

CHAPITRE VI.

DES RENTES DITES FONCIÈRES.

§ 1^{er}. *Les rentes foncières de l'ancien droit et les rentes de l'article 530.*

38. Nous avons dit (n° 2) que, dans l'ancien droit, l'on appelait *bail à rente* le contrat qui donnait naissance à la rente dite foncière. Pothier définit le bail à rente comme suit : « C'est un contrat par lequel l'une des parties *baille* et *cède* à l'autre un héritage ou quelque droit immobilier, et s'oblige de le lui faire avoir à titre de propriétaire, sous la réserve qu'il fait d'un droit de rente annuelle d'une certaine somme d'argent ou d'une certaine quantité de fruits qu'il *retient* sur ledit héritage et que l'autre partie s'oblige réciproquement envers lui de lui payer, *tant qu'elle possédera ledit héritage* (1). » Merlin dit que l'article 530 semble reproduire cette définition; il est ainsi conçu : « Toute 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*, est essentiellement rachetable. » Cet article, dit Merlin, suppose clairement qu'il est libre à toute personne qui aliène un héritage, de *s'y réserver* une rente perpétuelle rachetable, non-seulement lorsqu'on fait cette cession par contrat de vente, c'est-à-dire moyennant un prix déterminé en argent qui forme le capital de la rente, mais encore par une cession sans prix déterminé en argent, et sous la condition qu'une rente lui sera payée jusqu'au rachat par l'acquéreur. Or, céder un immeuble, sans prix déterminé en argent et sous la condition que l'acquéreur payera une rente au vendeur, c'est

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

faire évidemment ce que, dans l'ancien droit, on appelait un *bail à rente*. Et comme toute rente qui est stipulée par bail à rente semble par cela seul être foncière, il paraît impossible de douter que la stipulation des rentes foncières ne soit autorisée par le code civil. Toutefois Merlin se hâte d'ajouter que ce n'est là qu'une fausse apparence : cet article 530, loin d'autoriser le bail à rente, en ce sens qu'il en résulte une rente foncière, a eu précisément pour objet d'abolir la rente foncière, telle qu'elle existait dans l'ancienne jurisprudence. Si donc il maintient le bail à rente, cette rente n'est pas une rente foncière, dans le sens traditionnel du mot (1).

La différence entre la rente foncière proprement dite et la rente qui peut être stipulée, d'après l'article 530, comme condition de la cession d'un immeuble, est essentielle. La rente foncière était appelée ainsi parce qu'elle était due par l'héritage; c'est en ce sens que Pothier dit, dans sa définition, qu'en cédant l'héritage le bailleur se réservait la rente sur le fonds, pour mieux dire dans le fonds; cette réserve démembrait la propriété de l'héritage; le bailleur en conservait une partie sous le titre de rente. Voilà pourquoi son droit était immobilier, comme l'est tout démembrement de la propriété d'un immeuble. Quant au preneur, il était tenu de la rente, non comme débiteur personnel, mais comme détenteur de l'immeuble grevé de la rente; cette charge ou cette dette ne passait pas aux héritiers du preneur; à ce titre, elle devait être acquittée par tout détenteur du fonds; mais le détenteur n'étant tenu qu'à raison de sa détention, il pouvait se décharger de sa dette en abandonnant l'immeuble, ou, comme on dirait, en déguerpiant (2).

L'article 530 ne reproduit point ces caractères de l'ancien bail à rente; il ne dit pas que le bailleur se réserve ou *retient* sur le fonds la rente annuelle; la rente est simplement la condition de la cession de l'immeuble, c'est-à-dire qu'au lieu de stipuler un prix en capital, le cédant

(1) Merlin, *Répertoire*, au mot *Rente foncière*, § II, sect. V, n° 1 (t. XVIII, p. 286).

(2) Pothier, *Du bail à rente*, n° 21.

stipule un prix en rente; or, tout prix est une créance due par le débiteur et non par l'héritage. Aussi le code se garde-t-il bien de dire, comme le fait Pothier, que le cessionnaire s'oblige à payer la rente tant qu'il possédera l'héritage; il est un débiteur ordinaire, donc un débiteur personnel; la rente est une dette comme toute autre dette, elle est due par les héritiers en cette qualité; les tiers détenteurs n'en sont pas tenus, puisqu'ils sont tiers à la dette, ils ne doivent la rente que s'ils s'y sont obligés par leur contrat, ils cessent alors d'être tiers détenteurs pour devenir débiteurs personnels. Les termes de l'article 530, rapprochés de la doctrine ancienne, suffisent donc pour marquer l'innovation que les auteurs du code y ont apportée. Ils ont encore manifesté leur pensée en évitant de se servir de l'ancienne terminologie; l'article 530 ne parle plus d'un *bail à rente*, la loi ne connaît plus de *bailleur* ni de *preneur*; elle se sert d'une expression qui implique une translation de propriété, la *cession*, laquelle peut être ou une *vente* ou une *donation*; car la cession à titre onéreux de l'article 530 n'est autre chose qu'une *vente*; et la *cession à titre gratuit d'un immeuble* est une *donation*.

39. Quelles sont les raisons de cette innovation? Le code civil n'a fait que consacrer les principes nouveaux établis par les lois de la Révolution; déclarées rachetables dès l'année 1789, mobilisées en l'an VII, les rentes foncières n'existaient plus que de nom, elles étaient transformées en rentes constituées. Il s'agissait donc de savoir, lors des travaux préparatoires, si le code civil reviendrait à l'ancien droit, ou s'il maintiendrait la législation intermédiaire. Le projet de code civil gardait le silence sur les rentes foncières; il se bornait à dire que toutes les rentes étaient meubles. Cette disposition générale s'appliquait aux rentes dites foncières; c'était maintenir la mobilisation de ces rentes, et par conséquent les abolir telles qu'elles existaient dans l'ancien droit. Quand tous les titres du code eurent été votés, on les réunit en un seul corps de lois, sous le titre de *Code civil des Français*. On s'aperçut alors qu'il y avait une lacune dans l'ancien code; il ne parlait pas des rentes foncières. Le silence du code et la

disposition de l'article 529 qui déclare meubles les rentes perpétuelles, suffisaient-ils pour constater l'abolition de ces rentes? On aurait pu interpréter le silence de la loi en ce sens qu'il était libre aux parties contractantes de stipuler des rentes foncières, dans le sens de l'ancienne jurisprudence. Il valait mieux décider la difficulté. Restait à savoir si l'on maintiendrait les rentes foncières ou si on les supprimerait définitivement. Après une longue discussion, le conseil d'Etat se prononça pour la suppression, et l'article 530 fut intercalé dans le code par la loi du 30 ventôse an XII, afin de lever tout doute sur l'intention du législateur. Quels sont les motifs qui déterminèrent la majorité du conseil d'Etat à supprimer les anciennes rentes foncières?

40. Les rentes foncières trouvèrent des défenseurs au conseil d'Etat (1). Maleville dit que le bail à rente avait fertilisé la France. C'était un contrat par lequel de riches propriétaires, possédant des fonds incultes qu'ils n'auraient pas voulu cultiver, les cédaient à de pauvres cultivateurs, lesquels s'obligeaient à payer au bailleur une rente modique, comme prix de la jouissance perpétuelle qui leur était cédée. Le bail à rente leur procurait des avantages que le bail ordinaire ne leur aurait pas donnés; ils devenaient propriétaires, à charge d'une redevance perpétuelle, tandis que, comme fermiers, ils pouvaient être expulsés à la fin du bail. Il était juste que ceux qui fertilisaient les terres en conservassent la jouissance; de son côté, le bailleur y gagnait un revenu assuré. Maleville compare le bail à rente à l'emphytéose, qui avait aussi pour objet de livrer à la culture des terres en friche. Tant qu'il y a des terres incultes, dit-il, il importe à l'intérêt général de maintenir des contrats qui en favorisent la culture.

Pelet ajouta que les provinces du midi avaient toujours réclamé le rétablissement des rentes foncières. Le terroir de ces contrées est stérile, il ne doit sa prospérité qu'aux

(1) Séance du conseil d'Etat du 15 ventôse an XII (Loché, t. IV, p. 41 et suiv.).

baux à rente; les propriétaires qui n'avaient ni le goût ni les moyens d'exploiter eux-mêmes leurs fonds les donnaient à rente à ceux qui avaient des bras et qui manquaient d'argent pour acheter des terres. Un bail, quelque long qu'on le suppose, ne leur aurait pas donné des garanties suffisantes pour se livrer à de longs travaux, planter des vignes et des oliviers, élever des terrasses, construire des canaux d'irrigation. Pourquoi défendre des contrats qui sont utiles aux deux parties contractantes et par suite à l'agriculture?

Si on les a abolis en 1789, dit Cambacérès, c'est par des considérations purement politiques. L'Assemblée Constituante avait à lutter contre la classe des privilégiés, qui était en même temps celle des grands propriétaires; elle l'a attaquée en attaquant la propriété, d'où la noblesse tirait sa force, et par ce moyen elle s'est attaché le tiers état qu'elle voulait opposer à l'aristocratie terrienne. De là le rachat des rentes foncières. C'est une loi de circonstances; les circonstances changeant, les lois doivent aussi être changées. Pourquoi ne pas permettre aux propriétaires de disposer de leurs biens comme ils l'entendent?

En évoquant le souvenir de 1789 pour combattre les rentes foncières, le consul Cambacérès compromettait la cause dont il avait entrepris la défense. C'était encore l'esprit de 1789 qui régnait au conseil d'Etat en 1804, car les hommes de 1789 y siégeaient. Ils se rappelaient que les abus féodaux avaient aussi été défendus au nom de la propriété, et les baux à rente touchaient de très-près à ces abus. Regnaud de Saint-Jean-d'Angely dit qu'il faut voir quels effets produirait la loi qui rétablirait les rentes foncières. Les propriétaires, pour ne pas subir la perte résultant de la valeur de l'argent et de la diminution de l'intérêt, stipuleraient une rente en denrées, proportionnelle aux produits de l'héritage. Ils se créeraient par là une nouvelle suprématie dans les communes rurales, où ils possèdent presque tout le sol. Les rentes foncières ne reconstitueraient pas les ordres de l'ancien régime, mais elles rétabliraient du moins diverses classes de citoyens, des classes dépendantes et des classes dominantes; de là aux abus de

la féodalité, il n'y a pas loin. Portalis, dans l'Exposé des motifs de la loi du 28 ventôse an XII, dit que c'eût été choquer l'esprit général de la nation, sans aucun retour d'utilité réelle, que de rétablir les rentes foncières (1). Jaubert, l'orateur du Tribunat, dit, en termes plus clairs, que les rentes foncières attribuaient une espèce de domination au créancier, et imposaient une gêne trop onéreuse aux propriétaires (2). Ce n'est pas assez dire. Le bailleur était plus que créancier, il conservait un droit de propriété dans la chose, et ce droit de propriété soumettait le preneur à une redevance perpétuelle : de là la dépendance des uns et la domination des autres. Ce n'était pas la féodalité, mais, en fait, il n'y avait guère de différence. Le principe de l'égalité était trop vivace en France pour permettre le rétablissement d'un contrat qui la blessait en réalité, quoiqu'il la respectât en apparence. Chose remarquable, le premier consul se prononça contre la proposition de Maleville, et le conseil d'Etat la rejeta.

41. Après avoir rapporté la discussion entière que nous venons d'analyser, Merlin ajoute : Qu'en résulte-t-il? C'est que le bail à rente est maintenu par le code civil, mais que la redevance qui est le produit de ce contrat ne forme pas, à proprement parler, une rente foncière. Sur ce dernier point, le vote du conseil d'Etat ne laisse aucun doute, quoique le texte de l'article 530 ne dise pas ce que le conseil d'Etat voulait dire (3). Mais il faut le combiner avec l'article 529, qui déclare meubles les rentes perpétuelles sans distinction aucune entre les rentes constituées et les rentes dites foncières : la redevance qui jadis était un immeuble n'existe plus dans l'immeuble dont elle est le prix, elle n'est plus une partie de cet immeuble, elle n'est qu'une rente sur la personne de celui à qui la propriété de l'immeuble est transmise à charge de rente. La rente dite foncière est, sous ce rapport, identique avec la rente constituée. Il reste cependant des différences entre les rentes

(1) Portalis, Exposé des motifs, n° 1 (Loché, t. I, p. 196).

(2) Jaubert, Discours (Loché, t. IV, p. 50).

(3) Merlin, Répertoire, § II, art. V, n° II (t. XXVIII, p. 292). Demante, Cours analytique, t. II, p. 425 n° 359 bis II.

établies par l'aliénation d'un capital mobilier, rentes que le code appelle *constituées*, et les rentes établies par l'aliénation d'un immeuble, rentes auxquelles l'article 530 ne donne aucun nom. On les appelle, dans la doctrine et la jurisprudence, des rentes foncières, pour les distinguer des rentes constituées, dont elles diffèrent, à certains égards. De là une première difficulté : quand y a-t-il rente foncière, dans le sens de l'article 530? La question est très-controversée et elle est douteuse.

42. Merlin dit que le code maintient le bail à rente. Mais l'article 530 prévoit deux cas dans lesquels une rente provient de ce que l'on peut encore appeler bail à rente, pour distinguer ce contrat de la constitution de rente de l'article 1909 : est-ce que, dans les deux cas, il y aura rente foncière? Il n'y a aucun doute lorsque la rente est établie à perpétuité comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier; c'est là le véritable bail à rente de l'ancien droit; la rente qui en provient est donc une rente foncière. Le mode d'établissement la distingue de la rente constituée. Celle-ci est l'intérêt d'un capital que le prêteur s'interdit d'exiger (art. 1909). Celui qui vend ou qui donne un immeuble, à charge d'une rente perpétuelle, ne fait pas un prêt, il transmet la propriété d'un immeuble; l'acte qui donne naissance à la rente foncière est un acte translatif d'un droit réel immobilier, donc sujet à transcription, en vertu des lois nouvelles portées en Belgique et en France (loi hyp., art. 1^{er}), pour que la propriété soit transmise à l'égard des tiers. On doit donc poser comme principe que le bail à rente ne produit une rente foncière que si la rente est le prix ou la condition de la transmission de la propriété d'un immeuble; si elle est le prix de l'aliénation d'un capital mobilier, c'est l'intérêt d'un capital, et partant il y a rente constituée.

43. Nous arrivons au second cas prévu par l'article 530, aux termes duquel il y a encore bail à rente et, partant, rente foncière, lorsque la rente est établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble. Que faut-il entendre par là? On suppose la vente d'un immeuble, donc un acte translatif de propriété immobilière, le plus fréquent de tous, pour

mieux dire, le seul qui se présente dans la vie réelle. Or, il n'y a pas de vente sans prix. Si la contrat porte que l'immeuble est vendu pour une rente perpétuelle, la rente sera foncière sans doute aucun; cette vente se confond, en réalité, avec la cession à titre onéreux d'un fonds immobilier, à charge ou sous la condition de servir une rente perpétuelle; la rente étant le prix direct de l'immeuble vendu, elle est évidemment foncière : c'est le bail à rente de l'ancien droit. Est-ce bien là le cas que le législateur a entendu prévoir en parlant de la rente établie pour le prix de la vente d'un immeuble? Il est difficile de le croire, puisque ce cas se confond avec l'autre cas prévu par l'article 530 dont il n'est qu'une application. Conçoit-on que le législateur distingue comme un cas particulier de rente foncière une espèce qui rentre dans le cas plus général qu'il formule immédiatement après? Il faut donc supposer que l'acte de vente est formulé d'une manière différente; il porte que l'immeuble est vendu pour 50,000 francs, prix pour lequel l'acheteur servira une rente perpétuelle de 2,000 francs. Voilà le cas textuel prévu par l'article 530; en effet, la loi ne suppose pas que l'immeuble est vendu pour une rente perpétuelle, elle suppose que la rente est établie pour le *prix* de la vente d'un immeuble; il y a donc un *prix* en capital, lequel prix est transformé en rente perpétuelle. Est-ce là un bail à rente? et la rente ainsi établie est-elle une rente foncière?

Le texte du code paraît trancher la question; en effet, il met la rente établie *pour le prix* de la vente d'un immeuble sur la même ligne que la rente établie comme *condition* de la cession d'un fonds immobilier; donc, dans l'un et l'autre cas, il y a bail à rente et, partant, rente foncière. Mais il y a un motif de douter, et il est très-sérieux. Je vends un immeuble pour 50,000 francs, en stipulant que *pour ce prix*, ce sont les termes de l'article 530, l'acheteur me servira une rente de 2,000 francs. N'y a-t-il pas là deux faits juridiques très-distincts : d'abord une vente faite pour une somme capitale de 50,000 francs, puis la substitution, à cette dette en capital, d'une rente perpétuelle de 2,000 fr. ? Cette substitution ne constitue-t-elle pas une novation? Et

s'il y a novation, ne faut-il pas dire que la rente est constituée pour l'aliénation du capital mobilier de 50,000 francs, que, par conséquent, elle forme une rente constituée (1)? Il est certain que, dans l'ancien droit, une rente ainsi établie n'était pas une rente foncière, que c'était une rente constituée; la question a été jugée en ce sens par la cour de Bruxelles. On le décidait ainsi quand même l'acte qualifiait la rente de rente foncière (2).

Cette opinion nous paraît trop absolue; elle est en opposition avec le texte de l'article 530, ainsi qu'avec les principes qui régissent la novation. L'article 530 décide qu'une rente établie pour le prix d'un immeuble est une rente foncière; et l'article 1273 exige, comme condition essentielle de la novation, que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte. Or, peut-on dire que celui qui vend un immeuble pour 50,000 francs, en ajoutant que, pour ce prix, l'acheteur lui servira une rente de 2,000 francs, entend faire novation, c'est-à-dire éteindre sa créance du prix avec tous les droits qui y sont attachés, pour la remplacer par une rente perpétuelle, simple créance, sans garantie aucune? Certes on ne dira pas que l'intention de nover résulte clairement de l'acte. Voilà pourquoi le législateur admet, et présume qu'il n'y a pas de novation. Cette interprétation de la volonté des parties contractantes est bien plus probable que celle qu'on leur suppose dans l'opinion contraire. Si je dis que je vends un immeuble pour 50,000 francs, et que pour ce prix l'acheteur me servira une rente perpétuelle de 2,000 francs, je n'entends pas faire d'abord une vente, puis une novation du prix, je ne fixe le prix que pour servir de base à l'évaluation de la rente; c'est comme si je disais que je vends l'héritage pour une rente de 2,000 fr., fixée à raison de la valeur de 50,000 francs qu'a ledit héritage (3).

Est-ce à dire qu'il n'y ait jamais novation (4)? Non, la no-

(1) En ce sens, Duranton, t. IV, p. 124, n° 147, et p. 126, n° 148.

(2) Merlin, *Questions de droit*, au mot *Rente foncière*, § 1 (t. XIII, p. 13). Bruxelles, 7 mai 1835 (*Pasicrisie*, 1835, 2, 189), il s'agissait d'une rente établie en 1786.

(3) Comparez Demolombe, t. IX, p. 299 et suiv., n° 434.

(4) Ducaurroy, Bonnier et Rousstaing, t. II, n° 42.

vation dépend entièrement de la volonté des parties intéressées. Le législateur peut bien présumer que le vendeur qui vend pour un prix de 50,000 francs, en ajoutant que l'acheteur lui servira une rente pour ce prix, n'entend pas faire novation, mais il ne veut ni ne peut empêcher les parties intéressées de déclarer que leur intention est de faire novation. Voici un cas que Proudhon suppose (1). Je vends ma maison pour 10,000 francs; puis je déclare, soit par le même acte, soit par un acte postérieur, que cette somme m'a été payée, l'acquéreur ayant constitué à mon profit une rente annuelle de 500 francs. Il n'y a pas de doute dans ce cas; dire que le prix a été payé, c'est dire que la première créance est éteinte moyennant la substitution d'une créance nouvelle; donc il y a novation en vertu de l'article 1271, 1°. La conséquence en est que la rente sera une rente constituée, et non une rente foncière, car elle est établie pour l'aliénation d'un capital mobilier.

Proudhon met sur la même ligne, et avec raison, le cas où la rente est établie par l'acte de vente en remplacement du prix, et le cas où elle est établie par un acte postérieur. D'autres auteurs font une distinction entre ces deux hypothèses. Quand la rente est stipulée dans l'acte même de vente, ils s'en tiennent à la lettre de l'article 530: il y a bail à rente et, partant, rente foncière. Si, au contraire, la conversion du prix fixé primitivement en capital se fait après que la vente est consommée et que le prix est dû, il s'opère novation, c'est-à-dire qu'une rente est établie pour l'aliénation d'un capital mobilier: ce qui produit une rente constituée (2). La distinction, nous semble-t-il, a une importance de fait plutôt que de droit, en ce sens que la novation aura rarement lieu lors de la vente; et telle est aussi la présomption de la loi. Mais c'est aller trop loin que de nier qu'il ne puisse y avoir novation dès le principe, tout dépend de la volonté des parties: ont-elles voulu vendre pour une rente, il n'y a pas de novation, et la rente sera foncière: ont-elles voulu vendre pour un prix en capital, et

(1) C'est l'avis de Demante, *Cours analytique*, t. II, p. 429, n° 359 bis X.

(2) Proudhon, *Traité du domaine de propriété*, n° 268.

établir la rente en paiement de ce prix, il y aura novation et, par suite, rente constituée (1).

44. Il nous faut voir maintenant quel est l'intérêt de la distinction entre le cas où il y a bail à rente et, par suite, rente foncière, et le cas où il n'y a pas bail à rente et, par suite, rente constituée. Dans notre opinion, la décision est très-simple : tout dépend de l'intention des parties contractantes. Ont-elles entendu vendre en fixant comme prix une *rente*, bien qu'elles aient d'abord déterminé un prix en argent, il y aura bail à rente, et la rente sera foncière, dans le sens de l'article 530. Si, au contraire, les parties ont entendu faire une vente ordinaire pour un prix en capital, et si elles ont ensuite nové cette créance, en lui substituant une rente perpétuelle, il n'y a plus de bail à rente, puisque la rente n'est plus constituée pour la transmission d'un fonds immobilier, elle est établie pour l'aliénation d'un capital mobilier ; donc c'est le contrat de constitution de rente prévu par l'article 1909. Puisque dans un cas la rente est foncière et que dans l'autre elle est constituée, il y aura entre les deux cas les différences qui existent entre la rente foncière de l'article 530 et la rente constituée de l'article 1909, différences que nous signalerons successivement.

Dans les autres opinions, la solution n'est pas aussi simple : la dissidence qui existe quant à l'interprétation de l'article 530, se reproduit dans les conséquences qui en découlent. La difficulté se présente pour l'époque à laquelle le rachat peut se faire. En principe, la rente étant perpétuelle, est rachetable ; mais il est permis au créancier de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans (art. 530). La rente constituée en perpétuel, moyennant l'aliénation d'un capital mobilier, est aussi rachetable ; mais les parties peuvent convenir que le rachat ne sera pas fait avant un délai qui ne pourra excéder dix ans (art. 1911). Voilà une différence entre la rente constituée et la rente foncière ; elle résulte de l'article 530. De là la question de savoir si le délai de trente ans déterminé par cet article s'applique

(1) Comparez le t. XVIII de mes *Principes*, n° 269 et 280-293.

au cas où la rente est établie *pour le prix* de la vente d'un immeuble. Dans notre opinion, il faut distinguer si le *prix* a été ou non nové par la substitution d'une rente : s'il n'y a pas de novation, la rente est foncière, et, par suite, le délai de trente ans de l'article 530 sera applicable ; s'il y a novation, il y a rente constituée et, par suite, on appliquera le délai de dix ans de l'article 1911.

Dans les opinions dissidentes, il y a controverse. Ceux qui enseignent qu'il y a rente constituée par cela seul qu'il y a eu un prix fixé en capital, appliquent l'article 1911, sans distinguer si, dans l'intention des parties contractantes, il y a eu ou non novation ; ils admettent qu'il y a rente constituée dès que la vente n'est pas faite directement pour une rente perpétuelle. C'est se mettre en opposition avec l'article 530, qui présume, au contraire, que l'intention des parties a été de stipuler la rente comme prix du fonds ; ce qui rend le délai de trente ans applicable, sauf à la partie intéressée à prouver qu'il y a eu novation. Duranton, moins conséquent, dit aussi que, dans le premier cas prévu par l'article 530, il y a rente constituée ; et, toutefois, il applique non le délai de dix ans fixé par l'article 1911 pour les rentes constituées, mais le délai de trente ans que l'article 530 permet de stipuler pour les rentes foncières ; il se fonde sur le texte du troisième alinéa de l'article 530, qui se rapporte, sans distinction, aux deux cas prévus par le premier alinéa. Duranton ne s'aperçoit pas que cette interprétation compromet le sens qu'il attache aux deux cas que l'article 530 prévoit ; si, dans l'un et l'autre, on doit appliquer une disposition faite pour les rentes foncières, n'en faut-il pas conclure que, dans l'un et l'autre cas, il y a rente foncière ? Et si l'on admet, avec Duranton, que, dans le premier cas, il y a rente constituée, il en résultera une anomalie inexplicable : c'est que la rente constituée, dans le cas de l'article 530, pourra être stipulée irrachetable pendant trente ans ; tandis que la rente constituée en général ne peut être stipulée irrachetable que pendant dix ans. La conséquence témoigne contre le principe d'où elle découle (1)

(1) Marcadé, t. II, art. 530, n° III. Duranton, t. IV, p. 127, n° 150. Comparez Demolombe, t. IX, p. 300, n° 434 bis.

45. Dans le cas où la vente est faite directement pour une rente, on applique les principes qui régissent la vente, comme nous le dirons plus loin. Le vendeur jouira donc d'un privilège pour le payement des arrérages; et si l'acheteur ne les paye pas, il pourra poursuivre la résolution de la vente, en vertu de la condition résolutoire tacite. On demande si le vendeur a les mêmes droits dans le cas où la rente a été établie pour tenir lieu du prix stipulé au contrat. Duranton répond négativement (1). Ici il est conséquent, puisque, dans son opinion, la rente est établie pour aliénation d'un capital mobilier, c'est-à-dire que le contrat est une constitution de rente; cela exclut les droits qui appartiennent au vendeur d'un immeuble, le créancier peut seulement contraindre le débiteur au rachat dans les cas prévus par les articles 1912 et 1913. Nous avons dit que l'opinion de Duranton est trop absolue; la conséquence qu'il en déduit le prouve. Il suppose que, par cela seul que l'acte de vente fixe le prix de l'immeuble en une somme capitale et convertit ce prix en une rente, il y a novation et, par suite, que le contrat cesse d'être un bail à rente pour devenir un contrat de constitution de rente. Cette supposition n'est certes pas en harmonie avec l'intention des parties contractantes; pourquoi le vendeur renoncerait-il à son privilège et à son droit de résolution, c'est-à-dire à ses plus précieuses garanties, pour se contenter d'une simple créance contre le débiteur, sans sûreté aucune, à moins qu'il n'ait pris soin de stipuler des garanties? N'est-il pas plus naturel de supposer qu'il entend conserver ses droits de vendeur, ce qui implique qu'il ne veut pas faire novation? C'est bien là la supposition de la loi, puisqu'elle présume que, malgré l'indication d'un prix, la vente est réellement faite pour la rente perpétuelle, le prix n'ayant été indiqué que pour fixer le taux de la rente.

En serait-il de même si la vente était faite pour un prix en capital, et si, par une convention postérieure, le prix était converti en rente perpétuelle? Dans ce cas, il y a novation en vertu de la loi, puisqu'une dette d'une nature dif-

(1) Duranton, t. IV, p. 129, n^o 152, 153.

férente est substituée à la dette primitive. Nous renvoyons à ce qui a été dit, au titre des *Obligations* (t. XVIII, n^{os} 268 et 269).

§ II. Du rachat des rentes foncières.

46. Dans l'ancien droit, les rentes foncières étaient de leur nature non rachetables; elles constituaient un droit de propriété, donc un droit perpétuel. C'eût été exproprier le bailleur que de le forcer à recevoir un capital au lieu de la rente, qui formait un droit dans l'immeuble, et était en tout assimilé à un droit réel immobilier; et l'expropriation n'est légitime que lorsqu'elle se fait pour cause d'utilité publique. C'est cette expropriation que la loi du 4 août 1789 autorisa, en déclarant les rentes foncières rachetables; l'article 6 est ainsi conçu : « Toutes les rentes foncières, soit en nature, soit en argent, de quelque espèce qu'elles soient, *quelle que soit leur origine*, à quelques personnes qu'elles soient dues, gens de mainmorte, domaine, apanagistes, ordre de Malte, seront rachetables. Défenses sont faites de plus à l'avenir de créer aucune rente non remboursable. » Quel est le motif de cette innovation? Le législateur ne s'en est pas expliqué; la chose était inutile, la date de la loi suffisait; c'était un des nombreux décrets portés dans la célèbre nuit du 4 août, et qui avaient pour objet d'abolir la féodalité jusque dans ses derniers vestiges. Il est vrai que par elles-mêmes les rentes foncières n'étaient pas féodales; aussi ne furent-elles jamais abolies, l'Assemblée Constituante les déclara seulement rachetables; en défendant de créer à l'avenir des rentes non remboursables, l'illustre assemblée témoignait que, dans sa pensée, la perpétuité des rentes foncières était contraire à l'ordre public; il en résultait, en effet, que la propriété était démembrée au profit du bailleur, qui avait droit à une redevance, dont le preneur ne pouvait s'affranchir qu'en déguerpissant; c'était une espèce de servitude qui affectait le fonds et qui rejaillissait sur la personne du propriétaire. Elle entravait en même temps la libre circulation des immeubles; or, l'Assemblée Nationale voulait affranchir le sol aussi bien que ceux qui le cultivaient. Voilà

pourquoi elle déclara rachetables les charges immobilières qui le grevaient et défendit d'en créer à l'avenir qui ne fussent pas remboursables.

47. Le code civil maintint le principe du rachat en permettant au créancier d'en régler les clauses et les conditions (art. 530, 2^e alinéa), bien entendu avec le concours du débiteur, par voie de convention. Les parties contractantes peuvent notamment stipuler que la rente ne pourra être remboursée au créancier qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans. Ce terme est à peu près la durée moyenne de la vie; stipuler à un certain âge que l'acquéreur, débiteur de la rente, ne pourra la rembourser qu'après trente ans, c'est assurer au créancier le service de la rente pendant toute sa vie; et, comme, de son côté, le créancier ne peut pas contraindre le débiteur au rachat, puisque la rente est perpétuelle, la rente conservera, en vertu de cette stipulation, une espèce de perpétuité, puisque le rachat n'aura pas lieu pendant la vie des parties contractantes. Cette modification que le code apporte au droit de rachat répondait aux arguments que faisaient valoir les défenseurs des rentes foncières: une rente que l'acquéreur peut racheter, mais que l'on ne peut pas le forcer à rembourser, présente des garanties plus fortes qu'un simple bail, et même une emphytéose. La rente foncière, telle qu'elle est conservée, peut donc encore être utile à l'agriculture, en favorisant le défrichement des terres incultes, sans qu'on puisse lui reprocher de créer une charge qui était devenue odieuse, parce qu'elle ne pouvait être rachetée. Si la rente rachetable n'a pas tous les avantages de l'ancienne rente foncière, par contre elle n'en a pas non plus les inconvénients. L'utilité en diminue, comme le dit Portalis, et elle tend à disparaître là où l'agriculture est prospère (1). Voilà pourquoi ce contrat est si rare dans nos provinces; le bail ordinaire suffit à nos besoins.

48. Quelles sont les rentes qui peuvent être rachetées? La loi du 4 août 1789 déclarait rachetables *toutes les rentes*

(1) Portalis, Exposé des motifs de la loi du 28 ventôse an XII, n° 1 (Loché, t. I, p. 196).

foncières. Ces termes étaient trop absolus; ils furent limités par la loi des 18-29 décembre 1790, qui porte que toutes les rentes foncières *perpétuelles* pourront être rachetées. Cette loi défend aussi de créer à l'avenir aucune redevance foncière non remboursable, mais elle ajoute cette restriction (titre I, art. 1^{er}): « Sans préjudice des baux à rente ou emphytéose *non perpétuels*, qui seront exécutés pour toute leur durée et pourront être faits à l'avenir pour 99 ans et au-dessous, ainsi que les baux à vie, même sur plusieurs têtes, à la charge qu'elles n'excèdent pas le nombre de trois. »

Le principe établi par l'Assemblée Constituante et maintenu par le code civil est donc celui-ci: toute rente foncière perpétuelle est rachetable, les rentes ou redevances non perpétuelles ne peuvent pas être rachetées. Si, après la révolution de 1789, le législateur déclara les rentes foncières rachetables, c'est précisément à raison de leur perpétuité; il n'y avait pas de motif pour mettre un terme à des charges qui n'étaient stipulées qu'à temps et qui devaient prendre fin à l'expiration du terme convenu par les parties intéressées. Reste à savoir ce que l'on doit entendre par rentes ou droits perpétuels. Faut-il, pour que la charge soit perpétuelle, qu'elle soit stipulée à perpétuité, pour un temps sans bornes? Non, certes; si la loi de 1790 ne définit pas la perpétuité, elle explique indirectement ce qu'il faut entendre par redevances perpétuelles, en déterminant quelles sont les redevances qui ne peuvent pas être rachetées parce qu'elles ne sont pas perpétuelles: ce sont celles qui dépassent la durée de 99 ans, ou, quand il s'agit de baux, s'ils sont faits sur plus de trois têtes, ce qui aboutit à peu près au même chiffre. Il suit de là qu'une rente qui doit être prestée pendant un siècle ou plus est une rente perpétuelle. Le législateur n'a pas pris la perpétuité au pied de la lettre; comment l'homme, dont l'existence est bornée à quelques années, pourrait-il songer à stipuler des droits éternels? La stipulation n'aurait point de sens. Quand donc les lois parlent de charges perpétuelles, elles supposent qu'elles excèdent la durée de la vie humaine; un siècle est pour l'homme une éternité, puisque très-peu de personnes atteignent l'âge

de cent ans. Notre conclusion est celle de la loi de 1790 : une charge qui dépasse 99 ans est perpétuelle et peut être rachetée; une charge dont la durée est moindre est temporaire, et n'est pas soumise au rachat (1).

Bien que la perpétuité ne soit qu'un vain mot pour des êtres mortels, le mot se trouve dans nos lois; le code parle de rentes *perpétuelles* (art. 1910), et l'article 530 déclare rachetables les rentes établies à *perpétuité* pour l'aliénation d'un fonds. En faut-il conclure que toute charge qualifiée de perpétuelle par les parties contractantes est rachetable? Il est de principe que la qualification que les parties donnent à leurs conventions n'est pas décisive pour en déterminer le caractère, c'est leur intention qui décide; il faut donc voir, non ce qu'elles ont dit, ou ce que le rédacteur de l'acte a dit, mais ce qu'elles ont voulu. Si, tout en disant que la concession ou que la redevance est perpétuelle, les parties n'avaient entendu faire qu'un simple bail, il n'y aurait pas lieu au rachat, car le bail est temporaire de son essence (art. 1719); en le déclarant perpétuel, les parties n'ont pas pu prendre ce mot dans son sens légal, puisqu'elles n'ont pas le droit de faire un bail à perpétuité. C'est au juge de décider quelle a été leur intention; si, sous le nom de *bail*, elles ont voulu créer une concession réellement perpétuelle, la redevance que le preneur s'est obligé à payer sera rachetable. Mais si le juge décide que les parties ont voulu faire un bail, il ne peut plus être question de rachat, puisque le bail, temporaire de sa nature, finit à l'expiration du temps stipulé, sans qu'il soit besoin de rachat. Quelle sera la durée du bail si les parties, voulant faire un bail, l'ont déclaré perpétuel? Leur volonté a dû être de lui donner la plus longue durée qu'il puisse avoir, c'est-à-dire 99 ans (2).

49. Quand la rente est perpétuelle, le débiteur peut la racheter, c'est-à-dire qu'il peut se libérer de la charge en remboursant au créancier le capital de la rente. Ainsi le rachat n'est pas la résolution du contrat de vente; la vente

(1) Proudhon, *Du domaine de propriété*, nos 285 et 286.

(2) Voyez, en sens divers, Aubry et Rau, et les auteurs qu'ils citent, t. II, p. 452, note 18, § 224 (4^e édition).

subsiste, l'acquéreur reste propriétaire, le créancier qui a vendu le fonds avec charge de rente ne rentre point dans la propriété de l'héritage, il reçoit le capital de la rente : le contrat prend fin par le rachat, il n'est point résolu. La rente devait être perpétuelle; mais, comme cette perpétuité est contraire à l'intérêt général, la loi permet au débiteur de rendre la rente temporaire, en remboursant le capital. Par la faculté de rachat, la rente cesse, en réalité, d'être perpétuelle, puisque, en l'absence d'une clause contraire, le débiteur peut la racheter d'un jour à l'autre. Reste à savoir à quel taux se fera le rachat.

Il faut distinguer les rentes antérieures à la loi de 1790 et celles qui ont été créées depuis. La loi de 1790 règle le rachat des anciennes rentes foncières; le taux diffère selon que la rente consiste en argent ou en denrées. Si les arrérages consistent en argent, le rachat se fait sur le pied de 5 p. c. La loi suppose que la rente a été constituée au taux légal, c'est-à-dire au denier 20; elle représente donc la vingtième partie du capital; partant, on multiplie par 20 le montant annuel des arrérages, et le produit donne le capital à restituer.

Si les arrérages consistent en denrées, on doit d'abord les évaluer en argent. Comment évaluer une prestation essentiellement variable, puisque le prix des denrées varie d'une année à l'autre? La loi a dû se contenter d'une valeur moyenne. Voici comment on procède. On commence par établir le prix des denrées pendant les quatorze années qui précèdent le rachat; on retranche les deux années où le prix a été le plus élevé et les deux années où il a été le plus bas. Les prix des dix années restantes sont ensuite additionnés; on divise le total par 10, et le résultat de la division donne le prix moyen de la rente. Quand on connaît la valeur en argent des arrérages, on la multiplie par 25; le rachat de la rente en denrées, à la différence des rentes en argent, se fait au denier 25, c'est-à-dire à raison de 4 p. c. (1). Quel est le motif de cette différence?

(1) Moulon, *Répétitions*, t. III, p. 399, n° 1015. d'après la loi des 18-29 décembre 1790, tit. III, art. 3.

La loi de 1790 a été votée sans discussion, de sorte qu'il est assez difficile de déterminer les motifs pour lesquels elle fixe le taux du rachat au denier 25 quand la rente consiste en denrées; tandis que le rachat se fait au denier 20 quand la rente consiste en argent. Voici la seule raison plausible que l'on a donnée de cette différence. La valeur des denrées augmente progressivement; le crédirentier qui stipule une prestation en nature veut se mettre à l'abri de ces variations; la rente étant perpétuelle et non rachetable, dans l'intention des parties contractantes, le bailleur conservait toujours le revenu qu'il avait stipulé, il recevait à perpétuité la même quantité de denrées, quelle que fût l'augmentation de valeur qu'elles éprouvaient. Mais, les rentes étant déclarées rachetables, le crédirentier perd cet avantage: il reçoit un capital en argent, qui régulièrement ne produira que l'intérêt de 5 p. c.; avec cet intérêt il ne pourra plus se procurer les denrées que le débirentier devait lui fournir, au moins après un certain nombre d'années; le rachat au taux légal de l'intérêt porterait donc préjudice au créancier, en lui enlevant un avantage sur lequel il devait compter en vertu de son contrat. C'est pour compenser ce préjudice que le législateur fixe le taux du rachat au denier 25, au lieu du denier 20, quand la prestation consiste en denrées (1).

50. La loi de 1790 a réglé le taux du rachat pour les rentes perpétuelles irrachetables d'après l'ancien droit. Il y avait aussi des rentes qui, par exception, pouvaient être rachetées; la loi de 1790 ne s'applique pas au rachat de ces rentes; c'est une loi d'expropriation forcée, et il n'y a pas lieu de recourir à un rachat forcé alors que la convention même qui a créé la rente la déclare rachetable, ou quand elle l'est en vertu des lois particulières. On reste donc sous l'empire du droit commun. Or, d'après l'ancienne jurisprudence, le rachat des rentes dont le taux n'avait pas été fixé par le contrat constitutif devait se faire au denier 20, sans distinction entre les rentes en denrées et les rentes en ar-

(1) Jugement du tribunal d'Alais, du 18 avril 1872, et le réquisitoire du ministère public (Daloz, 1872, 3, 31).

gent. C'est cette règle qu'il faut encore suivre si le rachat se fait sous l'empire du droit nouveau, car il s'agit de règles contractuelles auxquelles aucune loi n'a dérogé (1).

51. A quel taux se fait le rachat des rentes créées après la loi de 1790? Ces rentes sont créées rachetables, puisque la loi de 1790 défend d'établir à l'avenir des rentes qui ne soient pas remboursables. Si donc le débirentier use de la faculté de rachat, il use d'un droit contractuel, il n'invoque pas la loi d'expropriation de 1790. Il faut, par conséquent, appliquer à toutes les rentes nouvelles ce que nous venons de dire des rentes anciennes, qui étaient rachetables par exception; l'exception est devenue la règle. Est-ce à dire qu'il faille aussi maintenir l'ancienne jurisprudence concernant le taux du rachat, de sorte que le rachat se ferait indistinctement au denier 20, sans distinguer entre les rentes en denrées et les rentes en argent? Ou faut-il appliquer, au moins par analogie, les dispositions de la loi de 1790? Il est certain que la loi de 1790 ne régit que le rachat des rentes anciennes, dont elle autorise le rachat, en dérogeant à la loi du contrat; les règles qu'elle établit sur le taux du rachat n'ont donc aucune force légale pour les rentes créées postérieurement, sous l'empire d'une législation totalement différente. De là suit que l'on ne peut plus faire une différence, quant au taux du rachat, entre les rentes en denrées et les rentes en argent; le taux légal de l'intérêt, d'après la loi de 1807, est le même, qu'il s'agisse de denrées ou d'argent, et aucune loi n'établit de différence quand il s'agit des arrérages d'une rente; dès lors le droit commun, en l'absence de conventions, est le denier 20. Reste à évaluer en argent les prestations stipulées en denrées; sur ce point encore, la loi de 1790 n'a aucune force légale, mais le mode qu'elle a prescrit pour évaluer le prix moyen des arrérages est si équitable, qu'on peut l'appliquer par analogie; la jurisprudence est en ce sens (2).

La cour de cassation est allée plus loin; elle a confirmé un arrêt qui avait appliqué, comme raison écrite et comme base équitable d'appréciation, la disposition de la loi de

(1) Paris, 5 août 1851 (Daloz, 1852, 2, 256).

(2) Montpellier, 29 décembre 1855 (Daloz, 1856, 2, 296).

1790, qui fixe au denier 25 le taux de rachat des rentes en nature; la cour constate que ce taux est généralement usité. En le jugeant ainsi, dit la cour, l'arrêt attaqué n'a violé aucune loi (1). Il est vrai qu'il n'y a point de loi violée, puisqu'il n'y en a pas sur le taux du rachat. Est-ce à dire que les dispositions de la loi de 1790 sur le rachat des rentes en nature doivent être appliquées comme raison écrite, ainsi que le dit la cour de cassation? Nous croyons que c'est appliquer ces dispositions à un ordre de choses pour lequel elles n'ont pas été faites. La loi de 1790 est une loi politique, laquelle, pour des motifs d'intérêt général, exproprie les bailleurs qui avaient stipulé une rente perpétuelle irrachetable; elle a dû fixer le taux du rachat de manière à ne pas blesser l'intérêt de ceux qu'elle permettait d'exproprier. Telle n'est plus la situation des crédrentiers sous l'empire du droit nouveau; ils savent que la rente est rachetable, ils doivent donc prévoir le cas de rachat et fixer le taux auquel il aura lieu; l'article 530, comme nous allons le dire, leur en donne le droit; s'ils n'usent pas de ce droit, que doit faire le juge? Le droit commun, en cette matière, n'est pas la loi de 1790, car cette loi est exceptionnelle, le droit commun est celui de l'ancienne jurisprudence, qui s'entendait au denier 20. C'est encore le droit commun aujourd'hui, même en Belgique, quoique le taux de l'intérêt et, partant, des arrérages soit abandonné aux libres stipulations des contractants; si les parties n'usent pas de cette liberté, elles sont censées adopter le denier 20 dans tous les cas où il s'agit de déterminer le taux de l'intérêt ou du rachat (2).

52. Aux termes de l'article 530, toute rente perpétuelle est rachetable; il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat. Il suit de là que les parties contractantes peuvent convenir que le rachat se fera pour un capital supérieur à celui qu'il faudrait pour produire les arrérages stipulés; les dispositions restrictives de la loi de 1807 ne sont pas applicables au rachat d'une rente foncière. C'est une différence entre la rente de l'arti-

(1) Rejet, 12 février 1866 (Dalloz, 1866, 1, 171).
 (2) Voyez le jugement précité, p. 69, note 2.

cle 530 et la rente constituée de l'article 1909. Celle-ci représente l'intérêt de la somme capitale aliénée par les créanciers, elle tombe donc sous l'application de la loi de 1807; tandis que la rente foncière est créée pour l'aliénation d'un immeuble, et les fonds n'ont pas une valeur légale comme l'argent; les parties peuvent stipuler pour la vente de l'immeuble tel prix qu'elles veulent et, par conséquent, le taux du rachat (1). D'après notre législation, la question ne se présente plus, puisque l'intérêt conventionnel peut dépasser l'intérêt légal.

53. L'article 530 permet aussi aux parties de stipuler que la rente ne pourra être remboursée qu'après un certain temps. Toutefois ce temps ne peut pas dépasser trente ans. « Toute stipulation contraire est nulle, dit la loi. » Quel est le caractère de cette nullité? Est-elle d'ordre public et entraîne-t-elle la nullité de la clause? Elle est d'ordre public en ce sens que la limite de trente ans a été fixée dans un intérêt général, pour sauvegarder le droit de rachat, lequel tient à la liberté du débiteur; mais sa liberté n'est compromise qu'autant que la limite de trente ans est dépassée; donc la clause sera valable pour trente ans, et nulle seulement pour l'excédant; en d'autres termes, elle sera réduite à cette limite. C'est ainsi que l'article 815, qui défend de stipuler l'indivision pendant plus de cinq ans pour des motifs d'intérêt général, dispose que la convention ne sera pas obligatoire au delà de ce délai. Il y a une autre disposition qui contient une décision analogue, et plus explicite encore. Aux termes de l'article 1660, la faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années; si elle a été stipulée pour un temps plus long, elle est réduite à ce terme; c'est aussi en ce sens que l'article 530 doit être entendu. Telle est l'opinion générale (2).

§ III. Mobilisation des rentes foncières.

54. Dans l'ancien droit, les rentes foncières étaient con-

(1) Proudhon, *Du domaine de propriété*, n° 289.
 (2) Duranton, t. IV, p. 135, n° 158. Proudhon, *Du domaine de propriété*, n° 294.