

et elles n'ont pas fait ce qui leur était permis. Sur le pourvoi, il intervint un arrêt de rejet (1).

Est-il vrai de dire que le vendeur à pacte de rachat qui aliène, vend la chose d'autrui? Il vend un droit conditionnel; la condition ne se réalise-t-elle pas, la vente tombe; la condition se réalise-t-elle, le vendeur est considéré comme ayant toujours été propriétaire de la chose, et comment une vente faite par celui qui n'a jamais cessé d'être propriétaire, serait-elle la vente de la chose d'autrui? La cour d'Amiens dit que la cession du droit de rachat serait valable, tandis que la vente de la chose serait nulle. En réalité, la vente d'une chose qui a déjà été vendue avec clause de rachat n'est autre chose que la vente du droit de retrait, c'est-à-dire la cession d'un droit conditionnel en vertu duquel le vendeur rentrera dans la propriété de la chose, si la condition est accomplie; celui qui achète la chose, achète donc le droit d'obtenir la propriété de cette chose, moyennant l'accomplissement de la condition. C'est ce que la jurisprudence a fini par décider : tout en considérant comme nulle la vente faite par le vendeur à pacte de rachat, elle la valide, en l'assimilant à une cession du droit de rachat. Ainsi la cour de Paris a jugé que la vente consentie par le vendeur à rachat n'est pas la vente de la chose d'autrui, qu'on peut la maintenir, en la considérant comme cession du droit de rachat, et la cour de cassation a confirmé cette décision par un arrêt de rejet (2). A notre avis, la jurisprudence consacre une contradiction. Si la vente faite par le vendeur à rachat vaut comme cession du droit de rachat, on ne peut pas dire qu'elle soit nulle; et si elle vaut comme cession du droit de retrait, elle transmet à l'acheteur un droit du vendeur, en vertu duquel il deviendra propriétaire quand la condition se réalisera, et il sera propriétaire à partir de la vente, puisque la condition rétroagit. Donc, céder le droit de retrait, c'est bien vendre la chose, mais

(1) Rejet, 4 août 1824 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1463, 1°).

(2) Paris, 10 juillet 1821 et rejet, 7 juillet 1829 (Daloz, au mot *Vente*, n° 492). Comparez Toulouse, 12 mars 1812 (Daloz, au mot *Vente*, n° 1463, 2°)

c'est une vente conditionnelle. Il y a donc contradiction à nier le droit du vendeur sur la chose, et à donner effet à la vente, en la considérant comme une cession du rachat, car cette cession est au fond identique avec la vente et elle produit le même effet. La jurisprudence française s'est cependant fixée en ce sens (1).

395. Les éditeurs de Zachariæ ont adopté la doctrine que la jurisprudence a consacrée. Ils enseignent toutefois que le vendeur à rachat peut établir une servitude sur l'immeuble vendu. Valider la concession d'une servitude et annuler la concession d'une hypothèque, cela paraît contradictoire. Non, dit-on, car on peut concéder une servitude sur un immeuble que l'on acquerra, tandis que la loi défend d'hypothéquer un bien futur (2). Est-il bien vrai que l'hypothèque de l'immeuble vendu avec clause de rachat soit l'hypothèque d'un bien futur? Un bien futur est celui sur lequel on n'a aucun droit, même éventuel. Or, quand le pacte de rachat se réalise, le vendeur est considéré comme ayant toujours été propriétaire de l'immeuble. Ainsi celui qui a été propriétaire au moment où il concédait l'hypothèque serait néanmoins censé hypothéquer un bien à venir! Il serait donc censé n'avoir eu aucun droit sur la chose au moment où, en réalité, il en était propriétaire incommutable!

§ III. De l'effet du pacte de rachat quand la condition se réalise.

NO 1. COMMENT LE VENDEUR EXERCE-T-IL SON DROIT?

396. Cette question a donné lieu à de longues controverses et dans l'ancien droit et sous l'empire du code civil. Si l'on s'en tient au principe qui domine la matière, la solution est très-simple. La faculté de rachat est une condition résolutoire, mais potestative; la condition est

(1) Grenoble, 17 février 1849 (Daloz, 1851, 2, 235). Nîmes, 18 décembre 1849 (Daloz, 1852, 2, 122). Dans le même sens, Aubry et Rau, t. IV, p. 412, notes 31 et 32, § 357. En sens contraire, Duranton, t. XVI, p. 423, n° 408; Duvergier, t. II, p. 55, n° 29.

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 413, note 33, § 357.

expresse, puisqu'elle est écrite au contrat. Or, comment la condition résolutoire expresse opère-t-elle? Elle opère de plein droit; le contrat est résolu par la seule volonté des parties contractantes (art. 1183 et 1184). La condition résolutoire expresse résout-elle aussi le contrat de plein droit quand elle est potestative? Le caractère potestatif de la condition exerce une influence sur la manière dont la condition opère; elle exige une manifestation de volonté, puisque la condition consiste dans un acte de volonté. Ainsi la faculté de rachat donne un droit au vendeur, il peut user du pacte ou n'en pas user; il faut donc, pour que la condition se réalise, qu'il déclare sa volonté d'exercer son droit. Dès que le vendeur a fait cette déclaration, la condition est accomplie et, partant, la vente est résolue, avec une restriction toutefois, c'est que le vendeur est tenu à certaines obligations. Il faudra donc, après qu'il aura déclaré vouloir user de son droit, qu'il remplisse les obligations que la loi lui impose; de même l'acheteur doit remplir les siennes. Mais, à notre avis, l'exécution de ces obligations réciproques ne constitue pas la condition, c'est plutôt la suite de l'accomplissement de la condition. Dans la condition résolutoire casuelle, il y a aussi des restitutions réciproques à faire, des obligations à remplir; cela n'empêche pas que le contrat soit résolu à partir du moment où l'événement qui constitue la condition s'est accompli. Il en doit être de même de la condition potestative, car il n'y a d'autre différence entre la condition potestative et la condition casuelle, sinon que la volonté du créancier tient lieu de l'événement qui résout le contrat.

397. Tel est le principe. Il en résulte qu'il ne faut pas d'action judiciaire pour que la condition résolutoire expresse, quoique potestative, s'accomplisse. En théorie, cela est incontestable; car ce qui caractérise la condition résolutoire expresse, c'est qu'elle opère de plein droit la résolution du contrat, sans aucune intervention de la justice (art. 1184 et 1183). Reste à voir si la loi déroge à ce principe en ce qui concerne la faculté de rachat. Il y a des textes d'où l'on pourrait conclure que le vendeur doit

intenter une action en justice. Tel est l'article 1662, qui porte : « Faute par le vendeur d'avoir exercé son action de réméré dans le terme prescrit, l'acquéreur demeure propriétaire irrévocable. » La même expression se trouve dans les articles 1664, 1668, 1671, 1672. Que faut-il entendre par *exercer l'action de réméré*? Cela veut-il dire intenter une action judiciaire? Tel ne peut pas être le sens de la loi, car ce serait une dérogation aux principes, que rien ne justifierait : le juge n'intervient que pour décider une contestation, il n'intervient pas pour régler ce que les parties ont réglé; or, dans l'espèce, il n'y a pas de contestation, et les parties ont elles-mêmes écrit au contrat ce qu'elles voulaient; donc la volonté des parties doit recevoir son exécution, sans aucune instance judiciaire. L'expression *exercer l'action en réméré* peut encore avoir un autre sens, celui d'agir, c'est-à-dire de faire ce que le vendeur doit faire pour exercer son droit; et que doit-il faire d'après les principes? Manifester sa volonté d'user de la faculté qu'il s'était réservée en vendant. La combinaison des articles 1668 et 1669 prouve que tel est précisément le sens que la loi attache à l'expression dont nous cherchons la signification. En effet, l'article 1668 dit que si plusieurs ont vendu conjointement et par un seul contrat un héritage commun entre eux, chacun ne peut *exercer l'action en réméré* que pour la part qu'il y avait d'après l'article 1669. Il en est de même si celui qui a vendu seul un héritage a laissé plusieurs héritiers; chacun de ces héritiers, dit la loi, ne peut *user de la faculté de rachat* que pour la part qu'il prend dans la succession. Ainsi *exercer l'action en réméré* veut dire *user de la faculté de rachat*. De même, après avoir parlé, dans les articles 1671 et 1672, d'*exercer* ou d'*intenter l'action en réméré*, la loi dit, dans l'article 1673 : « Le vendeur qui *use du pacte de rachat*. » Cela est décisif, c'est la loi elle-même qui explique que l'*action* consiste à *user du pacte de rachat*. Sur ce point, tout le monde est d'accord (1).

(1) Duranton, t. XVI, p. 419, n° 403, et tous les auteurs. Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, n° 1497. Il faut ajouter Bruxelles, 10 août 1836 (*Pasicrisie*, 1836, 2, 207).

398. Il nous faut voir maintenant comment le vendeur usera de la faculté de rachat : que doit-il faire? Dans l'ancien droit, la question était déjà très-controversée. Les uns exigeaient que le vendeur fit des offres réelles, suivies de consignation si l'acheteur les refusait; d'autres disaient que le vendeur devait au moins présenter les deniers à découvert, tandis que d'excellents jurisconsultes se contentaient d'une interpellation accompagnée d'offres verbales (1). Sous l'empire du code, la controverse a continué. Nous la déciderons par le principe qui domine cette matière. La faculté de rachat est une condition résolutoire potestative, mais expresse. Elle est expresse, donc elle opère par la volonté des parties contractantes; seulement, comme elle est potestative, il faut que le vendeur déclare, dans le délai fixé par le contrat, qu'il entend user de la faculté qu'il s'est réservée. Voilà tout ce qui résulte des principes. Il ne peut pas être question d'offres réelles et de consignation, car le vendeur ne paye pas une dette, il fait une déclaration de volonté; donc il n'a rien à offrir ni à consigner. C'est seulement après que le contrat est résolu par sa déclaration, qu'il s'agira de procéder aux restitutions réciproques. Si la loi avait voulu que le vendeur fit des offres, elle l'aurait dit, car c'est au législateur, en l'absence d'une convention, à déterminer les conditions de l'exercice du rachat; or, le mot d'*offres* ne se trouve pas dans la loi; ce silence est décisif. Il en résulte que l'on reste sous l'empire des principes généraux, et ces principes ne laissent aucun doute; tout ce qu'ils demandent, c'est une déclaration de volonté.

On prétend que le texte que nous disons ne pas exister se trouve dans l'article 1659, qui définit la faculté de rachat 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*. La loi, dit-on, ne se contente pas d'une déclaration de volonté du vendeur, elle précise la condition sous laquelle il pourra user du droit de rachat : *moyen-*

(1) Voyez les témoignages dans Troplong, p. 372, n° 718.

nant la restitution du prix et autres remboursements. Le mot *moyennant* marque une condition; l'exercice du rachat consiste dans une restitution et un remboursement, donc le vendeur doit faire sa déclaration en offrant ce qu'il doit restituer et rembourser (1). La jurisprudence a répondu à cette interprétation, qui repose sur une confusion d'idées. L'objet de l'article 1659 n'est pas de dire en quoi consiste l'exercice du rachat; la loi définit le pacte, et la définition devait dire naturellement que le vendeur qui reprend la chose restitue le prix. Autre est la question de savoir ce que le vendeur doit faire, pour *user du pacte de rachat*, ou pour exercer l'action en réméré; la restitution et le remboursement dont parle l'article 1659 sont la conséquence de l'exercice du droit, mais ne constituent pas cet exercice.

La jurisprudence s'est toujours prononcée contre le système des offres réelles (2). Nous nous bornerons à citer deux arrêts qui formulent nettement le principe. La cour de Bruxelles dit : « Il résulte de l'économie de toutes les dispositions du code civil relatives à la faculté de rachat, et notamment de la combinaison des articles 1662 et 1673, que les mots *faute par le vendeur d'avoir exercé son action de réméré*, dont se sert le premier de ces articles, ne peuvent avoir d'autre signification que celle de « *faute par le vendeur d'avoir manifesté la volonté de faire usage de la faculté de rachat* », c'est-à-dire de reprendre les biens et de remplir les obligations que le contrat ou la loi lui imposent à cette fin (3) ». La cour de cassation commence par constater qu'aucune disposition de loi ne règle expressément le mode suivant lequel doit être exercée l'action en réméré; notamment il n'est prescrit nulle part au vendeur à pacte de rachat de faire, à peine de déchéance, dans le délai fixé par la convention, soit le paiement effectif du prix et de tout ou partie des

(1) Duvergier, t. II, p. 43, n° 27. Comparez Aubry et Rau, t. IV, p. 458 et suiv., § 357, et Colmet de Santerre, t. VII, p. 156, n° 118 bis IV. En sens contraire, Troplong, p. 372, n° 717, et p. 376, n° 723; Mourlon, t. III, p. 259, n° 639.

(2) Voyez les arrêts dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, n° 1500.

(3) Bruxelles, 10 août 1836 (*Pasicriste*, 1836, 2, 207).

accessoires de ce prix, soit des offres réelles destinées à suppléer ledit paiement. Cela suffit déjà pour décider la question. La cour de cassation ajoute, et ceci complète notre démonstration, qu'il résulte de l'article 1673 que, dans l'esprit du législateur, la validité de l'exercice du réméré n'est pas absolument subordonnée au paiement du prix dans le délai fixé. En effet, cet article établit au profit de l'acheteur, jusqu'au remboursement intégral du prix et des accessoires, un droit de rétention qui n'aurait pas de raison d'être si, par le seul fait du défaut de paiement dans le délai, le vendeur à réméré devait être déclaré déchu de son droit (1). Cela prouve que les prestations que le vendeur doit faire en vertu de l'article 1673 ne constituent pas l'exercice du droit de rachat, mais qu'elles en sont seulement la suite.

399. Il suffit que le vendeur déclare qu'il entend user de la faculté qu'il s'est réservée de reprendre la chose. Dans quelles formes doit-il faire cette déclaration? La loi gardant le silence sur le mode d'exercer le droit de rachat, on reste sous l'empire des principes généraux : aucune forme n'est prescrite sous peine de nullité. On dit d'ordinaire que le vendeur doit notifier sa volonté par une sommation, dans laquelle il fera en même temps l'offre verbale de restituer le prix et de faire les remboursements que la loi prescrit; voici en quel sens cela est vrai. C'est une question de preuve. Le vendeur peut, en théorie, faire sa déclaration soit oralement soit par écrit; il sera admis à la preuve testimoniale sous les conditions déterminées par la loi, ce qui sera très-rare, puisque la preuve par témoins n'est pas admise, en général, quand la valeur du litige excède la somme de 150 francs; et il ne sera guère dans le cas d'invoquer l'exception du commencement de preuve par écrit, car l'écrit devrait émaner de l'acheteur, et celui-ci se gardera bien de donner une preuve contre lui-même. Une preuve écrite est tout aussi difficile, car l'acheteur s'y refusera, il s'absentera même et empêchera, par tous les moyens frauduleux que les usurers

(1) Rejet, 5 février 1856 (Dalloz, 1856, 1, 132).

pratiquent, le vendeur d'user de son droit. L'aveu et le serment ne sont pour le vendeur d'aucun usage; l'acheteur ne fera pas d'aveu, et faire appel à sa conscience est une preuve très-chanceuse. La plus simple prudence commande donc au vendeur de faire une sommation, c'est-à-dire de déclarer sa volonté par un acte d'huissier signifié à l'acheteur; les notaires seraient aussi compétents pour faire cette signification, puisqu'ils ont qualité pour faire les offres réelles (1).

400. Il reste une difficulté sur laquelle nous sommes en désaccord avec la jurisprudence. On demande à partir de quel moment la vente sera résolue : est-ce à partir de la sommation? ou est-ce après que le vendeur aura restitué le prix et fait le remboursement que prescrit l'article 1673? Dans notre opinion, la sommation résout la vente, parce que la condition résolutoire est expresse et qu'elle s'accomplit par le seul fait de la déclaration du vendeur, qui tient lieu de l'arrivée de l'événement dans la condition résolutoire casuelle. Un arrêt récent de la cour de cassation a décidé la question en sens contraire (2). La cour invoque l'article 1659, aux termes duquel le vendeur ne peut reprendre la chose vendue que moyennant la restitution du prix principal et le remboursement dont il est parlé dans l'article 1673. Nous arrêtons la cour à son point de départ; elle-même a décidé que l'article 1659 est étranger à l'exercice proprement dit du réméré; or, il s'agit précisément de savoir quand le réméré est exercé, car c'est par l'exercice du rachat que la vente est résolue. La cour cite ensuite l'article 1662, d'après lequel l'acheteur demeure propriétaire irrévocable, faute par le vendeur d'avoir exercé son action de réméré dans le terme prescrit. Cette disposition doit également être écartée; car *exercer l'action de réméré* ne veut pas dire restituer le prix et les accessoires, cela veut dire *user du pacte de rachat*; or, le vendeur use du pacte et exerce en ce sens la faculté de réméré en signifiant une sommation à l'ache-

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 155, n° 118 bis III.

(2) Rejet, 14 janvier 1873 (Dalloz, 1873, 1, 185).

teur. La cour avoue que le droit de retrait est *conservé* par les offres que le vendeur fait dans le délai. *Conserver* n'est pas assez dire; les offres, ou, pour parler plus exactement, la déclaration de volonté, la sommation font plus que *conserver* le droit du vendeur, elles sont l'exercice de ce droit; c'est ce que la loi appelle *exercer l'action de réméré* ou *user de la faculté de rachat*; et dès que le vendeur exerce son droit, la vente est résolue. La cour de cassation ajoute qu'il reste, pour en *consommer l'exercice*, à remplir la condition indispensable de la restitution et du remboursement exigée par les articles 1659 et 1673. *Consommer l'exercice*, cela n'est pas exact. La sommation constitue l'exercice; après cela, il y a des obligations réciproques à remplir, obligations qui résultent de la résolution et qui l'impliquent.

La cour conclut que tant que la restitution n'est point faite, la condition du retrait manque, et que, faute de la remplir, le vendeur peut être déclaré déchu de la faculté de rachat par sentence du juge. Ici est le point pratique de la difficulté. La conclusion de la cour est, nous semble-t-il, en opposition avec le texte formel de la loi. Si la restitution prescrite par l'article 1673 était la condition du rachat, le vendeur devrait faire l'offre de restituer le prix et les accessoires, et une offre réelle; or, la cour de cassation a jugé qu'il ne fallait point d'offres. D'après l'arrêt de la cour, il faudrait un jugement pour prononcer la déchéance du vendeur; l'article 1662 dit, au contraire, que la déchéance est encourue de plein droit, par cela seul que le vendeur n'exerce pas le retrait dans le délai convenu; donc, s'il l'exerce, il n'encourt pas la déchéance. Il lui reste, il est vrai, des obligations à remplir, mais ces obligations supposent que la résolution est accomplie. En veut-on la preuve? Le texte de l'article 1673 le dit; il porte que le vendeur ne peut entrer *en possession* tant qu'il n'a pas rempli ces obligations; l'entrée en possession suppose que la vente est résolue; dès qu'elle est résolue, le vendeur reprend sa chose; mais comme il a des obligations à remplir, la loi donne une garantie à l'acheteur, c'est le droit de rétention. Ce droit renverse la théorie de

la cour de cassation. Si, comme elle le dit, la vente subsistait, l'acheteur serait toujours propriétaire; et le propriétaire a-t-il besoin de garantie contre celui qui a le droit d'agir en résolution, mais qui ne remplit pas la condition prescrite par la loi? Il est propriétaire et il reste propriétaire. Il y a plus. Le droit de rétention serait une hérésie juridique dans le système de la cour de cassation. C'est un privilège; est-ce que le propriétaire peut avoir un privilège sur sa propre chose?

N° 2. OBLIGATIONS DU VENDEUR.

401. Le vendeur qui use du pacte de rachat doit restituer le prix principal, dit l'article 1659; ou le rembourser, comme le dit l'article 1673. C'est la conséquence naturelle de la résolution, qui remet les parties dans la situation où elles étaient avant d'avoir contracté. On demande si les parties peuvent convenir que le vendeur restituera un prix supérieur à celui qu'il a reçu. Pothier dit que la convention est valable, parce qu'elle n'a rien d'illicite; les auteurs modernes qui discutent la question se placent aussi à ce point de vue; les uns admettent la clause parce qu'ils n'y voient rien d'illicite; d'autres la réprouvent parce qu'elle favorise l'usure⁽¹⁾; cette dernière considération venant à tomber sous l'empire de notre législation, il faudrait décider, avec Pothier, que la convention est valable. Il nous semble que c'est mal poser la question; il va sans dire que la clause, par elle-même, n'est pas contraire à l'ordre public ni aux bonnes mœurs, mais il s'agit de savoir si la clause se concilie avec l'essence de la condition résolutoire. Cette condition remet les choses au même état que s'il n'y avait pas eu de contrat. Or, si le vendeur reçoit 10,000 francs, et s'il doit en restituer 12,000, peut-on dire qu'il soit dans la situation où il était avant d'avoir traité? Non, car il ne *rembourse* pas seulement ce

(1) Voyez les autorités citées par Aubry et Rau, t. IV, p. 407, note 3, § 357. Il faut ajouter Gand, 26 mai 1858 (*Pasicrisie*, 1858, 2, 394).

qu'il a reçu, il *débourse* 2,000 francs, qu'il n'aurait pas déboursés s'il n'y avait pas eu de vente. Ce n'est donc pas là une résolution. On dira que les parties sont libres de faire telles conventions qu'elles veulent. Soit; mais leur liberté a une limite, c'est qu'elles ne peuvent pas faire ce qui est contraire à l'essence de la convention qu'elles consentent; elles ne peuvent pas faire qu'une condition résolutoire ne résolve pas le contrat comme s'il n'avait jamais existé. Si donc on veut valider la clause, ce sera une autre convention, dont les effets ne seront pas ceux d'une vente faite sous condition résolutoire; les effets dépendront des clauses du contrat, que les juges apprécieront (1).

402. Le vendeur doit-il restituer les intérêts du prix? On s'accorde à dire qu'il n'y est pas tenu; en effet, l'article 1673, qui énumère les obligations du vendeur, n'y comprend pas celle du paiement des intérêts; et cette énumération doit être considérée comme restrictive, puisque l'article 1659, qui définit la faculté de rachat, dit que le vendeur doit reprendre la chose moyennant la restitution du prix principal, et le remboursement dont il est parlé à l'article 1673. Il résulte de là que le vendeur n'a pas d'autres obligations à remplir. La loi ainsi interprétée déroge au principe de la résolution, tel que l'article 1183 le formule: le contrat résolu étant considéré comme s'il n'avait jamais existé, le vendeur n'a aucun droit à la jouissance du prix qu'il a touché, de même que l'acheteur n'a pas droit aux fruits; l'un devrait donc restituer les intérêts dont il a joui, et l'autre les fruits qu'il a perçus. La loi compense ici les intérêts avec les fruits. Cette compensation est non-seulement contraire aux principes, elle est aussi peu équitable, car il en résulte toujours une certaine inégalité entre les parties contractantes; or, le principe de la résolution exige la plus stricte égalité; dès qu'elle est blessée, on ne peut plus dire que les parties sont replacées au même état où elles étaient avant d'avoir contracté (2). Du reste, les parties peuvent déroger à la loi,

(1) Bugnet sur Pothier, t. III, p. 173, note 1.

(2) Duvergier, t. II, p. 76, n° 50. Aubry et Rau, t. IV, p. 410, note 15, § 357.

qui ne fait que prévoir leur volonté, en réglant elles-mêmes leurs obligations quant aux intérêts et aux fruits; les conventions des parties l'emportent toujours sur la loi (1).

403. Aux termes de l'article 1673, le vendeur doit encore rembourser à l'acheteur les frais et loyaux coûts du contrat. Ces frais sont perdus en cas de résolution de la vente. Reste à savoir qui doit supporter cette perte. Ce ne peut pas être l'acheteur, qui a payé les frais; si la loi met les frais à sa charge (art. 1602), c'est parce qu'il profite de la vente, ce qui suppose qu'il devient propriétaire incommutable. Mais quand la vente est faite sous condition résolutoire, la condition étant stipulée dans l'intérêt du vendeur, comme dans l'espèce, il est juste qu'il supporte les frais.

404. Le vendeur doit encore « rembourser les dépenses nécessaires et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette augmentation » (art. 1673). Il résulte du texte de la loi que le vendeur doit rembourser les dépenses nécessaires en entier; ce qui est conforme aux principes et à l'équité. Les dépenses nécessaires sont celles qui conservent la chose; sans ces dépenses, la chose eût péri, et, par suite, le vendeur n'aurait pu exercer son droit de rachat; les travaux de conservation lui profitant, il est juste qu'il rembourse à l'acheteur ce que celui-ci a dépensé de ce chef. Cette obligation est fondée en équité: le vendeur ne doit pas s'enrichir aux dépens de l'acheteur. D'ailleurs il n'y est obligé que s'il veut reprendre la chose; s'il trouve les charges trop onéreuses, il est libre de ne pas exercer le rachat.

Quant aux travaux utiles, il s'agit de savoir si le vendeur doit payer la dépense ou la plus-value. Le principe est qu'il rembourse en tant qu'il s'enrichit; il doit donc payer l'augmentation de valeur dont il profite, peu importe quel est le montant de la dépense, qu'il soit plus grand ou moindre que la plus-value; ce n'est pas la dépense qui profite au vendeur, c'est la plus-value qui en

(1) Bruxelles, 13 octobre 1825 (*Pasicrisie*, 1825, p. 501).

résulte. On pourrait objecter, au point de vue de l'équité, que l'acheteur sera en perte si, ayant fait une dépense de 12,000 francs, on lui restitue la plus-value de 10,000. La réponse est facile : l'acheteur ne doit pas faire de travaux d'amélioration tant qu'il n'est pas propriétaire incommutable, puisqu'il sait que son droit pourra être résolu.

Les travaux, même utiles, peuvent empêcher le vendeur d'exercer le rachat. Ceux qui vendent à réméré sont toujours dans une situation pécuniaire plus ou moins critique; pour peu que les travaux soient considérables, ils se trouveront dans l'impossibilité de rembourser la plus-value. On admet, par raison d'équité, que les tribunaux pourraient autoriser le rachat, en tenant compte des motifs qui ont déterminé l'acheteur, et de la difficulté que la plus-value oppose à l'exercice du rachat (1). C'est une exception à l'article 1673; or, l'équité seule ne permet pas au juge de déroger à la loi; il faut un motif de droit, et nous n'en voyons d'autre que le dol; si l'acheteur avait fait des travaux pour empêcher le vendeur d'user de son droit, il fait fraude au contrat et à la loi; or, il ne peut pas, par son dol, priver le vendeur d'un droit que la convention lui accorde et que la loi consacre. Dans ce cas les tribunaux autoriseront le rachat, sans que le vendeur soit tenu de rembourser la plus-value, sauf à l'acheteur à enlever les constructions et les plantations, en rétablissant les lieux dans leur état primitif.

405. En disant que le vendeur doit rembourser les dépenses qui ont augmenté la valeur du fonds, la loi décide implicitement qu'il ne doit pas rembourser celles que l'acheteur fait pour des travaux d'agrément; car l'article 1673 est restrictif (n° 404). Le vendeur ne s'enrichit point des dépenses voluptuaires; et si l'acheteur les perd, il devait s'y attendre, puisqu'il n'a qu'une propriété résoluble.

Que faut-il dire des dépenses d'entretien? Ce sont des

(1) Duvergier, t. II, p. 73, n° 48. Aubry et Rau, t. IV, p. 409, note 12, § 357.

dépenses nécessaires, puisqu'elles conservent la chose. Néanmoins le vendeur ne doit pas les rembourser; Pothier en dit la raison : c'est que les dépenses d'entretien sont une charge de la jouissance, qui les occasionne; or l'acheteur a la jouissance puisqu'il gagne les fruits (n° 402) (1).

406. Après avoir énuméré les obligations du vendeur, l'article 1673 ajoute : « Le vendeur ne peut entrer en possession qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations. » L'acheteur a donc un droit de rétention : c'est une garantie que la loi lui donne pour les remboursements que le vendeur doit lui faire. Cela suppose, comme nous l'avons dit, que l'acheteur n'est plus propriétaire : la rétention est une espèce de privilège, et tout privilège implique qu'il existe sur une chose qui n'appartient pas au créancier privilégié (n° 400). Nous disons que c'est une espèce de privilège. Quel effet produit-il? L'acheteur peut-il l'opposer aux tiers? Nous renvoyons l'examen de ces questions au titre des *Hypothèques*.

N° 3. OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR.

407. La loi ne parle pas des obligations de l'acheteur : elles découlent des droits que la loi accorde au vendeur. Celui-ci reprend la chose vendue, donc l'acheteur doit la lui restituer, sauf son droit de rétention (n° 405). Il doit restituer la chose avec les accessoires qu'elle peut avoir reçus pendant qu'il la possédait. On demande s'il doit restituer les alluvions. C'est une question célèbre, à raison des controverses qu'elle a soulevées. Si l'on consulte les principes, il n'y a pas le moindre doute. L'alluvion profite au propriétaire (art. 556). Or, qui est propriétaire quand la condition résolutoire du rachat se réalise? Le vendeur, puisque la résolution anéantit le contrat comme s'il n'avait jamais existé. On est étonné de rencontrer Pothier parmi les partisans de l'opinion contraire. Que répond-il à l'argument irrésistible de la

(1) Pothier, *De la vente*, n° 423, et tous les auteurs.