

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^{er}. Caractère du rachat.

379. « La faculté de *rachat* ou de *rémeré* 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).

même temps qu'il pourra reprendre sa chose en restituant le prix; cela prouve qu'il vend malgré lui, il vend donc parce qu'il a besoin d'argent; mais il espère qu'il pourra rembourser la somme qu'il reçoit et rentrer ainsi dans la propriété de la chose qu'il n'a aliénée que par nécessité. Si le pacte de rachat cache un emprunt, pourquoi les parties ne recourent-elles pas à un procédé plus simple, celui d'un prêt sur hypothèque? Ce serait, en effet, pour l'emprunteur, la voie la plus directe et la plus économique. Il faut donc supposer que c'est le prêteur qui exige une vente avec clause de rachat; elle lui offre une garantie matérielle, puisqu'il devient propriétaire de la chose, et il en conserve la propriété si l'emprunteur ne rembourse pas; ce qui le met à l'abri des difficultés et des risques du prêt hypothécaire. Ce n'est pas toujours l'intérêt légitime du prêteur qui engage les parties à faire un prêt sous forme de rachat; les usuriers se sont de tout temps emparés de cette clause pour dépouiller leurs victimes. Nous avons été témoin, dans notre jeunesse, de cette pratique qui était devenue la voie régulière de l'usure. Le prêteur achetait pour la moitié du prix, ce qui le mettait à l'abri de la rescision pour cause de lésion; il avait recours ensuite à mille voies plus ou moins doloises pour mettre le vendeur dans l'impossibilité d'exercer le rachat; le délai fatal arrivait, et le malheureux débiteur se voyait dépouillé de l'héritage de ses ancêtres. Ces machinations ténébreuses de la cupidité n'ont plus de raison d'être quand la stipulation du taux de l'intérêt est libre. On a remarqué que les pactes de rachat n'étaient pas usités pendant que le taux de l'intérêt était illimité, et il est probable qu'ils tomberont en désuétude sous l'empire de notre législation nouvelle, qui, d'une part, donne pleine garantie aux créanciers hypothécaires et qui, d'autre part, permet aux parties contractantes de stipuler un intérêt proportionné à la valeur de l'argent et aux risques que court le prêteur (1).

380. Bien que le but des parties qui stipulent le pacte de rachat soit de faire un prêt, il faut se garder d'en con-

(1) Duvergier, t. II, p. 17, n° 11. Troplong, p. 363, n° 692.

clure que le rachat et le prêt soient régis par les mêmes principes. Il y a une différence essentielle entre la vente avec faculté de rachat et le prêt. La vente transporte à l'acheteur la propriété de la chose vendue, ainsi que les risques; si donc la chose diminue de valeur, ou si elle périt, la perte est pour l'acheteur. Le vendeur n'est plus débiteur; tandis que le prêt constitue l'emprunteur débiteur, et il reste débiteur lors même qu'il aurait donné une chose en gage et qu'elle vint à périr ou à se détériorer. Il y a d'autres différences qu'il est inutile de noter (1).

L'analogie du but entre les deux actes juridiques donne lieu à une difficulté. Aux termes des articles 2078 et 2088, le créancier ne peut, à défaut de paiement, disposer du gage mobilier ou immobilier, sauf à lui à faire ordonner en justice que le gage lui demeurera en paiement jusqu'à due concurrence, d'après une estimation faite par experts, ou qu'il sera vendu aux enchères. Toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier le gage, ou à en disposer sans ces formalités est nulle. Cette convention, prohibée à cause du danger de l'usure, est ce qu'on appelle *contrat pignoratif*. La cupidité est habile à frauder la loi; ne pouvant pas ouvertement faire un contrat pignoratif, les usuriers en font un, déguisé sous l'apparence d'une vente avec faculté de rachat (2). Il va sans dire qu'une convention faite en fraude de la loi est nulle. Nous reviendrons sur ce point, au titre du *Nantissement*.

381. Tous les auteurs remarquent que le terme de *rachat* ou de *reméré* est inexact. Il suppose que le vendeur *rachète* la chose, ce qui constituerait une seconde vente; tandis que l'exercice de la faculté de rachat opère la résolution de la vente, et la vente résolue est censée n'avoir jamais existé. Que tel soit le caractère du rachat, cela n'est pas douteux, puisque la loi le dit. L'article 1658 porte que le contrat de vente peut être *résolu* par l'exercice de la faculté de rachat; l'article 1659, qui emploie la mauvaise expression de *rachat* ou de *reméré*, ne dit

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 129, n° 104 bis II.

(2) Duranton, t. XVI, p. 413, n° 391 et 392.

cependant pas que le vendeur se réserve de *racheter* la chose vendue, il dit qu'il se réserve de la *reprendre*, ce qui suppose la résolution de la vente, car le vendeur *reprend* en vertu du pacte; tandis que s'il *rachetait*, il ne pourrait acquérir qu'en vertu d'un nouveau contrat. Enfin l'article 1673 prouve que le rachat opère résolution de la vente. Quel est l'effet le plus considérable de la résolution? Les droits consentis par l'acheteur sont résolus quand son propre droit est résolu; c'est une conséquence du principe que la condition résolutoire, lorsqu'elle s'accomplit, remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé (art. 1183). Eh bien, tel est aussi l'effet du pacte de rachat: toutes les charges et hypothèques dont l'acheteur avait grevé la chose tombent avec le droit de l'acheteur. Il y a donc résolution. C'est par exception que les baux faits par l'acquéreur sont maintenus; il a fallu pour cela une disposition formelle de la loi (1).

Qu'est-ce donc que le pacte de rachat? C'est une vente faite sous condition résolutoire. Cette condition est expresse, puisqu'elle est stipulée par le contrat; c'est donc une condition résolutoire expresse. Il n'y a que cette différence entre la faculté de rachat et la condition résolutoire casuelle, c'est qu'elle est potestative, puisqu'il dépend du vendeur de ne pas user du pacte; mais, sauf cette différence, on applique à la vente faite avec clause de rachat les principes qui régissent la condition résolutoire expresse. Le principe est incontestable, puisqu'il résulte du texte de la loi (2); cependant, dans l'application, l'on y déroge; reste à savoir si ces dérogations sont fondées. Nous n'en admettons d'autres que celles qui sont établies par la loi ou qui sont stipulées par les parties contractantes. C'est le droit commun qui régit le rapport entre la règle et l'exception: la règle reste applicable en tant qu'il n'y est point dérogé.

382. De ce principe résulte une première conséquence

(1) Le terme vient du droit romain, dans lequel le pacte n'avait pas le caractère d'une condition résolutoire (Namur, *Institutes*, t. II, p. 23, § 272, de la 2^e édition).

(2) C'est l'opinion de tout le monde (Aubry et Rau, t. IV, p. 407, note 1, § 357).

sur laquelle il n'y a aucun doute. L'article 1659 dit que le vendeur *se réserve* de reprendre la chose. Quand doit-il stipuler cette réserve? Naturellement dans le contrat, puisque le contrat se fait sous condition résolutoire. Le pacte ne pourrait pas être convenu après que la vente a reçu sa perfection par le consentement des parties sur la chose et le prix, car dès cet instant l'acheteur est devenu propriétaire irrévocable. A la vérité, rien n'empêche les parties de convenir que le vendeur aura le droit de reprendre la chose dans le délai fixé en restituant le prix, mais cette convention ne serait un pacte de rachat qu'en apparence; en réalité, l'acheteur, devenu propriétaire, promet de revendre la chose, et le vendeur accepte cette promesse; c'est donc une promesse unilatérale de vente; si, avant l'expiration du délai, le vendeur consent à acheter, il se formera une seconde vente; tandis que le pacte de rachat, quand il est exercé, résout la vente; de sorte qu'il n'y a jamais eu de contrat (1). Quand il y a pacte de rachat, tous les droits consentis par l'acheteur sur la chose sont résolus par la résolution de la vente; quand il y a promesse de revente postérieurement au contrat, tous ces droits subsistent, quand même la promesse se réaliserait, car la revente ne porte aucune atteinte aux droits qui grevent la chose; la propriété est démembrée, et elle est revendue dans l'état où elle se trouve (2).

383. La faculté de rachat peut-elle être stipulée dans les ventes mobilières? L'affirmative est enseignée par les auteurs et elle est consacrée par la jurisprudence (3). On objecte le texte de l'article 1673, qui règle les conditions du rachat; il y est parlé du vendeur qui rentre dans son *héritage*, ce qui suppose une vente immobilière; le même terme se trouve dans les articles 1667-1671. Mais ces dispositions ne font que régler l'exercice du droit; l'article 1659, qui établit le principe, se sert de l'expression *chose vendue*, la plus générale que le législateur ait pu employer. Si plusieurs articles supposent que le pacte est

(1) Duranton, t. XVI, p. 412, n° 390, et tous les auteurs.

(2) Colmet de Santerre, t. VII, p. 132, n° 104 bis.

(3) Duranton, t. XVI, p. 413, n° 391, et tous les auteurs.

stipulé dans une vente immobilière, c'est que tel est le cas ordinaire : le pacte de rachat n'a pas la même utilité dans les ventes mobilières, puisque le vendeur, en exerçant son droit, ne pourrait pas revendiquer la chose contre les tiers possesseurs de bonne foi. En droit, la question n'est pas douteuse ; la loi n'avait pas même besoin de donner aux parties la faculté de stipuler le rachat, elles l'ont en vertu des principes généraux qui leur permettent de faire des conventions sous condition résolutoire. Comme le dit très-bien la cour de Paris, le pacte est autorisé par cela seul qu'il n'a rien de contraire à l'ordre public ni aux bonnes mœurs (1).

384. « La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années » (art. 1660). Dans l'ancien droit, la prescription était de trente ans, ce qui est très-juridique ; la faculté de rachat est une condition résolutoire, et, en principe, la durée de la condition comme tous les éléments qui la constituent dépendent de la volonté des parties contractantes ; le droit du vendeur, loin d'être défavorable, doit être vu avec faveur, puisque le plus souvent il est la victime de l'usure. Pourquoi les auteurs du code ont-ils dérogé au droit commun et se sont-ils prononcés contre le vendeur ? « Le bien public, dit Portalis, ne comporte pas que l'on prolonge trop une incertitude qui ne peut que nuire à la culture et au commerce. » Grenier dit également que « l'intérêt public s'oppose à ce que les propriétés restent pendant longtemps incertaines et flottantes. » Rien de plus vrai, mais ce motif ne s'applique pas seulement au rachat ; on en peut dire autant de toute condition résolutoire ; cependant le législateur lui-même permet de demander la résolution de la vente pendant trente ans quand la condition résolutoire est tacite ; et cette même prescription est admise pour l'action en révocation de donations du chef d'inexécution des charges et de survenance d'enfant. Il y a donc défaut d'harmonie dans la loi ; tantôt elle subordonne l'intérêt

(1) Paris, 16 juillet 1836 (Dalloz. au mot *Vente*, n° 1452). Liège, 7 décembre 1826 (*Pasicrisie*, 1826, p. 309).

des parties à l'intérêt général, tantôt elle subordonne l'intérêt public à la liberté des parties contractantes (1).

Le délai de cinq ans étant considéré comme d'ordre public, la loi décide que si la faculté de rachat a été stipulée pour un terme plus long, elle doit être réduite à ce terme. Le code ne prévoit pas le cas où les parties n'ont stipulé aucun délai ; elles sont alors censées admettre le délai le plus long, celui de cinq ans. En effet, les parties contractantes peuvent toujours s'en référer au code pour ce qui regarde l'effet de leurs conventions, elles ne sont pas tenues de transcrire les dispositions de la loi ; il suffit qu'elles stipulent le rachat pour que leur convention soit réglée par les principes que le code établit. Il va sans dire que les parties peuvent déroger à l'article 1660 en convenant d'un terme moins long pour l'exercice du rachat ; cette dérogation est favorable, puisqu'elle diminue l'incertitude de la propriété (2).

385. « Le terme fixé est de rigueur et ne peut être prolongé par le juge » (art. 1661). C'est encore une dérogation à l'ancien droit qui permettait au juge d'accorder un délai de grâce au vendeur par des considérations d'humanité. Dans notre droit moderne, les juges ne peuvent déroger aux conventions des parties ; les conventions sont une loi pour eux comme pour les contractants. La disposition de l'article 1661 était donc inutile, elle est de droit. En défendant au juge de proroger le délai, le code entend-il accorder ce droit aux parties ? Il faut distinguer diverses hypothèses.

Le délai fixé par le contrat est expiré ; les parties conviennent de le proroger. Cette convention est-elle valable et quel en est l'effet ? Lorsque le délai dans lequel le rachat doit être exercé est expiré, la condition résolutoire défailit et, par conséquent, le droit de l'acheteur devient irrévocable ; c'est ce que dit l'article 1662, qui n'est que l'application du droit commun. Il ne peut donc plus s'agir de proroger le délai, en ce sens que le droit de l'acheteur

(1) Duvergier, t. II, p. 30, n° 19. Troplong, p. 368, n° 708.

(2) Duvergier, t. II, p. 33, n° 21, Duranton, t. XVI, p. 415, n° 395.

soit toujours résoluble. Il y a un fait accompli, la translation de la propriété, et les parties ne peuvent pas faire que la propriété n'ait point été transmise. On lit dans un arrêt de la cour de Paris que l'acheteur peut renoncer à son droit (1); cela est vrai, en ce sens qu'il peut consentir à ce que le vendeur rachète la chose en restituant le prix, mais ce sera une convention nouvelle, qui n'aura aucun effet sur le passé, car le passé échappe aux conventions des parties, elles ne peuvent stipuler que pour l'avenir. Qu'est-ce donc que cette renonciation? C'est une promesse de revente consentie par l'acheteur et acceptée par le vendeur. Nous avons déjà dit quel est l'effet d'une promesse pareille (n° 382). Cette promesse de vente est parfaitement valable; la cour de Lyon a eu tort de juger le contraire (2); mais une promesse unilatérale de vente n'a rien de commun avec la faculté de rachat.

Si le délai fixé par le contrat n'est pas expiré, les parties peuvent-elles le proroger? Il y a un cas dans lequel la solution n'est point douteuse. Le rachat est stipulé pour cinq ans; avant l'expiration du terme, les parties le prorogent d'une année. Il a été jugé que cette convention est nulle (3); en effet, elle viole l'article 1660, qui défend de stipuler un délai dépassant cinq ans; la loi défend donc aussi de stipuler des délais successifs qui pourraient prolonger indéfiniment l'exercice du rachat. La cour de Bordeaux, qui l'a jugé ainsi, a eu tort d'ajouter que l'acheteur peut accorder un nouveau délai lorsque le premier est expiré; nous venons de dire que cette prétendue renonciation ne serait pas un pacte de rachat, mais une promesse de vente.

Il reste une dernière hypothèse. La convention fixe le délai à deux ans: les parties peuvent-elles, avant que le délai soit expiré, le proroger jusqu'à cinq ans? On admet généralement la validité de cette convention, bien entendu

(1) Paris, 5 juillet 1834 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1491, 1°).

(2) Lyon, 27 juin 1832 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1491, 2°).

(3) Bordeaux, 13 juin 1849 (Dalloz, 1850, 2, 17). En sens contraire, Duranton (t. XVI, p. 416, n° 398), qui se trompe (Duvergier, t. II, p. 39, n° 26).

entre les parties et sans préjudice du droit des tiers. Les parties auraient pu, dès le principe, stipuler un délai de cinq ans pour l'exercice du rachat; elles doivent avoir le droit, tant que la première convention n'a produit aucun effet, de proroger le délai; dans ce cas, on peut dire que rien n'empêche l'acheteur de renoncer à son droit; il pouvait devenir propriétaire incommutable après deux ans, il est libre de renoncer à ce droit, en consentant à ne devenir propriétaire définitif qu'après cinq ans. Mais cette convention ne peut pas préjudicier aux tiers, car si nous pouvons renoncer à nos droits, il ne nous est pas permis de renoncer aux droits que des tiers ont acquis. Si donc l'acheteur avait consenti une hypothèque avant la prorogation du délai fixé d'abord à deux ans, cette hypothèque deviendrait irrévocable à l'expiration du délai de deux ans, car c'est sous cette condition qu'elle a été stipulée (1). Il résulte de là que la prorogation de délai n'est pas un véritable pacte de rachat; la vente sera résolue entre les parties à l'expiration du délai prorogé, mais les droits consentis avant la prorogation subsisteront (2).

386. « Le délai court contre toutes personnes, même contre le mineur, sauf, s'il y a lieu, le recours contre qui de droit » (art. 1663). Aux termes de l'article 2278, les courtes prescriptions courent, en général, contre les mineurs et les interdits, sauf leur recours contre leurs tuteurs. Dans l'espèce, il y a un motif de plus pour faire courir le délai contre les incapables, c'est qu'il a été limité à un temps très-court par des considérations d'intérêt public, et le droit de la société l'emporte sur le droit des incapables.

387. Comment calcule-t-on le délai? La question est très-importante, puisque le délai est de rigueur et emporte déchéance du droit de rachat. Il y a sur la supputation des délais deux règles traditionnelles que l'on applique dans tous les cas où il n'y est pas dérogé par la loi ou par les conventions des parties intéressées. On ne com-

(1) Duvergier, t. II, p. 40, n° 26. Duranton, t. XVI, p. 417, n° 299.

(2) Comparez Colmet de Santerre, t. VII, p. 133, n° 107 bis 11.

prend pas dans le délai le jour où il commence à courir (le *dies a quo*), tandis que l'on y comprend le dernier jour du délai (le *dies ad quem*). Ce mode de calcul est fondé en raison. Le délai doit être complet; or, le premier jour, celui de la convention, est nécessairement incomplet, on doit donc l'exclure; tandis que le dernier jour doit profiter en entier à celui qui a stipulé le délai, sinon il ne jouirait pas de tout le délai (1). La jurisprudence a appliqué ces principes au délai du rachat. Il en résulte que la faculté accordée pour deux années, le 1^{er} mai 1875, peut encore être exercée le 1^{er} mai 1876, mais à la fin de ce jour le délai expire (2).

§ II. De l'effet du pacte de rachat pendant que la condition est en suspens.

N^o 1. DROITS DE L'ACHETEUR.

388. La vente faite avec clause de rachat est une vente sous condition résolutoire. Il faut donc appliquer les principes qui régissent cette condition. Nous les avons exposés au titre des *Obligations*. La condition résolutoire ne rend pas le contrat conditionnel; le contrat est pur et simple, c'est seulement sa résolution qui est suspendue. Il suit de là que la vente sous pacte de rachat produit les effets d'une vente pure et simple tant que la condition du rachat est en suspens. L'acheteur devient propriétaire, et il peut exercer tous les droits attachés à la propriété; il peut aliéner, hypothéquer, concéder des droits réels; bien entendu que tous les actes de disposition qu'il fait sont affectés de la condition résolutoire, puisqu'il ne peut concéder à des tiers des droits plus étendus que ceux qui lui appartiennent. Si l'immeuble vendu avec clause de rachat est grevé de privilèges et d'hypothèques, l'acheteur peut les effacer, en remplissant les formalités prescrites pour la purge; il pourrait encore, en vertu de notre nouvelle

(1) Toullier, t. VII, p. 47, n^{os} 52 et suiv.

(2) Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, n^{os} 1484-1488.

loi hypothécaire, affranchir l'immeuble de l'action résolutoire qui appartient au vendeur non payé; nous reviendrons sur ce point au titre des *Hypothèques* (1).

389. L'article 1665 contient une application de ces principes; il est ainsi conçu : « L'acquéreur à pacte de rachat exerce tous les droits de son vendeur; il peut prescrire tant contre le véritable maître que contre ceux qui prétendraient des droits ou hypothèques sur la chose vendue. » En disant que l'acheteur exerce tous les droits de son vendeur, la loi n'entend pas dire que le vendeur ne conserve aucun droit sur la chose; nous reviendrons sur ce point. La loi veut dire simplement que le vendeur transporte à l'acheteur les droits qu'il a sur la chose vendue : est-il propriétaire, il transmet la propriété à l'acquéreur; n'est-il pas propriétaire, il transmet à l'acquéreur la possession et un titre, qui peuvent servir de base à l'usucapion si l'acheteur est de bonne foi. Lorsque le vendeur avait commencé à prescrire, l'acheteur peut continuer la prescription, c'est le droit commun; et l'acheteur à pacte de rachat peut s'en prévaloir, puisqu'il n'est pas un possesseur précaire; il achète pour devenir propriétaire, il possède donc à titre de propriétaire. Il peut aussi usucaper la liberté du fonds contre les tiers qui prétendraient y avoir des servitudes; l'article 1665 ajoute : ou des hypothèques. Sur ce point, notre loi hypothécaire a dérogé au droit commun, en ce sens que les hypothèques ne s'éteignent plus par l'usucapion, elles ne s'éteignent que par la prescription de trente ans; nous reviendrons sur cette innovation au titre des *Hypothèques*.

Les effets de la prescription sont très-simples lorsque le vendeur n'exerce point le rachat; l'acheteur a, dans ce cas, accompli la prescription pour son compte. Mais qu'arrivera-t-il si le vendeur use de son droit? L'acheteur est considéré, dans ce cas, comme n'ayant jamais été propriétaire, tous les actes qu'il a faits sont résolus. En sera-t-il de même de la possession? sera-t-elle considérée

(1) Duvergier, t. II, p. 59, n^o 31. Aubry et Rau, t. IV, p. 411, note 16, § 357.