

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^{er}. *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^{er} mai 1811 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1506, 1^o).

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

la plus stricte égalité. Mais l'égalité des parties contractantes n'est pas de l'essence de la vente, pas plus que des autres contrats commutatifs, et c'est précisément par ce motif que le code a posé comme règle que la lésion ne vicie pas le consentement. Quelles sont donc les raisons particulières à la vente pour lesquelles le législateur a admis le vendeur d'un immeuble à demander la rescision du contrat, lorsqu'il est lésé de plus de sept douzièmes?

La question a été discutée longuement au conseil d'Etat; elle divisait les meilleurs esprits. Si Berlier combattit vivement le principe de la rescision, par contre, Portalis en prit la défense, et le premier consul se prononça également en faveur du vendeur : il est assez probable que son opinion entraîna la majorité du conseil d'Etat. Troplong dit que cette discussion est un chef-d'œuvre de logique, d'érudition et de profondeur, et que ce sont de tels débats qui ont valu au conseil d'Etat de cette époque l'admiration de la postérité; Troplong admire surtout, dans les graves réflexions présentées par le premier consul, le coup d'œil d'un homme supérieur et les réflexions d'une politique haute et morale. Nous doutons fort que cette admiration soit partagée par ceux qui liront les discours prononcés au conseil d'Etat et l'Exposé des motifs de Portalis (1). Notre intention n'est pas de renouveler le débat; il y a cependant une chose qu'il importe de constater, c'est que les raisons juridiques que les partisans de la rescision ont fait valoir portent à faux. Un vieux proverbe dit que celui qui prouve trop ne prouve rien; or, c'est précisément là ce qu'ont fait Portalis, le premier consul et même Tronchet, qui, comme jurisconsulte, est infiniment supérieur à Portalis.

Le prix, dit Portalis, doit être l'équivalent de la chose vendue, car la vente est un contrat commutatif par lequel on donne une chose pour recevoir l'équivalent. Quand le prix ne répond pas à la valeur de la chose, il n'y a point de prix véritable, et sans prix, le contrat manque

(1) Voyez la critique que notre regretté collègue, M. Allard, a faite de la rescision de la vente pour cause de lésion, dans la *Belgique judiciaire*, t. XXIII, p. 146 et 162.

de cause. Tel est le fondement juridique de la rescision pour cause de lésion. Ne peut-on pas en dire autant de tous les contrats commutatifs? Dans l'échange, l'une des parties donne aussi une chose pour en recevoir l'équivalent; si l'un des échangistes reçoit en échange une chose qui ne vaut que les cinq douzièmes de celle qu'il a donnée, il pourrait dire, à la lettre, ce que Portalis dit en faveur du vendeur; et néanmoins le code décide que la rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange. Est-ce que, dans le louage aussi, le bailleur ne concède pas l'usage de sa chose, pour en retirer un loyer qui en est considéré comme l'équivalent? Cependant la loi ne lui permet pas de demander la rescision, quand même il serait lésé de plus de sept douzièmes. Si le motif donné par Portalis est vrai, il en faut tirer la conséquence que tous les contrats commutatifs sont viciés par la lésion. Or, la loi dit tout le contraire. Il faudrait donc, en bonne logique, prouver que le vendeur est dans une situation spéciale; et cette preuve on ne l'a pas fournie. Plus loin, Portalis dit que la lésion énorme est un dol. Toujours le même défaut de logique : si la lésion est un dol dans la vente, pourquoi n'est-elle pas un dol dans l'échange, dans le louage et dans tous les contrats commutatifs (1)?

Il n'y a pas de contrat de vente, dit le premier consul, lorsqu'on ne reçoit pas l'équivalent de ce que l'on donne (2). Est-ce là la logique que Troplong admire tant? Le consul ne s'aperçoit pas qu'il fait la critique de sa propre œuvre. Celui qui vend un immeuble et qui ne reçoit pas l'équivalent légal, peut agir en rescision. Celui qui vend un diamant et qui est lésé de sept douzièmes ne peut pas demander la rescision du contrat; et c'est Napoléon qui l'a fait décider ainsi! L'inconséquence est manifeste : il n'y a pas de vente quand je vends une bicoque pour les cinq douzièmes de sa valeur, et il y a vente quand je vends un meuble précieux, un joyau de famille pour le

(1) Portalis, *Exposé des motifs*, nos 31 et 38 (Loché, t. VII, p. 79 et 82).
(2) Séance du conseil d'Etat du 21 nivôse an XII (Loché, t. VII, p. 48).

quart de ce qu'il vaut! Et l'acheteur, pourquoi ne lui permet-on pas d'invoquer la maxime du premier consul? S'il paye une chose trois fois plus qu'elle ne vaut, il ne reçoit certes pas l'équivalent de ce qu'il donne, et néanmoins le code dit que la rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur (art. 1683).

On pardonne ces inconséquences à un soldat. Mais comment les expliquer chez Tronchet, le premier président de la cour de cassation, et certes le meilleur jurisconsulte du conseil d'Etat? A l'entendre, la rescision pour cause de lésion ne serait que l'application au contrat de vente des principes généraux sur les conventions. Ces principes sont qu'il n'y a point de contrat sans consentement; or, il n'y a point de consentement dans la vente lorsque le vendeur est lésé de plus de sept douzièmes; si le vendeur consent, c'est par une *espèce de violence*. Une *espèce de violence!* Voilà un langage peu juridique. Il y a violence ou il n'y en a pas. Si le consentement du vendeur n'a pas été libre, il peut demander la rescision pour cause de violence. Et si la lésion constitue une espèce particulière de violence, il faut l'admettre en faveur de l'acheteur, il faut l'admettre dans les ventes mobilières, il faut l'admettre dans l'échange et dans tous les contrats commutatifs. C'était bien là la pensée de Tronchet. Le principe de l'action en rescision, dit-il, se trouve dans la nature du contrat de vente, lequel est commutatif. Tronchet, nourri dans les principes de l'ancien droit qui admettait la lésion comme vice de consentement dans les contrats commutatifs, oubliait que le code dit le contraire, et que, partant, la rescision pour cause de lésion est une exception; cette exception, il fallait la justifier par des motifs exceptionnels, et non en invoquant les principes généraux qui régissent les contrats commutatifs (1).

421. « La rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur » (art. 1683). Si l'on s'en tenait aux motifs que l'on a donnés au conseil d'Etat pour justifier la rescision

(1) Séances du conseil d'Etat du 21 nivôse an xii (Loché, t. VII, p. 49), et du 7 pluviôse an xii (Loché, p. 51).

sion pour cause de lésion, dans l'intérêt du vendeur, il faudrait dire que la loi est très-inconséquente. Pourquoi les auteurs du code civil ont-ils refusé à l'acheteur un droit qu'ils accordent au vendeur? Nous laissons la parole à Portalis : « On a cru que la situation de celui qui vend inspire des inquiétudes toujours étrangères à la situation de celui qui acquiert. On peut vendre par besoin, par nécessité. Il serait affreux qu'un acquéreur averse pût profiter de la misère d'un homme ou de son état de détresse, pour l'aider à consommer sa ruine, en cherchant à profiter de ses dépouilles. On ne peut avoir les mêmes craintes pour l'acquéreur : on n'est jamais forcé d'acquiescer; on est toujours présumé dans l'aisance quand on fait une acquisition (1). »

422. Le vendeur n'a l'action en rescision que dans les ventes immobilières. Pourquoi la loi ne la lui donne-t-elle pas dans les ventes de meubles? Il faut entendre les auteurs du code, et avant tout le premier consul : « On demande pourquoi la lésion ne serait d'aucun poids dans les ventes de meubles. Ne voit-on pas que la loi de rescision est une loi de mœurs qui a pour objet le territoire? Peu importe comment un individu dispose de quelques diamants, de quelques tableaux; mais la manière dont il dispose de sa propriété territoriale n'est pas indifférente à la société (2). » Napoléon était, à bien des égards, l'homme du passé; à ses yeux, la propriété territoriale est la propriété par excellence; c'est dans cet esprit qu'il tenta de ressusciter les fiefs. Il a presque du dédain pour la propriété mobilière, comme nos vieux jurisconsultes du xvi^e siècle : *Vilis mobilium possessio*. C'était méconnaître complètement la tendance des sociétés modernes. Dans l'Exposé des motifs de Portalis, il n'est plus question de l'importance sociale de la propriété immobilière; l'orateur du gouvernement invoque, au contraire, l'intérêt du commerce : « Les fréquents déplacements des objets mobiliers et l'extrême variation dans le prix de ces effets

(1) Portalis. *Exposé des motifs*, n° 41 (Loché, t. VII, p. 85).

(2) Séance du conseil d'Etat du 21 nivôse an xii (Loché, t. VII, p. 47).

rendraient impossible un système rescisoire pour cause de lésion dans la vente et l'achat de pareils objets, à moins qu'on ne voulût jeter un trouble universel dans toutes les relations commerciales, et qu'on ne voulût arrêter le cours des opérations journalières de la vie. Dans ces matières, il faut faire plus de cas de la liberté publique du commerce que de l'intérêt particulier de quelques citoyens (1). » Il y a de l'exagération dans ces considérations : on dirait que toutes les transactions commerciales sont lésionnaires. Il n'en est rien. Les parties contractantes savent très-bien veiller à leurs intérêts. Il y a très-peu de ventes, mobilières ou immobilières, qui soient viciées par la lésion. Le propriétaire qui a besoin d'argent trouve facilement à vendre ses biens sans passer par les lois d'un acheteur cupide. Toutefois, la vente des effets mobiliers est plus facile, parce qu'on peut les transporter d'un lieu où ils ne trouveraient pas d'acheteurs dans un autre lieu où les acheteurs abondent. C'est une raison pratique que l'on peut invoquer pour justifier la distinction que le code fait entre les meubles et les immeubles (2).

423. La disposition qui limite la rescision aux immeubles soulève quelques difficultés dans l'application. Y a-t-il lieu à la rescision quand la vente a pour objet des droits réels immobiliers, tels que l'emphytéose? D'après le texte, il faut répondre affirmativement, puisqu'il parle en termes généraux des immeubles (3). Il y a cependant un motif de douter. Les auteurs de la loi ont eu en vue la propriété territoriale, le sol; Napoléon ne songeait certes pas aux droits réels immobiliers, Portalis parle des choses immobilières, Faure et Grenier s'expriment de la même manière. Le texte est conçu en ce sens : les articles 1681 et 1682 parlent du fonds, du tiers possesseur, des fruits de la chose. Toutefois, ces expressions sont loin d'être déci-

(1) Portalis, *Exposé des motifs*, n° 39 (Loché, t. VII, p. 83).

(2) Comparez Duranton, t. XVI, p. 454, n° 438; Duvergier, t. II, p. 110, n° 72; Colmet de Santerre, t. VII, p. 162, n° 120 bis 1.

(3) Duvergier, t. II, p. 112, n° 73. Dans le même sens, Duranton et Troplong. Si Aubry et Rau se prononcent contre la rescision de l'emphytéose, c'est qu'ils considèrent l'emphytéose comme un droit mobilier (t. IV, p. 413, note 2, § 358).

sives : la loi a prévu le cas ordinaire ; pour mieux dire, elle l'a supposé, car le texte n'a absolument rien de restrictif ; et quand le mot *immeubles* est pris par opposition au mot *meubles*, comme dans l'espèce, il comprend tout ce que la loi répute immeuble, donc les droits réels immobiliers (1).

424. La vente comprend des objets mobiliers et des immeubles, par exemple une maison avec tout ce qui s'y trouve, et le contrat n'indique pas un prix particulier pour les meubles. Y aura-t-il lieu, dans ce cas, à la rescision? L'affirmative n'est pas douteuse. Cette vente est tout ensemble mobilière et immobilière ; en tant qu'immobilière, elle est sujette à rescision. Reste à savoir comment on calculera la lésion. Il faut commencer par faire une ventilation, c'est-à-dire estimer le mobilier et les immeubles, afin de déterminer la portion du prix qui a été stipulée pour les immeubles, et c'est sur cette somme que l'on fera le calcul ordinaire, par voie d'expertise, comme nous le dirons plus loin (2).

425. La rescision pour cause de lésion est admise, en règle générale, dans toute vente d'immeubles, même dans la vente avec clause de rachat. L'article 1676 décide la question pour la vente à réméré. Il y a, dans ce cas, deux causes pour lesquelles la vente peut être anéantie, une condition résolutoire et une action en rescision ou en nullité. Chacune de ces actions a ses avantages ; le vendeur choisira celle qui lui est le plus profitable (3). La durée de l'action résolutoire peut être plus longue que celle de l'action en rescision ; celle-ci n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente ; tandis que le rachat peut être stipulé pour cinq ans. Il se peut donc que l'action en rescision soit prescrite, mais que le vendeur soit encore dans le délai pour exercer le rachat. La rescision est soumise à des conditions rigoureuses quant à la preuve de la lésion, tandis que le vendeur peut user du réméré par sa seule volonté. Lorsqu'il agit en rescision, il n'est pas sûr de rentrer dans la propriété de

(1) En sens contraire, Allard, *Belgique judiciaire*, t. XXIII, p. 163, n° VII.

(2) Duranton, t. XVI, p. 455, n° 439, et tous les auteurs.

(3) Bourges, 21 mars 1827 (Dalloz, au mot *Vente*, n° 1584).

la chose vendue, car l'acheteur a le choix de garder le fonds en payant un supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total (art. 1681); le rachat, au contraire, résout la vente, et le vendeur reprend sa chose sans perte aucune.

Il y a d'autres différences entre les deux actions quant aux obligations imposées au vendeur. Le vendeur à rachat doit rembourser les frais et loyaux coûts, qui peuvent être considérables; tandis que le demandeur en rescision ne supporte pas les frais. Sous ce rapport, l'action en rescision est plus avantageuse (1). Il est inutile de poursuivre le parallèle; la science n'a pas besoin d'apprendre aux hommes quel est leur intérêt; ils savent mieux le démêler que le plus subtil jurisconsulte.

426. Le principe que la rescision a lieu dans toute vente d'immeubles reçoit des exceptions. Aux termes de l'article 1684, il n'y a pas lieu à la rescision dans « toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice ». Il est assez difficile de préciser le motif de cette exception. Portalis, qui a développé avec beaucoup de soin la matière de la rescision, s'exprime comme suit : « Quand la justice intervient entre les hommes, elle écarte tout soupçon de surprise et de fraude; elle leur garantit la plus grande sécurité. » Sans doute; mais il peut y avoir lésion sans qu'il y ait surprise et fraude. Il arrivera rarement qu'il se trouve une lésion dans une vente judiciaire, mais enfin, si cela arrive, pourquoi ne permet-on pas au vendeur d'en demander la rescision? Faure, le rapporteur du Tribunat, répond : « Les ventes judiciaires demandent des procès-verbaux, des affiches et plusieurs autres formalités telles, qu'il est impossible de craindre que la vente n'ait pas été assez publique, qu'il ne se soit pas présenté assez d'enchérisseurs, et qu'enfin la chose n'ait pas été vendue à peu près la somme qu'il était possible d'en recevoir (2). » Voilà une raison pratique qui

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 167, nos 122 bis III et IV, Mourlon, t. III, p. 268, n° 670.

(2) Portalis, *Exposé des motifs*, n° 43. Faure, *Rapport*, n° 29 (Loché, t. VII, p. 85 et 100).

généralement justifie la loi; toutefois le législateur aurait dû maintenir le droit du vendeur, sauf à lui à voir s'il a intérêt d'en user; s'il ne s'est pas présenté plus d'enchérisseurs lors de la première vente, on n'en peut pas toujours conclure qu'il ne s'en présentera pas davantage lors d'une vente nouvelle.

L'article 1684 est conçu dans des termes restrictifs; il ne dit pas que la rescision n'a lieu dans aucune vente judiciaire, il limite l'exception aux ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice. Il faut donc voir, dit Grenier, l'orateur du Tribunat, si la vente a pour principe la volonté libre de ceux dont les biens sont vendus, ou si l'intervention de la justice était absolument nécessaire, d'après la loi, pour que la vente eût son effet. La vente ne sera pas rescindable si c'est la justice qui vend pour suppléer au défaut de *volonté* ou de *capacité* de la part de celui dont la propriété est vendue; elle sera, au contraire, sujette à rescision si la vente se fait en justice par la volonté des parties intéressées (1). Il a été jugé, en conséquence, que l'article 1684 est applicable aux ventes sur expropriation forcée et aux ventes des biens de mineurs ou d'interdits, et qu'il ne l'est pas à une licitation judiciaire faite entre des cohéritiers présents, majeurs et maîtres de leurs droits (2).

427. Portalis dit dans l'Exposé des motifs que l'action en rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans les ventes aléatoires, et il définit la vente aléatoire celle qui porte sur des choses incertaines (3). Le code ne consacre pas cette exception, et le législateur a bien fait de ne pas la formuler en ces termes. En théorie, un contrat aléatoire exclut l'idée de lésion. Si c'est une chance qui est l'objet de la vente, et si cette chance est égale pour les deux parties, celle qui perd ne peut pas dire qu'elle est lésée, car elle aurait pu gagner; le prix, dans ce cas, est payé, non comme équivalent de la chose, mais comme équivalent de

(1) Grenier, *Discours*, n° 35 (Loché, t. VII, p. 115).

(2) Voyez les citations dans Aubry et Rau, t. IV, p. 415 et suiv., et notes 13 et 14, § 358; la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Vente*, nos 1580 et 1581).

(3) Portalis, *Exposé des motifs*, n° 37 (Loché, t. VII, p. 81).

la chance. Il suit de là que si la chance est réellement égale, le vendeur ne peut pas demander la rescision pour cause de lésion. Mais il reste toujours à déterminer, en fait, s'il y a eu chance égale de gain et de perte pour chacune des parties ; or, il se peut que la vente, quoiqu'elle porte sur une chose incertaine, et quoique le prix lui-même soit aléatoire, en ce sens qu'il est incertain, présente néanmoins un gain certain pour l'acheteur et une perte certaine pour le vendeur ; si cette perte va jusqu'aux sept douzièmes, il y aura lieu à la rescision pour cause de lésion (1).

Le cas s'est présenté devant la cour de cassation. Vente de droits successifs faite à titre de forfait. Voilà déjà une chose incertaine, en ce sens que le montant des biens et des charges est plus ou moins incertain. Le prix consistait en une rente viagère, laquelle est incertaine de sa nature, puisqu'elle dépend de la vie et de la mort du créancier. Malgré cette double incertitude, la cour de Lyon jugea qu'il y avait lésion de plus de sept douzièmes, et, sur le pourvoi, la cour de cassation rendit un arrêt de rejet très-bien motivé, au rapport de Hardoin. Dans l'espèce, la vente des droits successifs n'avait rien d'aléatoire ; la consistance des biens héréditaires était parfaitement connue et déterminée, ainsi que les charges imposées à l'acquéreur ; dès lors, la vente était soumise au droit commun en ce qui concerne la lésion. Restait à voir si le prix n'était pas aléatoire ; or, l'arrêt attaqué constatait, en fait, que les acquéreurs, après avoir payé, avec une partie des fonds aliénés, les dettes qu'ils étaient chargés d'acquitter, conservaient dans leurs mains des immeubles dont la valeur vénale eût pu produire des intérêts au moins égaux, sinon supérieurs, au taux de la rente viagère qu'ils s'engageaient de servir au vendeur ; en sorte que, dit la cour de Lyon, les acheteurs auraient pu s'approprier la presque totalité de la valeur capitale des biens aliénés, sans bourse délier et sans équivalent sérieux. La cour de cas-

(1) Marcadé, t. VI, p. 310, n° II de l'article 1674. Colmet de Santerre, t. VII, p. 162, n° 120 bis II. Duvergier, t. II, p. 114, n° 75. Aubry et Rau, t. IV, p. 414 et suiv., § 358.

sation en conclut que la rente viagère n'admettait aucune chance, ni aucune incertitude pour les acquéreurs, qu'elle manquait, dès lors, de l'un des éléments essentiels qui constituent le contrat aléatoire. Cela était décisif en faveur de la rescision pour cause de lésion (1).

Dans une autre espèce, la cour de cassation a cassé un arrêt qui avait admis la rescision d'une vente faite moyennant une rente viagère. L'arrêt attaqué se fondait uniquement sur l'âge et la santé des créanciers. Il en avait conclu qu'il n'était pas probable qu'ils vécussent au delà de soixante-dix-neuf ans ; en partant de cette base, il arrivait à la conclusion qu'il y avait lésion de plus de sept douzièmes. La cour de cassation constate que la rente viagère dépassait les revenus de l'immeuble vendu ; dès lors, il y avait chance de gain et de perte pour les deux parties contractantes, tout dépendant de la durée incertaine de la vie des créanciers ; la cour d'appel avait fixé arbitrairement la durée de la vie des vendeurs, et était arrivée ainsi à transformer un contrat aléatoire en un contrat non aléatoire (2). Quand, au contraire, la rente est inférieure au revenu, il n'y a plus de chance de perte pour l'acheteur, il y a perte certaine pour le vendeur ; dans ce cas, le juge du fait peut décider que la perte est de plus des sept douzièmes et, par suite, rescinder la vente (3).

428. La jurisprudence des cours de Belgique est dans le même sens (4). On suppose que la nue propriété fait l'objet de la vente, et que le prix consiste en une rente viagère. La nue propriété est aussi une chose incertaine, puisque la valeur en dépend de la vie de l'usufruitier, qui est soumise à des chances que l'homme ignore. Le contrat est donc aléatoire ; mais, dit la cour de Bruxelles, aucune loi ne dé-

(1) Rejet, 16 juillet 1856 (Daloz, 1857, 1, 283). Comparez Orléans, 26 mai 1831, et Rejet, 28 décembre 1831 (Daloz, au mot *Rente viagère*, n° 72, 2°).

(2) Cassation, 31 décembre 1855 (Daloz, 1856, 1, 19).

(3) Rejet, 13 novembre 1867 (Daloz, 1868, 1, 344). Comparez les décisions en sens divers, recueillies dans le *Répertoire* de Daloz, au mot *Vente*, n° 1576. Il faut ajouter Montpellier, 8 décembre 1857 (Daloz, 1858, 2, 120), et Caen, 3 mai 1870 (Daloz, 1871, 2, 213).

(4) Gand, 5 mai 1854 et 21 mars 1857 (*Pasicrisie*, 1854, 2, 331, et 1857, 2, 137).