

déclarer indivisible une obligation qui, de sa nature, est divisible, et il appartient au juge d'apprécier leur intention. Mais de là on ne peut certes pas conclure que la résolution de la vente soit indivisible, l'article 1669 dit tout le contraire; et si elle est divisible, l'acheteur peut-il invoquer l'inexécution du contrat contre un héritier du vendeur? La négative nous paraît certaine.

N° 3. DE L'EFFET DE LA RÉOLUTION.

1. *Entre les parties.*

353. Les effets de la résolution sont les mêmes, que le contrat soit résolu en vertu d'une condition résolutoire expresse ou de la condition résolutoire tacite de l'article 1184, et, par conséquent, du pacte commissoire; dans tous les cas, on applique le principe tel qu'il est formulé par l'article 1183. Quand la condition résolutoire s'accomplit, le contrat est révoqué, et les choses sont remises au même état que si le contrat n'avait pas existé. Chacune des parties doit donc restituer ce qu'elle a reçu en vertu de la vente. L'acheteur, si la chose lui a été livrée, doit la rendre au vendeur; et celui-ci, s'il a reçu une portion du prix, doit la restituer (1). Les parties peuvent cependant déroger à ce principe, en convenant que l'action résolutoire sera exercée, faute de paiement du prix, sans répétition de deniers; les à-compte payés sont, dans ce cas, attribués au vendeur à titre de dommages-intérêts(2).

354. L'acheteur doit restituer les fruits qu'il a perçus. Il n'y a aucun doute sur ce point; mais quel est le motif de décider? Dans l'opinion que nous avons enseignée, au titre des *Obligations*, le vendeur a droit aux fruits, parce que, par la résolution de la vente, il est censé avoir toujours été propriétaire de la chose, et les fruits appartiennent au propriétaire (art. 547). Les auteurs fondent leur décision sur la nature de la possession de l'acheteur, en

(1) Colmar, 11 avril 1826 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1279, 8°).

(2) Rejet, 31 janvier 1837 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1355, 1°). Orléans, 14 août 1845 (Daloz, 1846, 2, 72).

le considérant comme possesseur de mauvaise foi(1). Nous avons dit bien des fois que c'est faire une fausse application de l'article 550(2). L'acheteur n'est pas un possesseur, il est propriétaire, et il n'a droit aux fruits qu'à ce titre; or, la résolution de la vente fait évanouir ce titre, comme s'il n'avait jamais existé; il est donc sans droit aucun. C'est l'article 1183 qu'il faut appliquer: le vendeur a droit aux fruits, puisque la résolution doit le mettre dans le même état que si la vente n'avait pas existé.

De son côté, le vendeur doit restituer les intérêts des à-compte qu'il a reçus. Sur ce point aussi tout le monde est d'accord. Il y a cependant une objection spécieuse. Les intérêts ne sont dus qu'en vertu d'une demande judiciaire, à moins que la loi ne les fasse courir de plein droit (article 1153); or, la loi dit bien que l'acheteur doit payer les intérêts si la chose vendue produit des fruits (art. 1652), elle ne dit pas que le vendeur les doit restituer au cas de résolution. La réponse à l'objection se trouve dans l'article 1183: les choses doivent être remises au même état que si la vente n'avait pas existé; or, s'il n'y avait pas eu de vente, le vendeur n'aurait pas touché d'à-compte et l'acheteur aurait joui des sommes qu'il a payées à ce titre; donc la résolution doit avoir pour effet que le vendeur rende compte d'une jouissance à laquelle il n'a eu aucun droit. L'équité s'oppose d'ailleurs à ce que le vendeur s'enrichisse aux dépens de l'acheteur; celui-ci restituant les fruits, le vendeur doit restituer les intérêts, il ne peut pas avoir tout ensemble les intérêts du prix et la jouissance de la chose(3). Si la chose vendue ne produisait pas de fruits, le vendeur ne devrait pas restituer les intérêts dont il a profité, car l'acheteur a eu de fait l'usage de la chose; la résolution du contrat n'empêche pas qu'il ait retiré de la chose le profit, l'utilité ou l'agrément qu'elle peut donner; or, par l'effet de la résolution, il n'a eu aucun droit à l'usage de la chose; il devrait donc le payer

(1) Troplong, p. 338, n° 652, et tous les auteurs.

(2) Voyez le t. VI de mes *Principes*, p. 320, n° 243.

(3) Duvergier, t. 1^{er}, p. 557, n° 453. En sens contraire, Pau, 22 août 1840 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1381).

au vendeur, et celui-ci restituerait les intérêts des à-compte qu'il a reçus. Dans la pratique, on simplifie ces prestations réciproques en n'obligeant pas le vendeur à restituer les intérêts (1); l'acheteur ne rendant que la chose, le vendeur, de son côté, ne rend que la somme capitale qui lui a été payée.

355. La loi n'établit pas de compensation entre les fruits et les intérêts que les parties doivent restituer. Il faut donc s'en tenir strictement au principe de l'article 1183: le vendeur est propriétaire des fruits, ils lui doivent être restitués quand la résolution est prononcée; l'acheteur est propriétaire des intérêts, il y a droit. Le vendeur ne peut donc pas demander que les fruits restent à l'acheteur et que, de son côté, il soit dispensé du paiement des intérêts; ce serait violer l'article 1183, puisqu'il en résulterait que la vente a existé et a produit des effets, l'acheteur n'ayant droit aux fruits qu'en vertu de la vente; or, l'article 1183 décide qu'en cas de résolution, il n'y a point de vente; donc aucun des effets qu'elle a produits ne saurait subsister (2).

356. Le principe de l'article 1183 doit aussi être appliqué aux dégradations que l'acheteur aurait commises. Cela est d'évidence, car le vendeur doit recevoir le fonds dans l'état où il était lors de la vente. Lorsque le fonds a éprouvé une moins-value accidentelle, l'acheteur n'en répond pas, puisque la chose aurait subi cette même détérioration s'il n'y avait pas eu de vente. Si la chose a augmenté de valeur, il faut faire la même distinction: le vendeur a droit à la plus-value, qui s'est faite naturellement sans le fait de l'acheteur. Il y a un arrêt contraire de la cour de cassation (3); mais on n'en peut tenir aucun compte, parce qu'il est en opposition avec la loi qui remet les parties au même état que s'il n'y avait pas eu de vente; d'où suit que le vendeur reprend la chose avec ses accessions naturelles.

Que faut-il décider des travaux d'amélioration faits par

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

(2) Duvergier, t. 1^{er}, p. 559, n° 454. Cassation, 23 juillet 1834 (Dal'oz, au mot *Vente*, n° 1377).

(3) Rejet, 22 décembre 1812 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1383).

l'acheteur? Si ce sont des dépenses nécessaires, il a le droit de les répéter; cela n'est pas douteux. Mais a-t-il aussi une action pour les dépenses utiles? Le principe de l'article 1183, appliqué à la rigueur, conduirait à cette conséquence que l'acheteur doit rendre au vendeur le fonds tel qu'il l'a reçu; le vendeur aurait donc le droit d'exiger la destruction de ce que l'acheteur a fait, constructions ou plantations. La cour de Rouen l'a décidé ainsi, par application d'un principe que nous n'admettons pas, c'est que l'acheteur serait possesseur de mauvaise foi dans le sens de l'article 555 (1). Nous avons dit ailleurs que cet article n'est pas applicable à la résolution des contrats (t. VI, n° 272); mais l'article 1183 aboutit au même résultat. D'ordinaire les tribunaux condamnent le vendeur à restituer à l'acheteur la plus-value, ce qui est en opposition avec le prétendu principe de l'article 555; si le vendeur veut conserver les ouvrages, il doit naturellement indemniser l'acheteur jusqu'à concurrence de l'augmentation de valeur qui résulte des travaux: profitant de la plus-value, il doit la payer. Il ne doit pas la dépense, car ce n'est pas des dépenses qu'il profite, c'est de la valeur (2).

357. L'article 1184 donne à celui qui agit en résolution du contrat, pour inexécution des engagements du débiteur, le droit de réclamer des dommages-intérêts. C'est l'application du droit commun (art. 1147). La rupture du contrat peut causer au vendeur un préjudice que l'acheteur doit réparer, puisqu'il résulte de l'inexécution de ses engagements (3). Il a été jugé que, dans le calcul de l'indemnité, il fallait tenir compte des travaux d'amélioration exécutés par l'acheteur. Si le vendeur maintient les ouvrages, l'acheteur a droit à une indemnité; sa créance pourra se compenser avec la dette de dommages-intérêts (4).

(1) Rouen, 28 décembre 1857 (Daloz, 1858, 2, 111).

(2) Orléans, 14 août 1845 (Daloz, 1846, 2, 72).

(3) Gand, 19 décembre 1868 (*Pasicrisie*, 1869, 2, 92).

(4) Riom, 1^{er} juin 1859 (Daloz, 1859, 2, 124).

II. De l'effet de la résolution à l'égard des tiers.

1. VENTES IMMOBILIÈRES.

358. La résolution de la vente a effet à l'égard des tiers, en ce sens que les droits concédés par l'acquéreur ou le sous-acquéreur sont résolus quand les droits du vendeur sont résolus. C'est une conséquence du principe de l'article 1183. La vente résolue étant considérée comme n'ayant jamais existé, il en résulte que l'acquéreur n'a jamais été propriétaire, et que, par suite, il n'a pu concéder aucun droit sur la chose. Nous avons exposé ce principe au titre des *Obligations* (1).

Dans notre opinion, il faut en dire autant des actes d'administration, et notamment des baux consentis par l'acquéreur dont le droit est résolu. La jurisprudence s'est prononcée pour l'opinion contraire (2). Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre des *Obligations*.

359. L'application du principe donne lieu à une difficulté. Si l'acheteur a aliéné la chose vendue, l'action en résolution doit-elle néanmoins être intentée contre le premier acheteur? ou le vendeur peut-il agir directement contre le second acquéreur? Nous avons discuté la question au titre des *Obligations*. Dans notre opinion, l'action en résolution ne peut être intentée que contre l'acheteur, parce que c'est une action personnelle qui naît de l'inexécution du contrat. C'est seulement après la résolution de la vente que le vendeur, rentré dans son droit de propriété, peut revendiquer la chose contre les tiers acquéreurs (3). La jurisprudence est incertaine et la plupart des arrêts sont mal rédigés; nous croyons inutile de les discuter, les principes n'étant pas douteux. Ce qui a trompé les praticiens, c'est que le jugement de résolution obtenu

(1) Voyez les arrêts dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, nos 1365 et 1366.

(2) Voyez un arrêt, assez mal motivé, de Bruxelles, 25 février 1843 (*Pasicrisie*, 1845, 2, 198).

(3) C'est l'opinion générale des auteurs, sauf le dissentiment de Duranton (*Aubry et Rau*, t. IV, p. 401, note 38, § 356).

contre le premier acheteur ne peut pas être opposé aux tiers, puisqu'ils n'y ont pas été parties. Cela est certain; mais tout ce que l'on en doit conclure, c'est que le vendeur agira prudemment en mettant en cause le tiers acquéreur: le même jugement prononcera tout ensemble sur la résolution des droits de l'acquéreur et sur la résolution des droits du sous-acquéreur, ainsi que sur le droit de revendication qui en résulte pour le premier vendeur. On a été plus loin, et l'on a jugé que l'action en résolution pouvait être intentée directement contre le tiers acquéreur; et comme l'action contre un tiers détenteur, étranger à la première vente, est nécessairement réelle, on a imaginé que l'action en résolution avait un double caractère, qu'elle était tout ensemble personnelle et réelle; de là cette étrange expression, que l'on trouve dans un arrêt de la cour de cassation, que la condition résolutoire assure au vendeur un *droit réel*. Sans doute, le second acquéreur est passible des effets de la clause résolutoire, comme le dit la cour (1), mais ce n'est pas parce que la condition résolutoire confère un droit réel au vendeur; comment une clause qui suppose l'inexécution des engagements contractés par l'acheteur pourrait-elle donner au vendeur un droit réel sur la chose contre un tiers acquéreur? Son droit réel n'est autre chose que son droit de propriété; mais pour qu'il puisse revendiquer contre le tiers acquéreur, il faut avant tout que la première vente soit résolue, et cette vente ne peut être résolue que contre l'acheteur qui y a concouru. C'est donc entre les parties contractantes que se fait la résolution, et c'est en vertu de cette résolution que le vendeur, rentré dans son droit de propriété, revendique la chose contre le tiers acquéreur. Seulement, si la résolution se fait en vertu d'un jugement, le vendeur doit mettre le tiers en cause pour que le jugement soit rendu avec lui et lui soit commun.

360. Nous disons: si la résolution se fait en vertu

(1) Cassation, 2 décembre 1811 (*Dalloz*, au mot *Vente*, n° 1290, 1°). Comparez les autres arrêts rapportés dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, nos 1290, 1295-1300, et rejet, cour de cassation de Belgique, 22 février 1845 (*Pasicrisie*, 1845, 1, 320).

d'un jugement. Il en est toujours ainsi quand la résolution est prononcée en vertu de la condition résolutoire tacite de l'article 1184. Il en est de même si les parties ont stipulé un pacte commissaire qui ne fait que reproduire la condition résolutoire tacite, et qui, par conséquent, a les mêmes effets. Mais si le pacte commissaire porte que la vente, à défaut de paiement du prix, sera résolue de plein droit, sans sommation, la résolution se fera sans jugement, en vertu du contrat, par cela seul que le prix n'est pas payé; le vendeur rentre donc de plein droit dans son droit de propriété, et il peut l'exercer par voie de revendication contre un sous-acquéreur. Si le pacte commissaire est formulé dans les termes de l'article 1656, c'est-à-dire s'il est dit que la vente sera résolue de plein droit, il faudra une sommation, mais cette sommation suffira pour résoudre la vente, et par suite le vendeur peut revendiquer contre les tiers; avant la sommation, il ne pourrait pas agir en revendication, puisque la vente subsiste, et tant qu'elle subsiste, les droits des tiers subsistent également. Le vendeur n'aurait pas le droit d'agir en résolution contre les tiers, puisque les tiers ne sont pas parties au contrat qui doit être résolu. L'action du vendeur contre les tiers est nécessairement une action réelle, c'est-à-dire une revendication, et il ne peut revendiquer que lorsqu'il est rentré dans son droit de propriété par la résolution de la vente par lui consentie.

La jurisprudence ne fait pas ces distinctions. Comme elle admet que le vendeur peut agir contre les tiers en vertu de la condition résolutoire tacite de l'article 1184, elle reconnaît naturellement le même droit au vendeur, lorsqu'il y a un pacte commissaire, sans qu'il y ait à distinguer dans quels termes le pacte est conçu. Dans notre opinion, cela est incorrect.

361. Le vendeur a deux droits quand l'acheteur ne paye pas le prix; il a le choix, dit l'article 1184, ou de forcer l'acheteur à l'exécution de la convention, ou d'en demander la résolution. Son droit au prix est garanti par un privilège sur la chose vendue. Quoique procédant de la même cause, la vente, les deux droits qui appartiennent

au vendeur sont très-différents. Le droit au prix est un droit mobilier, le droit à la résolution est un droit immobilier, puisque nous supposons la vente d'un immeuble. Lorsque le vendeur poursuit le paiement du prix, en exerçant son privilège, il maintient la vente, en forçant l'acheteur à l'exécution de la convention; tandis que s'il agit en résolution, la vente sera considérée comme n'ayant jamais existé. Ces différences qui existent entre le droit au prix et le droit à la résolution soulèvent une question très-difficile: on demande si le droit à la résolution est une dépendance, un accessoire du droit au prix, de sorte que ceux qui ont droit au prix ont par cela même le droit d'agir en résolution de la vente: ce n'est pas ici le lieu de la traiter, nous y reviendrons au chapitre de la *Cession*.

Il est certain que le code considère les deux droits comme distincts et indépendants l'un de l'autre. Le droit au prix n'est un droit utile que par le privilège qui y est attaché, et le privilège ne peut être exercé que s'il est conservé; d'après notre nouvelle loi hypothécaire, le privilège doit être rendu public par la voie de l'inscription, ou par la transcription de l'acte de vente. Si les formalités prescrites pour la conservation du privilège ne sont pas remplies, le vendeur perd son privilège, il n'est plus, suivant les circonstances, qu'un créancier hypothécaire, ou un simple créancier chirographaire. C'est dans l'intérêt des tiers que la loi prescrit la publicité du privilège: elle porte à leur connaissance la créance privilégiée du vendeur, par lequel ils seront primés, ce qui leur permet de sauvegarder leurs intérêts.

Il n'en est pas de même du droit de résolution. Sous l'empire du code civil, les actes de vente n'étaient pas rendus publics par la voie de la transcription; les tiers acquéreurs n'avaient donc aucun moyen de s'assurer s'il y avait un vendeur non payé qui, en exerçant son action résolutoire, pourrait les évincer, et ils n'avaient aucune voie légale de se mettre à l'abri de cette éviction. La loi les garantissait contre le privilège du vendeur, d'abord par la publicité qu'elle exigeait pour sa conservation; puis, en supposant le privilège conservé, l'acheteur pou-

vait affranchir l'immeuble de ce privilège en remplissant les formalités de la purge. Mais alors même que le privilège n'était pas conservé, le vendeur restait armé de son droit de résolution ; et la purge n'effaçait point ce droit. C'était la conséquence logique du principe de l'indépendance des deux droits que la loi donne au vendeur ; deux droits d'une nature différente, ayant un but différent, et n'étant pas subordonnés l'un à l'autre : le vendeur pouvait donc perdre son privilège, il conservait néanmoins son action résolutoire. Si le système du code était logique, par contre il était funeste pour les tiers, et sous ce rapport la loi était très-inconséquente. C'est pour garantir les droits des tiers et la stabilité des propriétés que le législateur avait permis la publicité des privilèges comme de toutes les charges hypothécaires ; et c'est pour faciliter et favoriser la libre circulation des propriétés immobilières que la loi avait organisé la purge. Le droit de résolution du vendeur rendait toutes ces garanties inutiles : les tiers, qui ne pouvaient être évincés par une action hypothécaire, l'étaient par l'action résolutoire, action occulte, dont ils ne pouvaient connaître l'existence, et qu'ils ne pouvaient effacer par aucune voie légale. Le système du code compromettait donc les droits des tiers, et par cela même, la libre circulation des immeubles. La loi hypothécaire belge et la loi française sur la transcription ont complété les garanties des tiers acquéreurs en subordonnant l'action résolutoire du vendeur à la conservation de son privilège. Nous ne faisons qu'indiquer le principe : nous y reviendrons au titre des *Hypothèques*, qui est le siège de la matière.

362. La loi hypothécaire a aussi comblé la lacune que présentait la purge, telle que le code l'organisait ; d'après la loi nouvelle, l'acquéreur peut s'affranchir de l'action résolutoire du vendeur, aussi bien que de son privilège ; nous exposerons cette innovation importante au titre des *Hypothèques*.

363. Outre les voies légales par lesquelles l'acheteur peut effacer l'action résolutoire du vendeur, le droit de celui-ci peut s'éteindre, soit par la renonciation, soit par

la prescription. Que le vendeur puisse renoncer à son droit de résolution, cela ne fait aucun doute, puisque ce droit n'est établi qu'en sa faveur. La renonciation peut être expresse ou tacite : c'est le droit commun. Quand y a-t-il renonciation tacite ? Sur ce point, il y a de grandes difficultés.

Il y a un cas dans lequel la renonciation n'est guère douteuse. Le vendeur provoque la vente forcée de l'immeuble pour défaut de paiement du prix. L'immeuble est adjugé pour 15,000 francs, qui sont versés entre les mains du vendeur ; il lui reste dû 5,000 francs sur son prix. Peut-il demander la résolution de l'adjudication en offrant de restituer les 15,000 francs qu'il a reçus ? La doctrine et la jurisprudence s'accordent à décider que le vendeur renonce à son droit de résolution en provoquant la vente forcée de l'immeuble. Il intervient, entre le vendeur et ceux que lui-même appelle à se rendre adjudicataires, une convention tacite, par laquelle le vendeur s'oblige à ne pas demander la résolution de l'adjudication que lui-même a provoquée ; il y aurait contradiction, de sa part, à engager les tiers à se porter adjudicataires, tout en se réservant le droit de les évincer par l'exercice de son droit de résolution ; il renonce donc tacitement à son action résolutoire. C'est sur la foi de cette renonciation que les tiers achètent ; ils ne se rendraient certes pas adjudicataires s'ils pouvaient s'attendre à être évincés par celui-là même qui les a provoqués à acheter. Le vendeur a intérêt à ce qu'il se présente des adjudicataires, et pour qu'il s'en présente, il doit renoncer à son droit de résolution. De leur côté, les adjudicataires ont compté sur cette renonciation. Voilà un concours tacite de volontés qui suffit pour former une convention sur laquelle le vendeur ne peut plus revenir, s'il se trouve que l'adjudication ne répond pas à son attente en ne le remplissant pas de ce qui lui est dû (1).

Il y a encore renonciation tacite au droit de résolution

(1) Duvergier. t. 1^{er}, p. 550, n^o 447. Toulouse. 24 août 1844 (Daloz, 1845, 4. 521).