

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.