

KM 19
F8
L3
1887
V. 27



TITRE XI.

(TITRE X DU CODE CIVIL.)

DU PRÊT.

(Suite.)

CHAPITRE IV.

DES RENTES PERPÉTUELLES.

SECTION I. — Notions générales.

1. Dans l'ancien droit, on distinguait trois espèces de rentes, les rentes foncières, les rentes constituées en perpétuel et les rentes viagères. Le code traite des rentes viagères au titre des *Contrats aléatoires* (art. 1914), et des rentes constituées dans le chapitre du *Prêt à intérêt*. Quant aux rentes foncières, l'article 530 prévoit le contrat qui autrefois donnait naissance à ces rentes, mais sans reproduire le nom; en effet, les rentes conservées par l'article 530 sont, sauf quelques différences, des rentes dites constituées. Nous suivrons l'ordre du code, en ce qui concerne les rentes viagères; quant aux rentes jadis appelées foncières, nous avons ajourné cette matière au titre des *Contrats*: c'est le moment d'en parler.

2. Les rentes ont joué un grand rôle dans l'ancien droit, tandis qu'elles tendent à disparaître sous l'empire du code civil. Il nous faut donc, avant tout, dire un mot du droit

ancien et des raisons qui avaient donné une si grande extension au contrat de rente.

On appelait bail à rente le contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble le cédait sous la condition qu'il lui serait payé un revenu annuel, à titre d'arrérages, soit en argent, soit en denrées, et qu'il conserverait un droit réel dans l'immeuble, comme garantie de ces prestations. On donnait à ces prestations le nom de rentes foncières, pour marquer qu'elles étaient un démembrement de la propriété, qui donnait au propriétaire de la rente le droit de la réclamer, à titre de droit réel, contre le cessionnaire de l'immeuble et contre tout tiers détenteur. La rente étant due par l'immeuble, le possesseur pouvait s'en affranchir en abandonnant l'immeuble; ce délaissement s'appelait déguerpissement. De là suit que la rente foncière n'était pas un droit de créance appartenant à un créancier contre un débiteur; le cessionnaire lui-même n'était pas obligé personnellement; l'immeuble seul était grevé.

La rente foncière ne pouvait être rachetée. Le rachat eût été une véritable expropriation, puisque la rente était un droit réel immobilier, ayant les mêmes caractères que la propriété immobilière; or, personne ne peut être privé de sa propriété sans son consentement, si ce n'est pour cause d'utilité publique.

L'article 530 déclare rachetable la rente établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier. C'est modifier, dans son fondement, la rente dite foncière. L'article 529 dispose que toutes les rentes sont meubles. Il ne reste donc rien des caractères essentiels de l'ancienne rente foncière; voilà pourquoi le code n'en a pas conservé le nom. La rente foncière se conçoit dans un temps où les hommes étaient à peu près immobilisés comme les fonds de terre; elle ne se comprend plus dans un temps de vie et de progrès, où les immeubles augmentent progressivement de valeur. Les anciennes rentes foncières ont été la plupart rachetées, et il ne s'en crée pas de nouvelles, pas même avec les modifications que l'article 530 y a apportées.

3. Pothier définit les rentes constituées en ces termes : C'est un contrat par lequel l'un des contractants vend à l'autre une rente annuelle et perpétuelle, dont il se constitue le débiteur pour un prix licite convenu entre eux; prix qui doit consister en une somme de deniers que le vendeur reçoit de l'acheteur de la rente, sous la faculté, pour le débiteur de la rente, de pouvoir toujours la racheter lorsqu'il lui plaira, pour le prix qu'il a reçu, et sans qu'il puisse y être contraint (1).

Le code civil maintient la rente constituée, mais en lui donnant un tout autre caractère que celui qui semble résulter de la définition de Pothier. Aux termes de l'article 1909, on peut stipuler un intérêt moyennant un capital que le prêteur s'interdit d'exiger; dans ce cas, le *prêt* prend le nom de *constitution de rente*. Ainsi le code qualifie de *prêt* le contrat que Pothier qualifie de *vente*. La vérité est que la constitution de rente est un véritable prêt et non une vente, et il en était ainsi dans l'ancien droit aussi bien que dans le droit moderne. D'Argentré, avec sa franchise un peu rude, avoue que la rente constituée ne diffère du prêt à intérêt que de nom, et que tout le monde a été heureux de trouver à prêter à usure, sans en avoir l'air. Toullier dit également qu'acheter avec son argent une rente annuelle du même produit qu'eût été l'intérêt, c'est laisser subsister la chose en changeant le nom (2). Pothier lui-même reconnaît qu'il y a des différences essentielles entre la vente véritable et la prétendue vente que l'on suppose dans la constitution de rente : la vente est un contrat consensuel, tandis que le contrat qui constitue une rente est réel, ainsi que le prêt à intérêt : la vente est un contrat bilatéral, et la constitution de rente est un contrat unilatéral, toujours comme le prêt. Pourquoi donc Pothier maintient-il l'assimilation du contrat de rente avec la vente? C'est qu'il le fallait pour s'accommoder avec la perfection évangélique. La charité chrétienne ne permet point de prêter à intérêt; si l'on avait laissé à la constitu-

(1) Pothier, *Traité du contrat de constitution de rente*, n° 1.

(2) D'Argentré, sur l'article 266 des coutumes de Bretagne, chap. VI n° 9 et 10. Toullier, t. III, 2, n° 442.

tion de rente son caractère véritable, la loi aurait dû la prohiber, comme elle prohibait le prêt à intérêt; et tel était bien l'avis des théologiens rigides. On trouva un accommodement avec le ciel, en qualifiant de vente ce qui était un prêt; de sorte que, au nom de la perfection évangélique, on réprouvait et on approuvait la même convention. Comment expliquer et concilier cette rigueur extrême et cette excessive indulgence? La raison est aussi curieuse que la chose même. C'est, dit Troplong, que les églises et les communautés religieuses étaient créancières de beaucoup de ces rentes perpétuelles, qui formaient une partie considérable de leur patrimoine; des bénéfices et des collèges avaient été fondés ou dotés avec ces rentes (1). Quand l'intérêt est en jeu, les parfaits laissent là la perfection et préfèrent toucher les arrérages de leurs rentes que de gagner le ciel. Ainsi la perfection catholique consistait en ceci : elle prohibait sévèrement le prêt à intérêt, et elle prêtait à intérêt sous le nom de constitution de rente. Tout le monde l'imita : on gagnait le ciel tout en faisant fructifier ses capitaux au prix d'un mensonge ou d'un fraude pieuse. De là l'usage universel des rentes dans l'ancien droit.

4. En désertant la perfection catholique, le législateur moderne est revenu à la vérité; la vérité ne ferait-elle pas partie de la perfection? Le code qualifie de prêt la constitution de rente, et il semble même identifier les deux contrats. Il y a cependant une différence et elle est considérable; c'est que, dans la constitution de rente, le prêteur s'interdit la faculté d'exiger le capital, tandis que, dans le prêt à intérêt, le capital est nécessairement remboursé à l'expiration du terme exprès ou tacite pour lequel le prêt est fait. Dans l'un et l'autre contrat, le capital est aliéné, mais dans le prêt à intérêt l'aliénation est temporaire. De là une conséquence également importante. Le prêteur a droit au capital dont il peut demander le remboursement au terme convenu. Dans la constitution de rente, le créancier a seulement droit aux arrérages. Pothier dit, il est vrai, que la rente constitue une *espèce* de créance d'une

(1) Troplong, *Du prêt*, préface, p. LVII et suiv. (édition belge).

somme principale; mais en quoi consiste cette *espèce de créance*? Ce n'est qu'improprement, dit Pothier, que le créancier d'une rente constituée est créancier de la somme qui en fait le principal, puisqu'il ne peut pas l'exiger; elle est *magis in facultate luitionis quam in obligatione*; le débiteur peut la racheter, mais, en principe, le créancier n'a pas le droit d'en demander le rachat (1). Sous ce rapport, le prêt à intérêt est plus avantageux; le prêteur rentre dans ses fonds quand il le veut, il peut stipuler l'époque du remboursement selon ses convenances.

Il y a d'autres différences entre les deux contrats. La rente, en général, est *quérable*, c'est-à-dire que le créancier doit toucher les arrérages au domicile du débiteur; c'est le droit commun, tel qu'il est consacré par l'article 1247. On admet, au contraire, que l'emprunteur doit rendre la chose empruntée au lieu où le contrat s'est réalisé (2). Ce point est douteux; l'article 1903 ne décide pas la question, on reste donc sous l'empire du droit commun, pour le prêt aussi bien que pour la rente.

Le prêt à intérêt est, par sa nature, à titre onéreux; tandis que la rente peut être constituée à titre gratuit, soit par donation, soit par testament; on applique, dans ce cas, les règles qui régissent les libéralités, et quant à la forme et quant au fond.

Il y a une autre différence qui est à l'avantage de la rente : les intérêts des capitaux ne se capitalisent pas, en ce sens que l'anatocisme n'est permis que sous les conditions assez sévères requises par l'article 1154. L'article 1155 déroge à ces conditions en ce qui concerne les arrérages de rentes; ils produisent intérêt du jour de la demande ou de la convention. Nous renvoyons à ce qui a été dit, sur l'article 1155, au titre des *Obligations*.

Le prêt étant généralement plus avantageux que la constitution de rente, on conçoit que le dernier contrat tombe en désuétude. Il n'a été imaginé que pour tenir lieu du prêt que le législateur avait eu tort de défendre; il n'a

(1) Pothier, *De la constitution de rente*, n° 51.

(2) Pont, t. I. p. 152, n° 330, et p. 94, n° 215. Pothier, *De la constitution de rente*, n° 124.

plus de raison d'être, maintenant que le prêt à intérêt peut être librement stipulé; les constitutions de rente deviennent de jour en jour plus rares, et elles finiront par disparaître (1). C'est une raison pour ne pas s'arrêter à des discussions qui n'appartiennent qu'au domaine de l'école. Par contre, il y a une espèce de rentes qui, rares jadis, ont pris une grande extension dans les temps modernes, ce sont les rentes sur l'Etat; elles sont régies par des règles spéciales qui n'entrent point dans le cadre de notre travail.

5. La grande analogie qui existe entre le prêt à intérêt et la constitution de rente donne lieu à une difficulté de fait : comment saura-t-on s'il y a constitution de rente ou prêt à intérêt? En droit, la question est décidée par l'article 1909 : il faut, pour qu'il y ait rente constituée, que le prêteur s'interdise la faculté d'exiger le capital. Si le capital est exigible, il y a prêt. L'application dépend de l'interprétation des contrats, laquelle est abandonnée au pouvoir souverain des juges du fait. Nous citerons quelques exemples. Les rentes ont été si longtemps le seul placement légal et usuel des capitaux que les termes du contrat se sont conservés dans la pratique, bien que le contrat même devienne de plus en plus rare. Il va sans dire que les termes ne préjugent rien. Dans l'acte de reconnaissance d'une dette, le débiteur se réserve le droit de rembourser par 1,000 francs; les quittances d'intérêts données par le créancier portent pour *arrérages de rentes*. Aucun terme n'était fixé pour le payement. En résultait-il qu'il y avait constitution de rente? Non; les expressions des quittances étaient indifférentes; le silence de l'acte sur l'époque du remboursement s'expliquait par la clause qui réservait au débiteur le droit de rembourser par 1,000 francs. Il y avait obligation, pour le débiteur ou pour ses héritiers, de rembourser, ce qui suffit pour que le contrat ne soit pas une constitution de rente. Ainsi jugé par la cour de cassation (2).

Il arrive assez souvent que l'acheteur ne paye pas lors de la vente; les parties conviennent que le prix de-

(1) Duvergier, p. 433, n° 318. Pont, t. I, p. 151, n° 327.

(2) Rejet, 29 avril 1818 (Daloz, au mot *Rentes constituées*, n° 9, 1°).

meurera affecté à *titre de rente* sur l'immeuble vendu, jusqu'à l'acquittement dont l'époque est fixée. On s'est prévalu de l'expression à *titre de rente*, pour soutenir qu'il y avait eu conversion de la vente en un contrat de constitution de rente. La cour de Bruxelles a très-bien jugé que l'obligation imposée à l'acheteur de payer son prix dans un délai fixé par l'acte donnait au créancier le droit d'exiger le capital, ce qui est incompatible avec la constitution de rente (1).

L'acte porte que l'acheteur pourra se libérer du capital à sa volonté. Rien n'est dit sur le droit du vendeur d'exiger le capital, mais aussi le contrat ne dit pas que le créancier renonce au droit de l'exiger. Y a-t-il constitution de rente? Il y a sur cette question deux arrêts, l'un de la cour de Nancy, qui décide que le contrat est une constitution de rente; l'autre, de la cour de Paris, qui juge que c'est un prêt à intérêt; l'un et l'autre ont été confirmés par la cour de cassation. Les arrêts de rejet n'ont pas grande valeur dans l'espèce, parce qu'ils se fondent uniquement sur l'interprétation du contrat par les juges du fait. Et il est difficile de discuter ces décisions, comme toutes celles qui invoquent les circonstances de la cause. Tout ce qu'il est permis de dire, c'est que la seule clause que l'acheteur payera à sa volonté n'emporte pas abdication pour le vendeur d'exiger le prix; celui-ci témoigne seulement par là qu'il ne veut pas presser l'acheteur, comme le disait une autre clause également soumise à la cour de cassation : cela n'implique nullement une aliénation du capital (2). Il faut dire plus. Dans le doute, on doit décider que les parties n'ont pas eu l'intention de faire une constitution de rente, parce que ce contrat n'est plus dans nos mœurs; de sorte que la plupart des parties contractantes ignorent même ce que c'est.

(1) Bruxelles, 10 mars 1814 (*Pasicrisie*, 1814, p. 33).

(2) Rejet, 31 décembre 1834 et 24 mars 1818 (Daloz, au mot *Rentes constituées*, n° 26, 2° et 27). Comparez Rejet, 12 janvier 1809 (*ibid.*, n° 25).

SECTION II. — Nature et conditions des rentes constituées.

6. L'article 529 déclare meubles, par la détermination de la loi, les rentes perpétuelles qui, dans l'ancien droit, étaient considérées comme immeubles. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur ce point ailleurs (t. V, nos 509 et 510).

7. Quel est le taux des arrérages dans les constitutions de rente? Les termes de l'article 1909 ne laissent aucun doute sur ce point : la loi dit que l'on peut stipuler un intérêt, moyennant un capital que le prêteur s'interdit d'exiger, comme elle dit (art. 1905), qu'il est permis de stipuler des intérêts dans un simple prêt. Ainsi les deux conventions sont mises absolument sur la même ligne en ce qui concerne la stipulation d'intérêts. Il suit de là que les dispositions sur le taux de l'intérêt reçoivent leur application à l'un et l'autre contrat. En France, on applique à la constitution de rente les dispositions restrictives de la loi de 1807 (1). En Belgique, le législateur est revenu au principe de l'article 1905; la loi du 5 mai 1865 donne donc pleine liberté aux parties contractantes quant au taux des arrérages.

On demande s'il en est de même des intérêts stipulés pour prêt ou rente en denrées ou en autres choses mobilières. La question n'en est pas une; il n'y a pas deux espèces de prêts ni de rentes, des rentes en argent et des rentes en denrées; il n'y a qu'un seul et unique contrat de rente; en fait, les arrérages peuvent consister en argent ou en denrées, mais il n'en résulte aucune différence en droit (2).

8. L'article 1907 veut que le taux de l'intérêt conventionnel soit fixé par écrit. Cette disposition s'applique-t-elle aux constitutions de rentes? L'affirmative est certaine; car la constitution de rente est un prêt et les arrérages sont des intérêts. L'article 1909 le dit, ce qui décide la question.

(1) Duvergier, p. 439, n° 327, combat l'opinion contraire de Favard de Langlade, qui est restée isolée.

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 615 et note 4, § 398 et les autorités qu'ils citent.

La jurisprudence paraît ne pas tenir compte de l'article 1907, en matière de rentes. Peut-être s'agit-il de rentes antérieures au code civil; dans ce cas, on applique les lois qui régissaient la preuve lors du contrat. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur le principe de la non-rétroactivité des lois (t. I, n° 230). Mais s'il s'agit de contrats postérieurs au code civil, il ne peut plus être question de preuve testimoniale, pas même avec un commencement de preuve par écrit. Ce ne sont pas les articles 1341 et 1347 qu'il faut appliquer, c'est l'article 1907, au moins en ce qui concerne le taux des arrérages; quant à la preuve de l'existence de la rente, qui d'ordinaire se confond avec le taux, elle reste sous l'empire du droit commun (1).

9. Pothier dit que la rente peut s'établir par la prescription, c'est-à-dire que si je prouve que pendant trente ans j'ai perçu les arrérages d'une rente, j'aurai acquis par la prescription la propriété de cette rente. En est-il de même sous l'empire du code? Troplong reproduit la doctrine traditionnelle (2); elle nous paraît pour le moins douteuse. L'ancien droit, en tout cas, doit être écarté, car la rente n'est plus un droit réel, immobilier, qui puisse s'acquérir par la prescription; c'est un simple droit de créance. Peut-on acquérir par la prescription un droit d'obligation?

L'article 2262 dit, il est vrai, que toutes les actions, tant réelles que personnelles, se prescrivent par trente ans, et il est certain que cette prescription est non-seulement extinctive, mais aussi acquisitive. Mais à quels biens s'applique-t-elle? Telle est la question. Pour la décider, il faut combiner l'article 2262 avec l'article 2265. Le code n'admet la prescription acquisitive par dix à vingt ans que pour les immeubles; ce qui exclut l'usucapion des meubles; si l'on ne peut acquérir la propriété des effets mobiliers par la prescription de dix à vingt ans, quoique le possesseur ait titre et bonne foi, il faut en dire autant de la prescription trentenaire. Dira-t-on que c'est mal raisonner,

(1) Comparez les arrêts rapportés dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Rentes constituées*, nos 78 et 79.

(2) Pothier, *De la constitution de rente*, n° 158. Troplong, n° 451. En sens contraire, Pont, t. I, p. 153, n° 334.

que le possesseur d'un meuble corporel n'a pas besoin de la prescription de dix ans, puisque, s'il est de bonne foi, il peut repousser l'action en revendication du propriétaire en lui opposant la maxime qu'en fait de meubles, la possession vaut titre? Il ne peut donc s'agir que de la prescription des droits mobiliers qui ne tombent pas sous l'application de l'article 2279; or, les termes généraux de l'article 2262 reçoivent leur application à toutes choses qui sont dans le commerce. Nous répondons que l'argument tiré de l'article 2265 subsiste, en ce sens que les rentes ne pouvant pas s'acquérir avec titre, bonne foi et possession de dix ans, on ne conçoit pas qu'elles s'acquièrent par la possession de trente ans sans bonne foi ni titre. Il y a une autre réponse à faire à l'argument que l'on tire de l'article 2262. Cet article suppose que le possesseur invoque la prescription contre l'action en revendication du propriétaire. Or, telle n'est pas l'hypothèse de la prescription d'une rente. Pothier, qui admet l'acquisition par la prescription trentenaire d'une rente, dit que celui à qui les arrérages sont payés pendant ce long laps de temps acquiert le droit à la rente par cette longue possession, en ce sens que celui qui les a payés sera considéré comme débiteur (1); c'est donc contre le débiteur que la prescription s'accomplit, ce n'est pas contre le propriétaire. Donc on ne se trouve pas dans le cas de l'article 2262. La prétendue prescription n'est, à vrai dire, qu'une présomption de l'existence de la rente, c'est-à-dire une preuve de son existence par une présomption légale qui n'admet pas la preuve contraire. Or, il n'y a pas de présomption légale sans loi, et nos lois ignorent cette présomption : cela nous paraît décisif.

Nous ne connaissons pas d'arrêt sur la question. La cour de Bruxelles a jugé (2), qu'il était de jurisprudence dans le Brabant que lorsque celui qui se prétendait créancier d'une rente justifiait de la prestation des arrérages pendant trente ans, cette prestation opérant contre celui qui les avait payés un droit de prescription qui donnait au premier un droit de propriété de la rente. La cour ne

(1) Pothier, *Du contrat de constitution de rente*, n° 158.

(2) Bruxelles, 6 février 1819 (*Pasicrisie*, 1819, p. 298).

fait donc que maintenir un droit acquis avant la publication du code civil (1).

SECTION III. — Du rachat des rentes constituées.

10. « La rente constituée en perpétuel est essentiellement rachetable » (art. 1911). Ce principe existait déjà dans l'ancien droit; Pothier dit que le débiteur qui a constitué une rente et ses héritiers ont toujours la faculté de racheter la rente et de s'en libérer, en rendant au créancier la somme qu'il a payée pour prix de la constitution. La faculté de rachat était en contradiction avec la nature de la rente, telle que Pothier la définit (n° 3). Si la constitution de rente est une vente, le contrat est irrévocable, et il ne pourrait être résolu que par une convention de réméré; tandis que le rachat de la rente se fait par la seule volonté du débiteur. La contradiction de l'ancienne théorie est patente; elle s'explique par la fiction que l'on avait imaginée pour concilier le prêt à intérêt sous forme de rente avec la prétendue perfection évangélique et le prétendu droit divin de l'Eglise. Dans la législation moderne, le rachat est une conséquence naturelle du contrat de constitution de rente : c'est un prêt, et l'emprunteur a toujours le droit de rembourser le capital; d'ordinaire le contrat fixe l'époque où il doit rembourser, alors le droit devient une obligation. Dans la constitution de rente, le débirentier ne doit pas le capital, puisque le créancier s'est interdit de l'exiger, mais il a toujours le droit de rachat, c'est-à-dire la faculté de rembourser le capital pour se décharger du service des arrérages (2).

11. L'article 1911 contient une restriction au principe qu'il établit. Toute rente constituée n'est pas rachetable; il faut, pour que le débiteur ait le droit de rachat, que la rente soit constituée *en perpétuel*. Il y a, en effet, deux

(1) Merlin, que l'on invoque contre notre opinion, ne parle que de l'ancien droit (*Répertoire*, au mot *Prescription*, section III, § I, art. 1). Et dans les *Questions de droit*, il ne traite que de la preuve (au mot *Rente*, § II).

(2) Pont, t. I, p. 155, n° 339. Comparez Duvergier, p. 477, n° 362; Mourlon, t. III, p. 395, n° 1004.