

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.

résolution? Il dit que la résolution n'a lieu que pour l'avenir. Cela prouve que, dans l'ancien droit, la nature du rachat était incertaine; sous l'empire du code, il n'y a plus d'incertitude puisqu'il y a un texte formel, l'article 1673. Nous croyons inutile de discuter les considérations diverses que l'on fait valoir en faveur de l'acheteur : quand les principes sont certains, tout débat devrait cesser. Citons, à ce sujet, ce que dit Duvergier. « Il faut écarter de la discussion, dit-il, les raisons d'équité, les considérations particulières qui, présentées de part et d'autre d'une manière ingénieuse, laissent l'esprit en suspens, et qui, on ne saurait trop le répéter, sont les mortelles ennemies des vraies solutions scientifiques. » Nous recommandons aux interprètes ces paroles d'un excellent jurisconsulte (1).

408. Le code ne dit pas que l'acheteur doit restituer les fruits; l'article 1673 décide implicitement la question en n'obligeant pas le vendeur à restituer les intérêts, ce qui implique qu'ils se compensent avec les fruits, par conséquent l'acheteur les gagne (n° 402). Dans notre opinion, c'est une dérogation aux principes. Les fruits appartiennent au propriétaire (art. 547); or, par l'effet de la résolution du contrat, le vendeur est considéré comme ayant toujours été propriétaire, tandis que l'acheteur n'a jamais eu de droit sur la chose; l'acheteur n'a donc aucun titre pour réclamer les fruits. Il ne peut pas invoquer la qualité de possesseur de bonne foi, car il n'est pas un possesseur dans le sens de l'article 549; il est un propriétaire sous condition résolutoire, et quand la condition s'accomplit, elle anéantit sa propriété comme si elle n'avait jamais existé. Nous renvoyons à ce qui a été dit, au titre des *Obligations*, sur l'effet de la condition résolutoire (t. XVII, n° 85).

L'acheteur gagne les fruits, parce que le vendeur à rachat gagne les intérêts. Tel est le principe que le code consacre implicitement. Il décide une question sur la-

(1) Duvergier, t. II, p. 80, n° 55. Troplong, p. 393, n° 766. En sens contraire, Pothier, *De la vente*, n° 402.

quelle il y a une grande diversité d'opinions. On demande quels sont les droits des parties intéressées, en ce qui concerne les fruits de la dernière année, en supposant que l'acheteur n'a possédé que pendant une partie de l'année : par exemple, le rachat s'exerce après quatre ans et demi. Pendant cette dernière année, il se peut que l'acheteur ait perçu tous les fruits : ne devra-t-il de ce chef aucune indemnité au vendeur? Il se peut aussi qu'il n'ait pas perçu les fruits et que le vendeur les perçoive : est-ce que celui-ci devra, dans ce cas, une indemnité à l'acheteur? La difficulté ne se présente pas pour les fruits civils, puisqu'ils s'acquièrent jour par jour, mais les fruits naturels ne s'acquièrent, en matière d'usufruit, que par la perception : la question est donc de savoir s'il faut appliquer l'article 585 aux relations du vendeur à rachat et de l'acquéreur. A notre avis, la négative est certaine. L'article 585 n'établit pas un principe général; il consacre une solution particulière à l'usufruit, et qui s'explique par l'incertitude qui règne sur le moment où l'usufruit viendra à s'éteindre; il y a chance égale entre l'usufruitier et le nu propriétaire. Il n'en est pas de même en matière de rachat; le moment où le rachat s'exerce dépend du vendeur, et si on lui attribuait les fruits pendant lors du retrait, il ne manquerait jamais de l'exercer avant la récolte, de sorte que l'acheteur serait toujours en perte (1).

Quel principe faut-il suivre en matière de rachat? La loi elle-même le pose en décidant que le vendeur a droit aux intérêts jusqu'au jour de la résolution. Puisque les intérêts se compensent avec les fruits, l'acheteur doit avoir la jouissance jusqu'à ce que le contrat soit résolu. Peu importe quand se fait la récolte. Si la vente est résolue à un moment où les fruits sont perçus, il n'y a droit qu'à proportion de la durée légale de sa jouissance; s'il n'avait droit à la jouissance que pendant six mois, il devra restituer au vendeur la moitié des fruits. Si les fruits sont perçus au moment où le retrait s'exerce, l'acheteur aura

(1) Colmet de Santerre établit très-bien ce point (t. VIII, p. 159, n° 118 bis IX).

toujours droit à la jouissance pendant une demi-année, et il pourra, par conséquent, réclamer la moitié des fruits que le vendeur percevra. La raison de décider est que le vendeur, de son côté, a eu la jouissance du prix pendant cette demi-année; et la loi compensant les fruits avec les intérêts, si l'une des parties a les intérêts, l'autre doit avoir les fruits (1).

409. Si l'acheteur, par son fait, dégrade la chose, il doit une indemnité de ce chef au vendeur. La loi ne le dit pas, mais cela résulte des principes. L'acquéreur à rachat n'est pas un propriétaire ayant un pouvoir absolu sur la chose; il n'a pas le droit d'abuser, car il est débiteur sous condition suspensive; il doit donc, comme tout débiteur d'un corps certain, conserver la chose avec les soins d'un bon père de famille; s'il ne remplit pas cette obligation, il doit les dommages-intérêts au vendeur. C'est le droit commun qui régit les contrats faits sous condition résolutoire. Nous renvoyons, quant au principe, au titre des *Obligations*. L'application au pacte de rachat n'est point douteuse; l'article 1673 donne à l'acheteur le droit de réclamer les impenses d'amélioration; par contre, il doit répondre des dégradations (2).

N° 4. DE L'ACTION DE RACHAT.

410. « Le vendeur à pacte de rachat peut exercer son action contre un second acquéreur, quand même la faculté de réméré n'aurait pas été déclarée dans le second contrat » (art. 1664). Quelle est cette action que le vendeur peut exercer contre un tiers acquéreur? et pourquoi peut-il l'exercer directement? La doctrine est très-incertaine sur ce point. Si l'on admet le principe tel que nous l'avons formulé (n° 381), la solution est très-simple. La faculté de rachat est une condition résolutoire expresse, mais potestative; or, la condition résolutoire expresse opère de plein droit, même lorsqu'elle est potestative;

(1) C'est l'opinion assez générale. Voyez les autorités citées par Aubry et Rau, t. IV, p. 410, note 19, § 357.

(2) Voyez les citations dans Aubry et Rau, t. IV, p. 410, note 20, § 357.

pour qu'elle soit accomplie, il suffit que le vendeur à rachat déclare qu'il entend user du pacte de réméré; dès ce moment, la vente est résolue (n° 400) et, par conséquent, le vendeur redevient propriétaire; il *reprend* sa chose, dit l'article 1659, et naturellement il la reprend dans les mains où il la trouve, c'est-à-dire qu'il la revendique. L'action que le vendeur exerce contre un tiers acquéreur est donc une action en revendication. Voilà pourquoi elle peut être exercée directement contre tout tiers détenteur. Il n'est pas nécessaire que le vendeur ait agi préalablement contre l'acquéreur primitif pour faire résoudre le contrat, car le vendeur à rachat n'agit jamais contre l'acheteur par voie d'action judiciaire; ce que la loi appelle action de réméré n'est qu'une déclaration de volonté du vendeur, déclaration qui se fait d'ordinaire par voie de sommation adressée à l'acheteur. Si celui-ci a revendu la chose, le vendeur à rachat n'est même pas tenu de lui adresser une sommation pour revendiquer contre le tiers acquéreur; il suffit, d'après la loi, qu'il use du pacte de rachat, et, comme l'a jugé la cour de cassation, la loi ne dit point de quelle manière, dans quelle forme il en doit user. Or, le moyen le plus énergique de déclarer qu'il veut user de la faculté de reprendre sa chose, c'est de la revendiquer.

Telle n'est pas la doctrine des auteurs. Nous laissons de côté l'explication de Pothier, très-subtile, et fautive, à notre avis, au moins d'après les principes du code civil (1); le rachat de l'ancien droit diffère de la théorie que le code a consacrée. Duranton dit que l'article 1664 est l'application du principe d'après lequel nous ne pouvons pas transférer à d'autres plus de droits que nous n'en avons nous-mêmes (2). Cela est très-vrai, mais cela n'explique pas l'action directe que la loi accorde au vendeur contre le tiers acquéreur; le premier acheteur a transmis au second une propriété, résoluble comme la sienne; telle est la conséquence du principe, elle s'applique à toute condition résolutoire expresse ou tacite. Autre est la question de

(1) Pothier, *Des obligations*, n° 154.

(2) Duranton, t. XVI, p. 421, n° 405.

savoir contre qui le vendeur doit agir et par quelle action. Ici il faut distinguer : s'agit-il de la condition résolutoire tacite pour défaut de paiement du prix, le vendeur doit d'abord faire résoudre le contrat contre l'acheteur, et pour cela il faut une sentence du juge; ce n'est qu'après la résolution de la vente que le vendeur peut revendiquer la chose contre le tiers acquéreur; tandis que la résolution se fait de plein droit, sans l'intervention du juge, quand la condition résolutoire est expresse; or, elle est expresse lorsque le vendeur stipule la faculté de rachat. Nous insistons sur ce point, parce qu'un excellent jurisconsulte s'y est trompé; Duvergier met sur la même ligne la résolution du contrat par l'exercice de la faculté de rachat et la résolution à défaut de paiement du prix (1). L'erreur est certaine; le vendeur, quand le prix n'est pas payé, ne peut pas agir directement contre les tiers; il n'a jamais contre eux que l'action en revendication, et la revendication suppose qu'il est rentré dans la propriété de la chose, ce qui ne se peut faire que par une action judiciaire. Dans le pacte de rachat, il n'y a pas lieu à une action judiciaire contre l'acheteur; la vente est résolue de plein droit dès que le vendeur déclare user du pacte de rachat; rien ne l'empêche donc d'agir directement contre le tiers acquéreur.

Troplong applique au pacte de rachat la doctrine traditionnelle des actions qui sont tout ensemble personnelles et réelles (2). Nous l'avons combattue; pour le moment, il est inutile de la discuter, par la raison très-simple que le vendeur à rachat n'a pas une action proprement dite : exercer son action veut dire user du pacte de rachat, et cela se fait sans demande judiciaire, par une déclaration de volonté. Il ne peut donc être question d'action personnelle; c'est seulement quand un tiers possède la chose que le vendeur doit agir contre lui, et cette action est une revendication.

M. Colmet de Santerre dit que le vendeur à rachat a deux actions, un droit de créance contre l'acheteur et un

(1) Duvergier, t. II, p. 17, n° 10.

(2) Troplong, p. 366, n° 698; p. 379, nos 728, 729 et 732.

droit de propriété, sous la condition suspensive d'exercer le réméré (1). Cela est très-juste. Pour obtenir les prestations auxquelles il a droit en vertu de l'article 1673, le vendeur a certainement une action personnelle contre l'acheteur. Mais, pour le moment, il ne s'agit pas de ces prestations; on demande comment le vendeur exercera le rachat lorsque l'acheteur a revendu la chose, et pourquoi la loi lui permet d'agir directement contre le second acquéreur, ce qui doit s'entendre de tout tiers détenteur. Il ne peut agir que par voie de revendication. C'est ce que M. Colmet reconnaît, puisqu'il admet, comme nous, que le vendeur à rachat conserve un droit conditionnel de propriété.

411. L'article 1664 est-il applicable quand la vente à rachat a pour objet une chose mobilière corporelle? Si l'on admet le principe que nous venons d'établir, la négative est certaine. En effet, l'action du vendeur contre le tiers acquéreur est une action en revendication; or, on ne revendique pas les meubles corporels contre les possesseurs de bonne foi. Si le tiers acquéreur avait connaissance de la faculté de rachat qui rendait le droit de son auteur résoluble, le vendeur aurait action contre lui, car il serait possesseur de mauvaise foi. Ce que nous disons d'un tiers acquéreur s'applique-t-il au créancier qui a un privilège fondé sur un gage? On l'admet (2). Cela nous paraît douteux; il est vrai que les créanciers nantis d'un gage sont préférés au vendeur, mais cette préférence n'a lieu que lorsque le vendeur agit comme créancier privilégié. Dans l'espèce, le vendeur ne réclame pas de prix, il revendique; or, le droit du propriétaire l'emporte sur les privilèges.

412. L'exercice du droit de rachat présente une difficulté quand la vente a pour objet une partie indivise d'un héritage. On suppose que la chose est licitée, et l'acquéreur à pacte de réméré se rend adjudicataire de la totalité du fonds. Le vendeur qui veut reprendre la chose doit-il, dans ce cas, retirer tout l'héritage? D'après l'article 1667,

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 137, nos 110 bis I, II et III.

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 411, notes 23 et 24, § 357.

il faut distinguer. Si la licitation a été provoquée contre l'acquéreur, celui-ci peut obliger le vendeur à retirer le tout. Quelle en est la raison? La licitation suppose que le partage a été demandé et que l'héritage n'a pu y être compris (art. 1686). La licitation est, dans ce cas, un acte forcé, puisque le partage peut toujours être provoqué et, par suite, la licitation. Il est vrai que l'acheteur à rachat n'est pas tenu de se rendre adjudicataire. Mais s'il le fait, c'est pour conserver la chose; en ce sens, on peut assimiler l'acquisition à une dépense nécessaire, qui est à la charge du vendeur quand il exerce le rachat. Si, au contraire, c'est l'acquéreur à rachat qui a provoqué le partage et la licitation, il ne peut pas forcer le vendeur à retirer le tout; on reste dans le droit commun: le vendeur reprend la part indivise qu'il a vendue. La raison en est qu'une acquisition volontaire ne peut pas être assimilée à une dépense nécessaire et de conservation (1).

L'article 1667 dit que l'acquéreur *peut* obliger le vendeur à retirer le tout. C'est donc une faculté que la loi lui accorde, c'est à l'acheteur à voir s'il veut user de cette faculté. S'il a intérêt à garder la portion dont il s'est rendu adjudicataire, le vendeur pourra-t-il le forcer à la lui céder? Le vendeur n'a droit qu'à la part indivise qu'il a vendue; nous ne voyons pas en vertu de quel principe il obligerait l'acheteur à lui céder la part indivise dont il n'avait pas la propriété et qui n'a pas fait l'objet de la vente. Si l'acquisition faite par l'acheteur était une conséquence forcée de la vente à rachat, on pourrait dire que l'acheteur a fait ce que le vendeur aurait dû faire; mais l'acquisition est volontaire, la vente en est seulement l'occasion, et non la cause (2).

413. L'action en réméré est-elle divisible? Nous entendons par action en réméré l'exercice du droit de rachat. La chose vendue étant, en général, divisible, il en résulte que la vente est divisible et, par suite, la résolution de la vente. L'article 1668 applique le principe au cas où plu-

(1) Co'met de Santerre, t. VII, p. 143, nos 113 bis I et II. Mourlon, t. III, p. 261. n° 646.

(2) En sens contraire, Colmet de Santerre, t. VII, p. 143. n° 113 bis III.

sieurs ont vendu conjointement, et par un seul contrat, un héritage commun entre eux; chacun ne peut, en ce cas, exercer le réméré que pour la part qu'il y avait. Il en est de même, dit l'article 1669, si celui qui a vendu seul un héritage a laissé plusieurs héritiers; chacun des héritiers ne peut user de la faculté de rachat que pour la part qu'il prend dans la succession.

L'article 1670 fait une exception au principe de la divisibilité du droit de rachat: « Dans le cas des deux articles précédents, l'acquéreur peut exiger que tous les covendeurs ou cohéritiers soient mis en cause, afin de se concilier entre eux pour la reprise de l'héritage entier; et s'ils ne se concilient pas, il sera renvoyé de la demande. » Celui qui demande le rachat pour sa part use d'un droit; pourquoi l'acheteur peut-il s'opposer à l'exercice de ce droit? C'est parce que la loi suppose que telle a été l'intention des parties contractantes. Celui qui achète un héritage avec clause de rachat entend que la chose lui restera pour le tout ou qu'il la rendra pour le tout; si le retrait pouvait, malgré lui, être exercé partiellement, il ne conserverait qu'une partie de la chose; or, il se peut qu'il n'aurait pas consenti à acheter cette partie, il faut donc que la loi lui permette d'exiger que le retrait soit exercé pour le tout. C'est une faculté que la loi lui donne: il peut l'exiger, dit l'article 1670; il peut donc ne pas user de ce droit et consentir à ce que le demandeur exerce le retrait partiel (1).

Si l'acheteur ne consent pas au retrait partiel, il faut que tous les covendeurs ou tous les héritiers mis en cause se concilient entre eux pour la reprise de l'héritage entier. Comment cette conciliation se fera-t-elle? Il y a un cas qui ne présente aucun doute. Les covendeurs ou cohéritiers sont d'accord pour exercer le retrait en commun, ou chacun pour sa part; dans les deux hypothèses, l'héritage sera repris en entier. Ils peuvent encore se concilier entre eux, en ce sens que ceux qui ne veulent pas exercer le retrait pour leur compte cèdent leur droit à celui d'entre

(1) Duvergier, t. II, p. 65, n° 35.

eux qui est disposé à reprendre toute la chose; celui-ci est cessionnaire; comme tel, il a le droit d'agir pour le tout; l'acheteur ne peut pas s'y opposer. Si les covendeurs et cohéritiers ne veulent pas exercer le rachat, et s'ils ne cèdent pas leur droit à celui qui a formé la demande de retrait, il n'y a pas de conciliation et, par conséquent, il n'y aura pas de retrait; le défendeur sera renvoyé de la demande, aux termes de l'article 1670. On a objecté que l'acheteur qui a demandé la mise en cause de tous les vendeurs ne peut pas s'opposer au rachat, si l'un d'eux consent à exercer le retrait pour le tout (1). Cela ne nous paraît pas exact. L'acheteur a le droit de s'opposer au rachat tant qu'il n'est pas exercé par tous les vendeurs, ou de leur consentement; le texte de la loi le dit, puisque l'article 1670 exige une conciliation, et la conciliation suppose un concours de volontés; or, il n'y a de concours de volontés que si les parties intéressées consentent à ce que l'une d'elles exerce le retrait pour le tout; tant qu'elles ne consentent pas, le demandeur ne peut agir qu'en vertu de son droit personnel, c'est-à-dire pour partie; les autres covendeurs ou cohéritiers conservent leur droit tant qu'ils ne l'ont pas cédé; or, le retrait ne peut être exercé pour le tout sans le concours de tous les ayants droit.

On a supposé que les covendeurs et cohéritiers du demandeur, tout en ne lui cédant pas leur droit, y renoncent. Le demandeur peut-il se prévaloir de cette renonciation et exercer le retrait pour le tout? Non, car la renonciation a pour effet d'éteindre partiellement le droit de retrait, ce qui rend impossible l'exercice du rachat pour le tout; dès lors l'acheteur peut s'opposer au retrait demandé, puisque ce retrait ne saurait être que partiel (2).

414. Le droit que l'article 1670 accorde à l'acheteur de s'opposer à l'exercice partiel du rachat suppose que la vente a été faite dans l'intention que l'acheteur conserve la totalité de la chose, ou qu'elle soit reprise en entier par

(1) Duvergier, t. II, p. 66, n° 35. Duranton, t. XVI, p. 431, n° 416, et Troplong, p. 387, n° 750. En sens contraire, Mourlon, t. III, p. 263, n° 650.

(2) Comparez Colmet de Santerre, t. VII, p. 148, n° 115 bis II-VI.

le vendeur. Cette intention existe toujours lorsqu'il n'y a qu'un seul vendeur et un seul acheteur. Quand il y a plusieurs vendeurs, la loi exige qu'ils vendent conjointement et par un seul contrat, pour que l'acheteur puisse se prévaloir du droit consacré par l'article 1670. L'article 1671 ajoute : « Si la vente d'un héritage appartenant à plusieurs n'a pas été faite conjointement et de tout l'héritage ensemble, et que chacun n'ait vendu que la part qu'il y avait, ils peuvent exercer séparément l'action en réméré sur la portion qui leur appartenait; et l'acquéreur ne peut forcer celui qui l'exercera de cette manière à retirer le tout. » Il y a de cela une raison décisive, c'est qu'il y a, dans ce cas, autant de ventes que de copropriétaires; chacun peut donc exercer le retrait pour la chose qu'il a vendue. L'acheteur qui a consenti à ces ventes distinctes ne peut pas s'y opposer, en prétendant qu'il a entendu acheter et conserver la chose pour le tout, ou la rendre pour le tout; cette prétention serait en opposition avec les ventes partielles qu'il a consenties. Quand y a-t-il vente séparée et distincte des diverses parties indivises? C'est une question de fait, puisque tout dépend de l'intention des parties contractantes. L'article suppose que la vente a été faite par un seul contrat, et conjointement par les divers copropriétaires. En faut-il conclure que par cela seul que la vente est faite par un seul contrat il n'y a qu'une seule vente de tout le fonds? Non, car rien n'empêche de faire plusieurs ventes distinctes par un seul acte. Ce n'est pas l'unité d'acte qu'il faut considérer, c'est l'unité du fait juridique (1).

415. Le retrait est aussi divisible en ce qui concerne les acheteurs. Si l'acquéreur laisse plusieurs héritiers, le vendeur ne peut exercer le retrait contre chacun que pour sa part, tant que l'hérédité est indivise, puisque chacun des héritiers n'est propriétaire que de sa part héréditaire. Lorsqu'il y a partage, il faut distinguer. Si la chose vendue à réméré a été partagée entre les héritiers, l'action de rachat se divise contre eux; puisque, par l'effet du partage, chacun n'est censé avoir été propriétaire que de sa

(1) Duvergier, t. II, p. 68, n° 38

part, il ne peut restituer que la part qui lui est échue dans son lot. Par contre, si la chose vendue est échue en entier au lot de l'un des héritiers, le rachat peut être exercé contre lui pour le tout. La loi dit que le vendeur *peut exercer l'action pour le tout*; dans cette dernière hypothèse, c'est une faculté qu'elle lui accorde; elle n'entend pas lui enlever le droit qu'il tient de son contrat d'agir contre chacun des héritiers pour sa part héréditaire, car chacun d'eux succède à l'obligation contractée par son auteur pour sa part héréditaire; chacun est donc soumis au rachat pour sa part, et ils ne peuvent pas se décharger de cette obligation par le partage; si la loi permet au vendeur d'agir pour le tout contre l'héritier détenteur de la chose, c'est parce que lui seul peut la restituer pour le tout: il y a indivisibilité de payement, d'après l'article 1221, n° 2.

L'article 1672 reçoit son application par analogie dans le cas où plusieurs personnes ont acheté en commun un héritage avec pacte de rachat; les principes sont identiques. Si la loi ne prévoit pas l'hypothèse, c'est qu'elle est peu probable (1).

N° 5. EFFET DU RACHAT.

416. Quel est l'effet du rachat? Le rachat étant une condition résolutoire, il faut appliquer le principe de l'article 1183, avec les conséquences qui en résultent; le droit de l'acheteur est anéanti comme s'il n'avait jamais existé, et, par suite, tous les droits qu'il a consentis sur la chose vendue viennent à tomber. L'article 1673 consacre ce principe: « Lorsque le vendeur rentre dans son héritage par l'effet du pacte de rachat, il le reprend exempt de toutes les charges et hypothèques dont l'acquéreur l'aurait grevé. » C'est un grave inconvénient attaché à toute condition résolutoire. Il est vrai que les tiers peuvent se faire représenter les contrats de ceux avec lesquels ils traitent (2); mais s'il y a eu plusieurs ventes succes-

(1) Duranton, t. XVI, p. 433, n° 419, et tous les auteurs.

(2) Duvergier, t. II, p. 90, n° 60.

sives, cela ne se pratique guère. Notre loi hypothécaire a pleinement sauvegardé l'intérêt des tiers en prescrivant la transcription des actes translatifs de droits réels immobiliers. Le vendeur à rachat ne peut opposer son droit aux tiers que si l'acte de vente a été transcrit, et la transcription fait connaître aux tiers la condition résolutoire qui affecte la propriété de l'acquéreur; ils traitent donc en connaissance de cause, et s'ils stipulent des droits réels, ils savent que ces droits sont sujets à résolution.

417. Il y a une exception aux effets de la résolution: « Le vendeur est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur » (art. 1673). D'après la rigueur des principes, les baux consentis par l'acquéreur devraient être résolus aussi bien que les droits réels qu'il a concédés sur la chose vendue; car, n'en ayant jamais été propriétaire, il n'avait pas le pouvoir de la donner à bail, pas plus que de l'aliéner ou de la grever d'hypothèques ou de servitudes. Si la loi veut que le vendeur maintienne les baux, c'est qu'il est de l'intérêt de toutes les parties et même de l'intérêt public que les biens soient loués à de bons locataires, et surtout à de bons fermiers; or, l'acquéreur ne trouverait pas de preneurs soigneux et capables s'ils devaient s'attendre à être expulsés d'un jour à l'autre par l'exercice du rachat (1).

La loi ajoute que les baux doivent être faits sans fraude; la restriction est de droit, puisque la fraude fait toujours exception. C'est aux tribunaux d'apprécier si le bail est frauduleux. On enseigne aussi qu'il en est de même de la date, c'est-à-dire que les baux font foi de leur date à l'égard du vendeur, sauf le cas de fraude. Le vendeur, dit-on, ne peut pas invoquer l'article 1328, parce qu'il n'est pas un tiers; il a confié l'administration et la jouissance de la chose à l'acquéreur, celui-ci est donc son mandataire, et les actes du mandataire font foi de leur date à l'égard du mandant (2). Nous n'admettons pas cette théorie d'un mandat donné par le vendeur à l'acheteur. Si la

(1) Faure, *Rapport*, n° 28 (Loché, t. VII, p. 98).

(2) Colmet de Santerre, t. VII, p. 161, n° 119 bis.