

l'admet ainsi parce que la préférence que la loi accorde à ces créanciers serait illusoire si le vendeur pouvait leur enlever leur gage et les dépouiller de leur privilège en demandant la résolution de la vente (1). Nous reviendrons sur ce point au titre des *Privilèges et Hypothèques*.

**367.** Le droit de résolution du vendeur peut encore se trouver en conflit avec le droit des créanciers hypothécaires. On suppose que l'acheteur incorpore à son fonds le meuble vendu, ce qui se fait toujours pour les machines et appareils employés dans les établissements industriels. L'hypothèque acquise s'étend aux accessoires réputés immeubles (art. 2133, et loi hypothécaire, art. 45); les créanciers hypothécaires exercent donc, en principe, leur droit sur les machines incorporées au fonds. Naît alors la question de savoir si le vendeur conserve ses droits contre les créanciers hypothécaires. Il a deux droits, un privilège et le droit de résolution. Quant au privilège, notre loi hypothécaire décide la difficulté : le vendeur non payé conserve son privilège et prime, par conséquent, les créanciers hypothécaires sous les conditions que la loi détermine et que nous exposerons au titre des *Privilèges et Hypothèques* (art. 20, 5°). Quant au droit de résolution, la loi nouvelle pose le principe que la déchéance de l'action revendicatoire emporte celle de l'action en résolution à l'égard des autres créanciers. Il résulte de là que le vendeur, dans l'espèce, est déchu de son action résolutoire à l'égard des créanciers hypothécaires (2). En effet, il ne peut exercer la revendication que dans la huitaine de la livraison et en supposant que les choses vendues se trouvent encore dans le même état que lors de la livraison; or, par le fait de l'incorporation, les machines changent d'état; ce ne sont plus des effets mobiliers, ce sont des immeubles; donc le vendeur ne peut plus les revendiquer et, par suite, il est aussi déchu de son action résolutoire.

**368.** Il y a encore une différence entre les ventes mo-

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 400, et note 33, § 356.

(2) D'après le code civil, la question est controversée. Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. VII, p. 400, note 34, § 356.

bilières et les ventes immobilières, en ce qui concerne la prescription de l'action en résolution. Si la chose mobilière reste dans les mains de l'acheteur, l'action se prescrit, d'après le droit commun, par trente ans. Si la chose est revendue par l'acheteur, le vendeur ne peut plus agir, puisque son action contre les tiers est une revendication, et l'article 2279 ne permet pas de revendiquer les meubles corporels contre les possesseurs de bonne foi. A l'égard de tous autres tiers, il faut appliquer la disposition nouvelle de notre loi hypothécaire, qui déclare le vendeur déchu de l'action résolutoire quand il a encouru la déchéance de la revendication; or, la revendication ne peut être faite que dans la huitaine de la livraison; donc le vendeur doit agir en résolution dans ce délai, sous peine de déchéance, en ce qui concerne les tiers créanciers.

---

## CHAPITRE IV.

### DE LA NULLITÉ ET DE LA RÉOLUTION DE LA VENTE.

---

#### SECTION I. — Principes généraux.

**369.** L'article 1658 porte : « Indépendamment des causes de nullité ou de résolution déjà expliquées dans ce titre, et de celles qui sont communes à toutes les conventions, le contrat de vente peut être *résolu* par l'exercice de la *faculté de rachat* et par la *vileté du prix*. » L'expression *résolu*, dont la loi se sert, est exacte en ce qui concerne la clause de rachat, laquelle est, en réalité, une condition *résolutoire*; elle est inexacte en ce qui concerne la vileté de prix, car la vileté de prix n'est pas une condition résolutoire, c'est un vice, le vice de lésion, qui altère le consentement et qui, par suite, vicie le contrat; la lésion

rend le contrat rescindable ou annulable, puisque la rescision est une nullité. Le code confond donc la nullité et la résolution; Portalis, qui a exposé les motifs du titre de la *Vente*, commet la même erreur; en parlant du rachat, il dit que, « par l'exercice de cette faculté, la vente est résolue ou annulée (1). » C'est une confusion de deux principes essentiellement différents. La vente est nulle quand elle est infectée d'un vice, par exemple quand le consentement est vicié; à raison de ce vice, la loi permet d'en demander la nullité. La vente est sujette à résolution lorsqu'elle a été contractée sous une condition résolutoire expresse outacite; il n'y a, dans ce cas, aucun vice, c'est la volonté des parties qui rend le contrat résoluble.

Ce n'est pas une différence de mots. Les effets de la nullité et ceux de la résolution sont différents. La nullité n'opère pas de plein droit; quand on dit qu'un contrat est nul, cela veut dire qu'il est annulable; nous laissons de côté les cas où le contrat est nul, en ce sens qu'il n'a point d'existence légale. Il n'en est pas de même de la résolution, elle opère de plein droit quand la condition résolutoire a été stipulée par les parties; c'est seulement quand la loi sous-entend la condition résolutoire, que la résolution doit être demandée en justice (art. 1183 et 1184).

Le vice qui entache un contrat et qui le rend nul peut être effacé par la confirmation, et le contrat confirmé devient pleinement valable, comme s'il n'avait jamais été vicié. Il ne peut pas s'agir de confirmer un contrat sujet à résolution; quand la condition résolutoire s'accomplit, le contrat est considéré comme n'ayant jamais existé; libre aux parties de traiter de nouveau et de refaire leur convention; mais ce n'est pas là une confirmation, c'est une convention nouvelle, qui n'a d'effet que du moment où est intervenu le concours de consentement des parties intéressées, tandis que la confirmation rétroagit.

C'est parce que les contrats nuls sont susceptibles d'être confirmés que le code a établi une prescription spéciale de l'action en nullité; la prescription de dix ans est une

(1) Portalis, *Exposé des motifs* n° 23 (Loché, t. VII, p. 76).

confirmation tacite. L'article 1304 n'est pas applicable aux actions en résolution; il ne peut pas s'agir de confirmer un contrat résoluble, l'action reste soumise à la règle générale de l'article 2262.

**370.** La nullité et la résolution ont ceci de commun que le contrat annulé ou résolu est considéré comme n'ayant jamais existé; par suite, tous les droits consentis par celui dont la propriété est annulée ou résolue tombent; n'ayant pas de droit, il n'a pu en consentir à des tiers. En serait-il de même de la résolution volontaire, c'est-à-dire de celle que les parties contractantes consentent en vertu de l'article 1134, d'après lequel les conventions peuvent être révoquées du consentement mutuel de ceux qui les ont faites? Au titre des *Obligations*, nous avons dit que cette disposition ne peut recevoir son application qu'aux contrats qui se parfont successivement, tels que le bail, mais qu'elle ne s'applique pas aux contrats qui se parfont au moment même où intervient le consentement des parties, tels que la vente. Dès que les parties sont d'accord sur la chose et le prix, la vente est parfaite, et la propriété est acquise à l'acheteur à l'égard du vendeur, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. Ce sont les termes de l'article 1583. Il en résulte que la résolution volontaire de la vente est impossible, car il y a un fait consommé, la translation de la propriété; et il n'est pas au pouvoir des parties de faire que cette translation n'ait pas eu lieu: le fait consommé échappe à la puissance humaine.

Dans l'ancien droit, il en était autrement. Tant que la vente n'avait pas reçu son exécution, le contrat pouvait se résoudre par le seul consentement des contractants, comme il s'était formé par leur consentement; rien n'était fait tant qu'il n'y avait ni tradition ni paiement, rien ne s'opposait donc à un consentement contraire (1). Dans notre droit, l'exécution du contrat ne consiste que dans la délivrance; avant toute délivrance, la vente a produit ses effets, et ces effets sont irrévocables. Sans doute les parties peuvent convenir que le vendeur gardera la chose,

(1) Pothier, *De la vente*, n° 326

mais cela ne se peut faire qu'en vertu d'une nouvelle vente, par laquelle l'acheteur primitif revend la chose au vendeur; il y aura donc deux ventes, deux mutations de propriété; tandis que s'il y avait résolution, il n'y aurait aucune vente, aucune mutation de propriété. De là la conséquence qu'en cas de résolution volontaire, les droits réels consentis avant la résolution ou imposés par la loi subsistent : telle est l'hypothèque légale de la femme, pourvu qu'elle soit inscrite, d'après notre loi hypothécaire, et indépendamment de toute inscription, d'après le code civil; en effet, la prétendue résolution est une revente; or, la revente ne résout pas les droits réels établis sur la chose, c'est donc la propriété démembrée qui rentre dans les mains de l'ancien propriétaire. Il en est tout autrement quand il y a résolution véritable en vertu d'une condition résolutoire expresse ou tacite; la vente étant considérée comme n'ayant jamais existé, tous les droits réels établis sur la chose tombent, comme ayant été consentis par celui qui n'a jamais été propriétaire (1).

**371.** Ces principes sont généralement admis et ils sont incontestables. Toutefois la jurisprudence décide que la résolution volontaire produit le même effet que la résolution prononcée en justice, en vertu de l'article 1184, lorsque les parties contractantes se trouvent dans la situation prévue par cet article, c'est-à-dire lorsque l'acheteur ne paye pas le prix, ou lorsque le vendeur ne remplit pas ses obligations. Les motifs que donnent les arrêts sont d'une faiblesse extrême; ils se réduisent à des affirmations. Après avoir déterminé les effets de la résolution judiciaire, la cour de Bourges ajoute : « Les mêmes effets sont produits par la résolution volontaire. » Voilà l'affirmation : et la preuve? « Il suffit, dit la cour, pour la validité de la résolution amiable, que le consentement soit fondé sur une cause nécessaire et légitime. » Encore une affirmation qui n'est fondée ni sur un texte ni sur un principe. Voici le seul motif que l'arrêt donne : « En cas de consentement, le recours à la justice serait purement frustra-

(1) Duranton, t. XVI, p. 407, n° 387.

toire (1). » L'action judiciaire n'est pas frustratoire, car elle est exigée par la loi, et l'intervention de la justice n'est pas inutile, car elle prévient les fraudes que les parties contractantes pourraient si facilement commettre au préjudice des tiers, qui ont acquis des droits réels sur la chose avant la résolution. Le recours est plus qu'utile, il est nécessaire, les principes l'exigent. Il y a un fait accompli en vertu du contrat que les parties veulent résoudre : ont-elles le pouvoir de défaire ce qui est consommé? Non; si la justice peut résoudre le contrat, c'est parce que la loi sous-entend la condition résolutoire; mais la loi veut que la justice intervienne pour constater l'inaccomplissement de l'obligation qui rend le contrat résoluble, c'est-à-dire pour constater qu'il y a réellement eu, lors du contrat, une convention tacite en vertu de laquelle il est résolu. Les parties n'ont qu'un moyen d'écartier l'intervention du juge, c'est d'écrire dans leur contrat qu'il sera résolu sans que le juge doive intervenir.

Ce que Troplong dit à l'appui de la jurisprudence nous confirme dans notre opinion. Pour qu'il y ait résolution rétroactive en vertu du consentement des parties, il faut, dit-on, qu'il y ait une cause nécessaire et légitime, et non un simple changement de volonté, un pur caprice. Nous en concluons que la justice doit intervenir pour constater l'existence de cette cause nécessaire et légitime. Si l'on s'en rapporte au consentement des parties, comment empêcher qu'elles ne couvrent leur caprice ou leur fraude sous des prétextes? Troplong avoue qu'il est impossible de distinguer la résolution purement volontaire d'une résolution nécessaire (2). Cet aveu condamne la doctrine consacrée par la jurisprudence; car l'article 1184 n'autorise pas une résolution volontaire, il n'autorise la résolution que lorsqu'il y a une cause légitime et nécessaire (2). C'est l'opinion de la plupart des auteurs.

(1) Bourges, 12 février 1853 (Dalloz, 1853, 2, 175). Dans le même sens, Riom, 11 décembre 1865 (Dalloz, 1866, 2, 179).

(2) Troplong, p. 362, n° 691, d'après Toullier, t. VI, p. 194, n° 195. En sens contraire, Duvergier, t. II, n° 5. Championnière et Rigaud, t. I<sup>er</sup>, nos 331 et suiv., p. 272.

**372.** Il y a des causes de nullité ou de résolution expliquées au titre de la *Vente*. Nous renvoyons à ce qui a été dit de la condition résolutoire et à ce que nous dirons de la faculté de rachat et de la rescision pour cause de lésion. L'article 1658 ajoute que la vente peut encore être annulée ou résolue pour les causes qui sont communes à toutes les conventions. Nous en avons traité au titre des *Obligations*; il nous reste à donner quelques applications particulières à la vente.

§ 1<sup>er</sup>. De la nullité de la vente.

**373.** Quand la vente est annulée, doit-elle l'être pour le tout, ou peut-elle être annulée pour partie? Il faut appliquer les principes qui régissent l'indivisibilité; malheureusement ces principes sont très-obscurs, et les tribunaux en font souvent une fausse application. L'objet de la vente étant régulièrement divisible, il en résulte que la vente peut être annulée pour partie. C'est l'application de l'article 1217. L'article 1218 prévoit une autre indivisibilité, celle qui résulte de la volonté des parties contractantes. Quoique l'objet de l'obligation soit divisible par sa nature, si le rapport sous lequel il est considéré par les parties ne rend pas l'obligation susceptible d'exécution partielle, elle devient indivisible, parce que les parties l'ont voulu ainsi. Au titre des *Obligations*, nous avons fait l'application de cette disposition à la vente, en constatant que les tribunaux confondent l'indivisibilité d'obligation de l'article 1218 avec l'indivisibilité de paiement de l'article 1221, n° 5, et qu'ils confondent encore l'indivisibilité avec la solidarité (1). Nous allons retrouver la même confusion en complétant ce que nous avons à dire sur cette matière.

**374.** La cour de cassation a établi le vrai principe en décidant que la vente ne pouvait être indivisible, alors que l'objet est divisible, qu'en vertu de la volonté des parties contractantes, comme le dit l'article 1218. Une vente com-

(1) Voyez le t. XVII de mes *Principes*, p. 382, nos 377-379).

prend à la fois des meubles et des immeubles; en ce qui concerne les meubles, la vente est nulle à raison d'une condition potestative stipulée par le vendeur. Cette vente pouvait-elle être annulée pour les meubles et maintenue pour les immeubles? Certes la vente était divisible par sa nature, puisqu'elle portait sur des objets différents, et les parties avaient même fixé un prix différent pour les meubles et pour les immeubles. Restait à savoir quelle était la volonté des parties contractantes. La cour d'Angers décida que la vente devait être annulée pour le tout, parce qu'il résultait de l'ensemble du contrat et des stipulations qu'il formait un acte unique, dont le but évident était de faire passer entre les mains des acheteurs la totalité des valeurs mobilières et immobilières composant l'actif de la communauté qui existait entre les époux vendeurs. Sur le pourvoi, la chambre des requêtes prononça un arrêt de rejet, mieux motivé que celui de la cour d'appel. La question est de savoir, dit la cour, si les parties ont entendu que le contrat fût indivisible. Or, il appartenait aux juges du fait de rechercher, d'après les stipulations renfermées dans l'acte, quelle avait été, à cet égard, la commune intention des parties et quel avait été, d'après les termes de l'article 1218, le rapport sous lequel elles avaient considéré l'objet de la convention; or, l'arrêt attaqué constatait que les parties avaient voulu faire une vente unique et indivisible d'objets mobiliers et immobiliers. De là résultait la conséquence forcée que la nullité de la vente des meubles entraînait la nullité de l'aliénation des immeubles (1).

**375.** Une question analogue s'est présentée devant la cour d'Orléans. Un oncle vend à son neveu et à plusieurs de ses nièces des immeubles et, en outre, ses récoltes, tout son argent comptant, ses créances, ses effets mobiliers, et ce moyennant une rente viagère de 700 francs, payable, à partir de son décès, à son fils faible d'esprit. L'acte portait que le taux de la rente était fixé en considération des meubles vendus. Le vendeur se réservait l'usufruit, et sti-

(1) Rejet, 7 avril 1858 (Dalloz, 1858, 1, 253).

pulait qu'il conserverait le droit de disposer des meubles et que les meubles qu'il laisserait à son décès tiendraient lieu de ceux, compris dans la vente, qui auraient été aliénés. Il a été jugé que la vente était nulle quant aux meubles, comme entachée d'un pacte successoire. La vente des immeubles était valable. De là la question de savoir si la vente était indivisible ou si elle pouvait être annulée partiellement. La cour jugea que la vente était indivisible. Pour maintenir la vente quant aux immeubles, dit l'arrêt, tout en l'annulant quant aux meubles, il faudrait faire une ventilation entre la valeur des meubles et celle des immeubles, et, pour y parvenir, se livrer à des appréciations arbitraires et impossibles même à raison de la dépréciation des effets mobiliers ou de leur disparition probable. Voilà un motif qui est tout à fait en dehors de l'article 1218; il est étranger aux parties contractantes, il ne concerne que les juges : est-ce que la difficulté que les juges trouvent à faire une ventilation prouve que les parties ont entendu faire une vente indivisible? La question n'a pas de sens. La cour en conclut cependant que le prix est indivisible et que, par suite, la vente l'est également. Or, les défendeurs avaient offert à la cour un moyen très-simple de décider la difficulté quant au prix; ils consentaient à payer la rente intégrale, quand même ils ne conserveraient pas le mobilier. Que répond la cour? Que le contrat était nul dans son principe et qu'il ne pouvait être validé par le consentement de l'une des parties. Non, le contrat n'était pas nul pour le tout, il était valable quant aux immeubles, l'arrêt le dit; la seule difficulté était de fait, l'impossibilité de faire une ventilation; mais cette difficulté ne rendait pas le contrat nul, elle disparaissait d'ailleurs par le consentement que donnait l'acheteur de servir la rente. C'est l'intention des parties qui seule peut rendre un contrat indivisible; dans l'espèce, le contrat était muet sur ce point, et la cour ne dit pas un mot concernant la volonté des parties (1).

(1) Orléans, 24 mai 1849 (Daloz, 1849, 2, 164). Comparez le t. XVI de mes *Principes*, p. 118, n° 86.

## § II. De la résolution de la vente.

**376.** La vente peut être résolue en vertu d'une condition résolutoire expresse ou tacite. Il est rare que les parties subordonnent la résolution à une condition casuelle expresse; quand elles stipulent que leurs conventions seront résolues, c'est régulièrement pour le cas où l'une d'elles ne remplirait pas ses obligations. C'est ce qu'on appelle le pacte commissoire, et ce pacte n'est d'ordinaire que la reproduction ou une modification de la condition résolutoire tacite. L'article 1184, qui sous-entend la condition résolutoire dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisferait pas à son engagement, est fondé sur la volonté tacite des parties contractantes; or, la volonté expresse l'emporte toujours sur la volonté tacite. Lors donc que les parties intéressées ont elles-mêmes réglé les effets de l'inexécution des obligations de l'une d'elles, il n'y a plus lieu à la résolution en vertu de l'article 1184, il y a lieu d'exécuter les conventions que les parties auront arrêtées (1).

**377.** La résolution du contrat pour inexécution des obligations doit être prononcée en justice, à moins que les parties n'aient stipulé le contraire; elles peuvent convenir que la vente sera résolue par leur seule volonté, dès que l'une d'elles ne remplit pas ses obligations. Mais comme c'est là une exception à l'article 1184, elle doit être stipulée. Il y a seulement un cas, celui de l'article 1657, dans lequel la loi se contente d'un consentement tacite. Un terme est fixé pour le retirement de la chose vendue, l'acheteur ne la retire pas; à l'échéance du terme, le vendeur pourra disposer de la chose, puisque la vente est résolue de plein droit à son profit. En serait-il de même si un terme était fixé pour la délivrance et que le vendeur ne livrât pas la chose dans le délai convenu? La cour de Rouen a très-bien jugé que la vente ne pouvait être résolue de plein droit qu'en vertu de la volonté expresse des

(1) Liege, 2 février 1835 (*Pasicrisie*, 1835, 2, 45).

parties contractantes ; elles sont libres de stipuler le pacte commissoire comme elles veulent ; mais si elles veulent que la vente soit résolue sans l'intervention de la justice, sans une sommation, ni une manifestation quelconque de volonté, il faut qu'elles le disent dans leur contrat. C'est par exception que l'article 1657 prononce la résolution, au profit du vendeur, par cela seul que l'acheteur ne retire pas la chose dans le terme convenu. Cette exception ne peut pas être étendue au cas où le vendeur ne fait pas la délivrance dans le délai fixé ; il faut, si telle est l'intention de l'acheteur, qu'il en fasse l'objet d'une stipulation (1).

**378.** Nous avons dit, au titre des *Obligations*, que le juge peut prononcer la résolution du contrat, en vertu de l'article 1184, sans que préalablement le créancier ait mis le débiteur en demeure de remplir ses obligations (t. XVII, n° 132). Il y a des arrêts en sens contraire en matière de vente. Nous laissons de côté ceux qui ne sont pas motivés (2), en renvoyant le lecteur à ce que nous avons dit pour justifier notre opinion. La cour de Douai, pour tout motif, invoque la jurisprudence de la cour de cassation ; ce n'est pas là un motif de décider, nous n'en connaissons d'autre que la loi et les principes qui en découlent. Or, il se trouve que l'arrêt de la cour de cassation que l'on cite comme ayant fait jurisprudence ne dit rien, sinon que l'arrêt attaqué, en jugeant qu'il fallait une mise en demeure, ne violait aucune loi (3). On voit ce que devient l'autorité de la jurisprudence quand on l'examine de près et quand, au lieu de la citer comme on ferait d'une autorité infaillible, on lui demande la raison de ses décisions. On invoque encore un arrêt de principe rendu par la chambre civile : elle décide, en effet, que les dispositions des articles 1138 et 1139 sont générales, et que la nécessité de la mise en demeure résulte de l'esprit même de la législation (4). Que disent ces articles ? Le dernier déter-

(1) Rouen, 23 mai 1871 (Dalloz, 1873, 2, 203).

(2) Rennes, 20 février 1815 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 682).

(3) Douai, 2 mai 1843. Rejet, 12 mai 1834 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1259).

(4) Rejet, 22 avril 1846 (Dalloz, 1854, 1, 423).

mine la manière de constituer le débiteur en demeure, il ne concerne pas notre débat. Le premier traite de la question des risques, et décide que le débiteur supporte les risques quand il est en demeure. Voilà les deux dispositions qui prouvent, d'après la cour de cassation, que toute inexécution d'une obligation doit être constatée par une mise en demeure : c'est certainement faire dire à la loi ce que la loi ne dit point. Il nous semble que l'article que la cour aurait dû consulter est celui qui traite de la résolution pour cause d'inexécution des engagements ; or, l'article 1184 donne au juge le droit de prononcer la résolution du contrat, dès que l'une des parties ne remplit pas ses engagements, sans exiger que cette inexécution soit constatée par la mise en demeure du débiteur. Cela est décisif. Sans doute, pour que le créancier puisse demander la résolution pour cause d'inexécution des engagements du débiteur, il faut que celui-ci ne les ait pas remplis, mais ce fait ne doit pas être prouvé par une mise en demeure.

Nous avons cité, au titre des *Obligations*, la jurisprudence des cours de Belgique (t. XVII, n° 132) à l'appui de notre opinion. Depuis, la cour de Bruxelles a jugé que la résolution de la vente ne peut être demandée que lorsque le débiteur a été constitué en demeure (1). Cela prouve combien la jurisprudence est incertaine, et l'incertitude est inévitable dès que l'on s'écarte du texte de la loi.

## SECTION II. — De la faculté de rachat.

### § I<sup>er</sup>. Caractère du rachat.

**379.** « La faculté de *rachat* ou de réméré est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue moyennant la restitution du prix principal, et le remboursement dont il est parlé à l'article 1673 » (article 1659). Quel est le but de cette clause ? Les conditions de la vente le font connaître ; le propriétaire vend pour toucher le prix de la chose vendue, mais il stipule en

(1) Bruxelles, 3 août 1874 (*Pasicriste*, 1875, 2, 47).