

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.

loi maintient les baux faits par l'acquéreur, c'est par dérogation au principe de la résolution; quand la condition résolutoire se réalise, l'acheteur n'a été ni propriétaire, ni administrateur, ni mandataire; et pendant que la condition est en suspens, il est plus qu'administrateur, il est propriétaire; or, un propriétaire n'est pas un mandataire. Il faut donc appliquer l'article 1328.

§ IV. *De l'effet du pacte de rachat quand la condition défailit.*

**418.** Quand la condition résolutoire défailit, le contrat devient irrévocable; s'il a pour objet la translation de la propriété, le droit de l'acquéreur ne peut plus être révoqué, et il en est de même des droits par lui concédés à des tiers; tandis que les droits consentis par le vendeur tombent, parce que, la condition résolutoire venant à défailir, le vendeur a cessé d'être propriétaire dès l'instant de la perfection du contrat, et n'a pu, par conséquent, faire aucun acte de disposition.

Reste à savoir quand la condition est défaillie. L'article 1662 décide la question: « Faute par le vendeur d'avoir exercé son action de réméré dans le délai prescrit, l'acquéreur demeure propriétaire irrévocable. » Il ne faut donc pas de sommation, la déchéance a lieu de plein droit. C'est l'application du principe qui régit la condition résolutoire expresse; elle opère de plein droit, parce que telle est la volonté des parties contractantes, et elle défailit aussi de plein droit, toujours en vertu du contrat.

Le vendeur encourt la déchéance quand *il n'exerce pas son action dans le délai prescrit*. Nous avons expliqué cette locution, qui n'est pas tout à fait exacte. Le vendeur exerce un *droit*, il n'exerce pas d'*action*; et il exerce son droit en usant du pacte de rachat dans le délai, c'est-à-dire en déclarant que sa volonté est de reprendre la chose vendue. Il n'est pas tenu de remplir dans ce délai les obligations que l'article 1673 lui impose, à moins que le contrat ne l'y oblige.

**419.** Il a été jugé que le vendeur n'est pas déchu lorsque c'est par la faute de l'acheteur qu'il n'a pas offert, dans le délai, le prix intégral du réméré (1). Nous admettons le principe sans admettre l'application que la cour de Colmar en a faite. Le principe est écrit dans l'article 1178: « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. » Or, dans l'espèce, le débiteur, c'est l'acquéreur, obligé de rendre la chose si le vendeur, qui est le créancier, accomplit la condition résolutoire. Mais il l'accomplit, non en payant le prix, ni même en l'offrant; il suffit qu'il déclare sa volonté d'user du pacte de rachat. Il en serait autrement si le contrat portait que le vendeur doit faire, dans le délai, les remboursements que la loi prescrit. Dans ce cas, il serait vrai de dire, comme l'a jugé la cour de Bruxelles, que le défaut de remboursement dans le délai n'entraîne pas la déchéance du vendeur, s'il n'a eu pour cause que le refus de l'acheteur de recevoir les offres, d'ailleurs valables et suffisantes, qui lui ont été faites (2).

SECTION III. — De la rescision de la vente pour cause de lésion.

§ I<sup>er</sup>. *Notions générales.*

**420.** « Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente » (art. 1674). En principe, la lésion ne vicie pas les conventions; ce n'est que par exception que la loi admet la rescision pour cause de lésion, en matière de partage et en matière de vente. Nous avons dit ailleurs quelle est la raison de la première exception: elle se justifie parfaitement par la nature particulière du partage, qui n'est que la liquidation de droits préexistants, liquidation à laquelle doit présider

(1) Colmar, 1<sup>er</sup> mai 1811 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1506, 1<sup>o</sup>).

(2) Bruxelles, 10 août 1836 (*Pasicriste*, 1836, 2, 207, et Dalloz, au mot *Vente*, n° 1497, 3<sup>o</sup>).