer que le pacte ne stipule pas la résolution de plein droit. Dans ce cas, les parties n'ont fait que reproduire la condition résolutoire tacite de l'article 1184, et leur pacte produit les mêmes effets. Il faut donc voir si le vendeur qui agit en résolution peut encore changer ses conclusions en réclamant le paiement du prix. L'affirmative nous paraît certaine. Dans notre opinion, le vendeur a deux droits distincts, de nature différente, indépendants l'un de l'autre, le droit au prix et le droit à la résolution. Il est libre d'exercer l'un ou l'autre de ces droits. S'il commence par agir en résolution, il ne renonce pas par là au droit qu'il a de demander l'exécution du contrat ; car son action ne résout pas le contrat, le juge peut ne pas prononcer la résolution, il peut accorder un délai à l'acheteur, ce qui prouve que celui-ci a encore le droit de payer ; donc le vendeur doit avoir le droit d'exiger le paiement. Il conserve ce droit jusqu'à ce que la résolution soit consommée, et elle ne l'est que par l'acquiescement du défendeur, ou par un jugement passé en force de chose jugée (2).

**351.** D'ordinaire le vendeur commence par demander le paiement du prix ; c'est là son droit principal. Renonce-t-il par là à poursuivre la résolution de la vente ? Non, certes ; car la demande du prix est le préliminaire de l'action en résolution, puisque le vendeur ne peut agir en résolution que si l'acheteur ne paye pas le prix (art. 1654). Que le vendeur somme l'acheteur de payer, ou qu'il le poursuive en justice, cela revient au même ; l'action ne

(1) Pothier, *De la vente*, n° 461. Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 550, n° 446.

(2) Comparez ce que nous avons dit de la condition résolutoire tacite, t. XVII, n° 139.

donne aucun droit au défendeur, et elle n'implique aucune renonciation de la part du demandeur (1). Il en serait ainsi lors même que les parties auraient stipulé que la vente serait résolue de plein droit faute de paiement du prix. Dans ce cas, le vendeur ne doit pas agir en justice pour demander la résolution; elle lui est acquise par cela seul qu'il a fait une sommation à l'acheteur. Il conserve néanmoins le droit de poursuivre l'exécution du contrat; et s'il la poursuit, en doit-on conclure qu'il renonce à son droit de résolution? Non, car la demande qu'il fait du prix ne donne aucun droit à l'acheteur. Il en serait autrement si l'acheteur avait acquiescé à la demande; il se forme alors un contrat entre les parties, et le contrat judiciaire, comme tout contrat, est irrévocable (2).

**352.** Le droit du vendeur passe à ses héritiers. Chacun de ceux-ci peut-il demander la résolution pour sa part héréditaire? La difficulté est de savoir si l'action en résolution est divisible. Il y a controverse. A notre avis, la divisibilité de l'action n'est pas douteuse. En effet, l'article 1217 déclare divisible le droit qui a pour objet une chose susceptible de division, soit matérielle, soit intellectuelle. Or, en quoi consiste le droit du vendeur? Avant tout, à demander le paiement du prix; ce droit a pour objet une chose essentiellement divisible; il se divise donc entre ses héritiers, chacun ne peut réclamer que sa part héréditaire dans le prix. Si l'acheteur ne paye pas, le vendeur peut poursuivre la résolution de la vente; ce droit est également divisible, car il consiste dans le droit de rentrer dans la propriété de la chose vendue; celle-ci étant divisible, on le suppose, l'action en résolution l'est également.

Cela n'est guère contesté, mais on prétend que l'acheteur peut se prévaloir, par analogie, du bénéfice des articles 1670 et 1685. Si la vente est faite avec clause de rachat et que le vendeur meure laissant plusieurs héri-

(1) Merlin, *Questions de droit*, au mot *Option*, § 1<sup>er</sup>, n° 10, et tous les auteurs. Aubry et Rau, t. IV, p. 403, note 50, § 356. La jurisprudence est en ce sens (Daloz, au mot *Vente*, n° 1323).

(2) Gand, 22 janvier 1874 (*Pasicrisie*, 1874, 2, 199).

tiers, le droit au rachat se divisera-t-il entre eux? Oui, dit l'article 1669; chacun d'eux ne peut user de la faculté de rachat que pour la part qu'il prend dans la succession. Voilà l'application du principe de divisibilité: la clause de rachat est une condition résolutoire expresse, et le droit à la résolution est déclaré divisible par la loi. Mais l'article 1670 apporte une modification à ce principe: l'acquéreur peut exiger que tous les cohéritiers soient mis en cause, afin de se concilier entre eux pour la reprise de l'héritage entier; et s'ils ne se concilient pas, il sera renvoyé de la demande. Peut-on appliquer cette disposition par analogie au pacte commissoire? Il nous semble que l'analogie n'est qu'apparente. Dans la clause de rachat, il y a résolution par exécution du contrat; il faut donc tenir compte de l'intention des parties contractantes; or, celui qui achète un fonds entend acquérir la propriété de tout le fonds et la conserver; donc, dans l'intention des parties, le contrat doit être résolu ou maintenu pour le tout. Dans le pacte commissoire, il y a résolution par suite de l'inexécution du contrat; l'acheteur contre lequel l'un des héritiers du vendeur agit en résolution ne peut pas dire qu'il a entendu acquérir la propriété de tout le fonds et la conserver; on lui répondrait qu'il ne tient qu'à lui de la conserver, en payant le prix; peut-il se prévaloir de l'inexécution de ses engagements contre le demandeur? L'inexécution de l'obligation ne donne jamais un droit au débiteur contre le créancier (1).

La jurisprudence est divisée comme la doctrine. Il y a un arrêt de la cour de cassation qui considère la disposition de l'article 1670 comme un principe général, applicable à toute résolution de la vente. La cour affirme, mais elle ne prouve pas. Elle ajoute que, d'après l'arrêt attaqué, les parties contractantes avaient considéré la vente comme indivisible; ce qui produisait une indivisibilité d'obligation (art. 1218)(2). Les parties peuvent sans doute

(1) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 566, n° 464. En sens contraire, Aubry et Rau, t. IV, p. 399, note 27, § 356.

(2) Rejet, chambre civile, 6 mai 1829 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1304). En sens contraire, Bourges, 31 juillet 1852 (Daloz, 1854, 2, 4).