en refuserait la remise, une action en justice? Oui, suivant M. Zachariæ; car ce ne serait pas l'action de jeu qu'il exercerait, ce serait l'action procédant d'un contrat équivalent à dépôt (1). Cette opinion me paraît encore fort problématique, et j'admettrais difficilement que le tiers qui aurait rendu la chose au perdant de même que s'il n'y avait pas eu de pari, ou qui, pour la lui rendre, se refuserait à en faire la remise au gagnant, soit soumis à une action de la part de ce dernier. D'où procède, en effet, ce droit de propriété dont il se targue? D'un pari qu'il a gagné et dont il veut recueillir le bénéfice. Or, qu'il poursuive son paiement contre le perdant lui-même, ou contre le tiers qui détient la chose en son nom pour la lui remettre, qu'importe aux yeux de la loi? le résultat n'est-il pas toujours le même? n'est-ce pas une dette de jeu non payée dont on veut avoir le paiement?

203. A plus forte raison, si la chose déposée était, non pas de l'argent, mais des billets et des promesses écrites, le perdant pourrait en demander la restitution et se refuser à les payer. On se trouverait encore moins dans le cas d'un paiement consommé : ce serait celui d'une obligation destituée d'effets juridiques, puisque le jeu en est la cause (2).

(1) Zachariæ, *loc. cit.*
(2) Angers, 22 février 1809. (Devill., 3, 2, 31.)

CHAPITRE II.

DU CONTRAT DE RENTE VIAGÈRE.

—

SECTION I.

DES CONDITIONS REQUISES POUR LA VALIDITÉ DU CONTRAT.

ARTICLE 1968.

La rente viagère peut être constituée à titre onéreux, moyennant une somme d'argent, ou pour une chose mobilière appréciable, ou pour un immeuble.

SOMMAIRE.

204. La rente viagère était inconnue des Romains.
205. Son origine dans le droit des nations modernes.
206. Opposition dont elle a été l'objet de la part des théologiens. Elle finit par triompher.
207. Elle n'a, en effet, rien de commun avec l'usure. Le contrat de rente viagère ne renferme pas un prêt.
208. En quoi il diffère principalement de la rente constituée. Casaregis l'appelle très bien *commutatio periculi*. Il est essentiellement aléatoire.
209. Rapports de la rente viagère avec le pari ou gageure.
210. Légitimité et moralité du contrat de rente viagère.
211. Quelquefois le contrat de rente viagère est combiné par les parties de manière à n'avoir pas d'*alea*. Alors il perd son principal caractère et ses prérogatives.
212. Exemples de rentes viagères sans *alea*.

213. On peut constituer une rente viagère à titre onéreux ou à titre gratuit.

Renvoi pour la rente viagère à titre gratuit.

Quand elle est constituée à titre onéreux, elle renferme *commutatio periculi*.

214. Elle se crée moyennant de l'argent, ou même moyennant un immeuble. — Le capital est perdu.

215. La rente viagère est-elle un être métaphysique comme la rente constituée en perpétuel?

Réfutation de l'opinion qui enseigne que la rente viagère n'a pas de capital.

216. Dans le contrat de rente viagère il y a une vente. La rente est la chose vendue; le capital en argent fourni par le rentier est le prix.

217. Mais n'y a-t-il pas des cas où, au contraire, c'est la rente qui est le prix, tandis que le capital fourni est la chose vendue?

Quels sont ces cas? et particulièrement du cas où le capital fourni est un immeuble.

Le prix, dans une vente, doit consister en argent.

218. Quand le capital fourni est non pas de l'argent, mais un immeuble ou un fonds de magasin, le contrat s'appelle *vente à fonds perdu*, et non pas *contrat de constitution de rente*.

219. Suite.

220. Importance de cette distinction pour décider si le contrat de rente viagère est réel.

221. Suite.

222. Suite.

223. Et pour savoir s'il est unilatéral.

224. La rente viagère est meuble.

225. A ce titre, elle tombe dans la communauté conjugale, quoi qu'en dise M. Toullier.

226. De la forme du contrat de rente constituée à titre onéreux.

227. Suite.

228. Quand elle est faite par acte sous seing privé, elle doit être enregistrée pour être opposée aux tiers.

Explication, exemples et renvoi.

229. Suite des formalités de la rente viagère.

230. Observations sur la nature du revenu que la rente viagère est destinée à produire.

Il ne faut pas la confondre avec le bail à nourriture.

COMMENTAIRE (1).

204. Heineccius a raison de croire que le contrat de rente viagère fut entièrement inconnu des Romains (2). Ce peuple superstitieux voyait de tristes augures dans les conventions qui faisaient reposer quelque espérance sur la mort de l'homme; il les bannissait comme impies, inhumaines et propres à exciter au crime.

Les nations modernes se sont mises, sur beaucoup de points, au-dessus de ce préjugé. Nous en avons vu une preuve dans les assurances sur la vie. Le contrat de rente viagère en offre un nouvel et remarquable exemple.

205. La rente viagère est très ancienne dans l'histoire du droit français. Ses premiers vestiges se trouvent dans la législation des Précaires, qui jouent un si grand rôle dans l'histoire de la première et de la seconde race, et dont Marculfe a conservé la formule (3). On s'adressait à une église ou à un monastère, à qui l'on donnait un fonds de terre ou un capital en argent; en retour, l'église ou le monastère donnait des usufruits ou des rentes à vie d'un produit supérieur à ce qui avait été reçu, afin de compenser la perte à laquelle se soumettait, pour l'époque de

(1) Le contrat de rente viagère a été savamment touché par Casaregis, Scaccia, Fontanella, Surdus, Deluca, Gail, etc., etc., dont j'ai cru devoir mettre les doctrines à contribution, bien qu'aucun auteur moderne ne soit remonté jusqu'à eux.

(2) *Suprà*, n° 16.

(3) Lib. 2, c. 5, 11; et Append., c. 41, 42.

son décès, le possesseur précaire (1). Il y a là-dessus un capitulaire célèbre de Charles-le-Chauve, de 846 (2). « Precariæ autem a nemine, de rebus ec-» clesiasticis fieri præsumantur, nisi, quantùm de » qualitate convenienti datur ex proprio, duplum » accipiatur ex rebus Ecclesiæ, in suo tantùm, qui » dederit, nomine, si res proprias et ecclesiasticas » usufructuario tenere voluerit. Sin autem res suas » ad præsens dimiserit, ex rebus ecclesiasticis tri-» plum fructurario usu, in suo tantùm quid nomine, » sumat. »

Ce texte est positif. Il décide qu'on ne fera pas de précaire des biens d'église, si celui qui donne à l'Église ne reçoit d'elle, outre l'usufruit de ce qu'il a donné, l'usufruit du double sur les fonds de l'Église; ou bien, dans le cas où il aurait renoncé à l'usufruit de ce qu'il aurait donné, si l'Église ne lui donne un usufruit de terres ecclésiastiques valant le triple.

206. Les rentes viagères furent cependant attaquées avec vivacité au moyen âge par plusieurs théologiens célèbres (3). La terreur de l'usure leur fit craindre que la rente viagère ne fût un de ces prêts condamnés par la loi religieuse, dans lesquels le créancier reçoit plus qu'il n'a donné. Ces scrupules s'évanouirent à la fin. Henri de Gand, après avoir combattu la légitimité des rentes viagères, changea de sentiment à la lecture du capitulaire de Charles-

(1) Thomassin, *De l'usure*, p. 465, 466, nos 14, 15.

(2) Capit. d'Épernay, 22. Il est tiré d'un concile tenu dans le pays messin, et se trouve aussi dans le décret de Gratien, X, q. 2, c. 4.

(3) V. notre Préface du *Prêt à intérêt*.

le-Chauve, qu'il avait d'abord perdu de vue (1). La rente viagère devint un placement d'autant plus fréquent que le prêt à intérêt était plus sévèrement réprimé. Les jurisconsultes italiens nous apprennent que, dans la ville du saint-siége, les contrats de rente viagère se pratiquaient tous les jours par les églises, les monastères, les colléges de clercs, sous l'approbation de la commune opinion des docteurs (2), et sans crainte du reproche d'usure (3).

207. Le contrat de rente viagère, en effet, n'a rien de commun avec l'usure. Le revenu assuré au crédi-rentier n'est pas un intérêt de l'argent qu'il a déboursé pendant un certain temps, pour qu'on le lui rende ensuite. Il est la compensation du capital aliéné à toujours. Et comme la rente viagère repose sur des combinaisons aléatoires, la rente ne saurait être atteinte par la loi du *maximum* de l'intérêt, et rester renfermée, comme la rente constituée, dans les limites du 5 p. 100. Il faut que l'acheteur soit indemnisé, par l'élévation du taux de la

(1) *Quodlibet*, 12, 9, 21.

(2) Le cardinal Deluca, *De censib.*, § 7. Scaccia, § 1, q. 1, no 296, dit : *Et hanc consuetudinem esse approbatam ex communi doctorum sententia*, et nos passim vidimus Romæ quòd collegia religiosa vendunt hos census vitalitios. *Junge* Casaregis, dis. 96, no 9, et And. Gail (2, *obs.*, 8), qui citent le nom d'un grand nombre d'auteurs.

(3) *Et ideo contractus iste non est fœneralitius.* Scaccia, *loc. cit.*, no 296.

Junge And. Gail, 2, *obs.* 8;

Et Fontanella, *De pact. nuptial.*, claus. 4, glos. 18, pars. 3, no 98.

rente, de la chance qu'il court de n'en jouir qu'un petit nombre d'années par suite de son décès prématuré (1). «*Excluditur usura,* dit Casaregis, *ex incertitudine vitæ emptoris, seu ejus ad cujus durationem fuit ille census constitutus; quæ facit quòd emptor nihil certi lucri exspectare possit, nec venditor damni; et sic propter æqualem incertitudinem, in æqualitate contractus consistit, neque usuræ locus fit* (2).»

208. Par-là, le contrat de rente viagère se distingue non-seulement du prêt proprement dit, mais encore de la rente constituée, avec laquelle il a cependant les plus grandes analogies. Celle-ci est exempte de chances et d'incertitudes; celle-là est, au contraire, une convention essentiellement aléatoire, dans laquelle le crédi-rentier risque un capital certain pour l'espérance d'un revenu que la mort lui enlèvera peut-être bientôt, tandis que le débiteur est exposé, en cas de longévité du créancier, à payer en annuités plus qu'il n'a reçu en capital. C'est ce que Casaregis appelle très bien *commutatio periculi* (3).

209. C'est par suite de ce caractère aléatoire que Scaccia voyait dans la rente viagère un véritable pari dans lequel, l'un gagne le capital, si la mort arrive, tandis que, si elle n'arrive pas, l'autre gagne

(1) Scaccia, *loc. cit.*, § 2, glos. 4, art. 150.
(2) Disc. 96, n° 4.
Junge Surdus, *De alien*, t. 9, q. 11.
(3) *Loc. cit.*
Junge And. Gail, 2, *obs.* 8. *Infrà*, art. 1976, n° 790.

des annuités (1). Mais ceci ne doit pas passer sans une observation.

Il est certain, en effet, que l'élément du pari se trouve mêlé au contrat de rente viagère; Casaregis l'appelait *sponsionis genus* (2). Mais il n'y figure pas comme élément principal, comme cause et but de la convention; il y est revêtu d'autres éléments supérieurs qui donnent à l'agissement un caractère légitime; il y est dominé par une raison d'utilité qui lui enlève sa couleur frivole, et fait place à un contrat juste et honnête (3). Et quels sont ces éléments réparateurs? Ce sont ceux d'une vente réelle, portant sur une chose actuelle, positive, matérielle, aliénée par l'une des parties moyennant un prix sérieux. Car la rente viagère n'est pas moins une vente que la rente constituée (4), et, sous ce rapport, ces deux contrats sont absolument semblables. Seulement, dans la rente viagère, le capital aliéné pour prix de la rente, cherche son équivalent dans un calcul de probabilité que le hasard peut tromper, et c'est ce calcul qui lui communique le caractère d'*alea*. Mais, malgré ce qu'elle a d'aléatoire, malgré les points de contact par lesquels elle tient à la gageure, elle n'en est pas

(1) *Suprà*, n° 15.
V. son § 1, quæst. 1, n° 126, où il dit : *A sponsione non discrepat.*
(2) Disc. 96, n° 12.
(3) Scaccia, *loc. cit.*
(4) *Suprà*, mon com. du *Prêt*, n°s 421 et suiv., arg. de l'art. 1971, où l'on voit le législateur parler *du prix* de la rente.
M. Portalis, *Exposé des motifs de la rente viagère.* (Fenet, t. 14, p. 544.)

moins avant tout et surtout, une vente caractérisée et un contrat sérieux qui doit être respecté.

210. Nous ajoutons que le contrat de rente viagère est aussi moral que le pari l'est peu (1) : il procure des secours au vieillard, à l'infirme, à l'indigent ; il leur assure des moyens d'existence tirés de la fragilité même de leur vie (2). Sans doute, il arrivera quelquefois que le débiteur de la rente formera des vœux impies contre la vie de son créancier. Mais cette malice accidentelle et toute personnelle d'un avare impitoyable ne doit pas faire rejaillir de fâcheuses préventions sur le contrat en lui-même, qui est fondé en justice, et prend sa base dans une égalité de chances aléatoires (3). Je sais aussi que, sous d'autres rapports, l'avarice et l'égoïsme peuvent en abuser. On a vu quelquefois des cœurs froids et moroses, brisant les affections de famille, vouloir que tout périsse avec eux, liens du sang, liens de l'hérédité, patrimoine ! ! Des voluptueux se rencontreront également, qui sacrifieront aux jouissances du présent les devoirs de la parenté et l'union des proches, insultant en épicuriens aux sages idées de conservation, épuisant leur capital par le revenu, et s'inquiétant peu si le lendemain de leur mort il ne restera d'eux ni souvenir, ni regret, ni trace de leur passage. Mais quel est donc le contrat si utile

(1) Aussi Surdus dit-il : « *Verùm sinè hœsitatione concludo contractum valere et licitum esse.* » (*De alimentis*, t. 9, q. 11, nº 1.)

(2) M. Bouttcville, tribun. (Fenet, t. 14, p. 562.)

(3) Casaregis, disc. 96, nº 4.

dont on ne puisse faire un mauvais usage ? Quel est l'acte si licite et si moral de la vie civile qui ne dégénère dans des mains habituées à mal faire? Les dissipateurs se sont ruinés par le vente. Calomnierons-nous le contrat de la vente ? On a mis le testament au service de la haine, de la passion, de l'injustice. Repousserons-nous le testament? Quand un usage est bon et utile, il ne faut pas le condamner par crainte de quelques abus. En général, le cœur de l'homme trouve en lui-même des barrières propices pour l'empêcher de se livrer au mal ; et la liberté qu'il tient de la Providence est plutôt une source de biens qu'un don fatal. Respectons en conséquence cette liberté dans les contrats ; et quand l'expérience a trouvé une conception utile, n'étouffons pas ce développement avantageux par la peur outrée d'inconvénients accidentels.

211. Puisque l'*alea* est un des caractères distinctifs de la rente viagère, il s'ensuit que si elle est arrangée de manière à n'être aléatoire que de nom, elle doit perdre les priviléges particuliers introduits en sa faveur en considération de cette *alea* (1). J'ai eu occasion d'insister plus d'une fois sur cette vérité pratique (2). Par exemple, j'ai établi ailleurs qu'une vente à rente viagère, dans laquelle le caractère aléatoire manque absolument, est soumise à la rescision pour lésion quoiqu'en principe les contrats

(1) Par suite, il ne faudra pas qu'elle paie le droit d'enregistrement comme rente viagère (MM. Championnière et Rigaud, t. 2, nos 1307 et 1308).

(2) Mon com. de la *Vente*, nos 150 et 791.

aléatoires soient affranchis de cette action (1), et cette doctrine a été expressément consacrée par un arrêt de la Cour de cassation du 22 février 1836, portant cassation d'un arrêt de la Cour de Toulouse (2). Mon intention n'est pas d'insister de nouveau sur ce point de jurisprudence. Pour le moment, mettons en relief certaines circonstances qui enlèvent à la rente viagère son cachet de contrat aléatoire.

Par exemple, Pierre vend à Paul un immeuble de 4,000 fr. pour une rente viagère de 200 fr. ; où est ici l'incertitude? Quand même la vie de Pierre se prolongerait au delà des bornes ordinaires, Paul ne peut jamais perdre; il ne fait que payer les intérêts ordinaires du capital par lui reçu. D'un autre côté, Pierre ne peut jamais faire à ce marché un véritable gain, puisque Paul ne lui paie que l'intérêt de son argent et rien de plus. Toute la chance consiste en ce que Paul gagnera certainement si Pierre décède promptement, tandis que ce dernier est par cela même exposé à perdre. Mais cette chance de gain du côté de Paul n'est compensée par aucune chance de perte, de même que la chance de perte du côté de Pierre n'est compensée par aucune chance de gain. Le contrat n'est donc pas véritablement aléatoire : il contient tout simplement une vente ordinaire, mélangée de libéralité, ou, suivant les cas, susceptible de rescision.

(1) *Loc. cit.*

(2) Dal., 36, 1, 205. Cet arrêt a une très grande importance ; je crois qu'il finira par couper court au système bizarre imaginé par quelques cours royales, qui, croyant qu'il n'y avait pas moyen d'atteindre par la rescision une vente à charge de rente viagère, sans *alea*, ont cru venir au secours de la bonne foi en décidant qu'un prix vil n'est pas un prix sérieux, et que la vente devait tomber faute de prix. Un tel système n'est pas soutenable, comme je crois l'avoir démontré dans mon com. de la *Vente*, t. 1, n° 150, et du *Louage*, t. 1, n° 3, note. Aussi pensé-je qu'il sera bientôt abandonné, et que l'arrêt de 1836, en ouvrant la voie de la rescision, fermera celle d'une nullité forcée et contraire à toutes les idées raisonnables. *Junge* Nancy, 2 août 1837. (Devil., 39, 2, 183.)

Néanmoins on trouve des traces du système que je repousse dans un arrêt de la Cour de Poitiers du 9 juin 1840, qui a été l'objet d'un pourvoi rejeté par la Cour de cassation le 23 juin 1841. (Devil., 41, 1, 807.) Remarquons cependant que l'arrêt de Poitiers, simple arrêt interlocutoire, ne faisait qu'ordonner une preuve sur le taux du prix, pour savoir s'il était réel, et qu'ainsi rien n'était décidé en principe. La Cour de cassation ne pouvait s'empêcher de rejeter.

212. Si l'on veut voir d'autre exemples de rentes viagères dépourvues d'*alea*, on peut consulter les numéros 150, 648 et 791 de mon commentaire de la *Vente*. Je n'insisterai que sur un seul.

Les époux Boulet vendent à Boutin deux maisons, moyennant le prix de 4000 fr., payable au décès du dernier survivant des vendeurs, à charge par l'acquéreur de payer jusque-là une rente viagère de 250 francs.

On voit qu'à côté de cette rente viagère de 250 fr., il y avait un capital de 4000 fr. qui, loin d'être livré à *fonds perdu*, devait se retrouver à une époque fixe, et être livré aux représentants des vendeurs. La rente de 250 fr. n'était donc que l'intérêt de ce capital de 4000 fr. destiné à être rendu, et s'il excédait de 50 fr. l'intérêt légal de 5 %, c'est uniquement parce que les vendeurs avaient consenti à faire une réduction sur le prix principal. Dans ces circonstances, il est clair que la rente de 250 fr., bien

DIRECTORIA PUBLICA DE NUEVO LEON

que viagère, n'était pas purement aléatoire, et que le contrat de vente auquel elle se liait était plutôt dans son ensemble et dans ses dispositions principales une véritable vente ordinaire; c'est ce que la Cour de Bourges jugea par arrêt du 2 avril 1828 (1).

213. La rente viagère peut être constituée à titre onéreux ou à titre gratuit (art. 1968, 1969). Nous parlerons, dans le commentaire des art. 1969 et 1970, de la rente viagère constituée à titre gratuit.

Quand elle est constituée à titre onéreux, elle est un contrat commutatif dans lequel les chances de gain et de perte que court l'une des parties sont censées être l'équivalent des chances pareilles que court l'autre partie (2) : *commutatio periculi* (3).

214. Elle se crée moyennant un capital reçu par le constituant, et ce capital peut être ou une somme d'argent, ou une chose mobilière appréciable, ou même un immeuble. Le crédi-rentier, qu'on appelle aussi acquéreur de la rente, aliène au profit du débiteur de cette rente, appelé le constituant (4), la somme d'argent, la chose mobilière, ou l'immeuble; il l'aliène même bien plus absolument que ne le fait l'acquéreur d'une rente perpétuelle (5), car ce dernier peut espérer que le débiteur de la rente ou ses successeurs la rachèteront pour s'en libérer;

(1) Dal., 29, 2, 180.
Mon com. de la *Vente*, n° 648.
(2) Pothier, n° 217.
(3) *Suprà*, n° 208.
(4) Art. 1977, 1979.
(5) Pothier, n° 227.

tandis que l'acquéreur de la rente viagère, dont la mort mettra fin à cette rente, n'a pas l'espoir du rachat. *Sors totalem sentit mortem*, disent les docteurs (1).

215. Mais quelles sont les idées qu'il faut précisément se faire du droit acheté par le crédi-rentier?

Suivant une doctrine résumée par Pothier (2) et souvent citée, il faut bien se garder de comparer la chose acquise par le crédi-rentier viager avec la chose acquise par le crédi-rentier perpétuel. Dans le cas de rente perpétuelle, dit-on, il reste, en place du capital aliéné, une créance productive de fruits, et le paiement de ces fruits ne diminue en rien le montant de cette créance; l'être métaphysique qui engendre les revenus annuels ne souffre aucun amoindrissement par la perception de ces annuités.

Dans la rente viagère, au contraire, les annuités ne sont pas le produit d'un être métaphysique qui les domine; elles sont la créance même, elles sont l'être même de la rente. Il n'y a pas de capital (3).

Cette doctrine ne nous semble pas exacte. Imagi-

(1) Deluca, *De censib.*, § 7, n° 82.
(2) N° 249. *Junge* M. Toullier, t. 12, n° 110.
(3) Casaregis formule ce système de cette manière : « *In effectu, fructus, qui percipitur ex juribus vitalitiis, reverà non est fructus, sed potiùs distributa exactio sortis sub incerto eventu.* » (Disc. 96, n° 14.) Le cardinal Deluca, partisan de cette idée, disait : « *Reverà iste contractus nullam habet sortem, vel salvam substantiam, fructuum vel accessionum in statuto tempore productivam, naturalium fructuum ad instar, ut in perpetuo censu dignoscitur.* » (*De censib.*, § 7, n° 82.)