Voilà la saine interprétation de la loi et la vraie jurisprudence. Les tribunaux ne manqueront pas de s'y conformer.

Article 1976.

La rente viagère peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties contractantes de fixer.

SOMMAIRE.

283. L'art. 1996 est la conséqnence de l'*alea* qui existe dans la rente viagère. Le prix en est donc variable; la loi s'en est rapportée aux parties pour le fixer.

284. Cependant le calcul des probabilités est arrivé à des formules qui donnent des règles sur la durée probable de la vie aux différents âges et dans les différentes conditions, et sur le capital pour lequel une rente viagère peut être achetée.

285. Quoi qu'il en soit, en droit, le vendeur d'une rente viagère n'est jamais reçu à se plaindre de la payer trop longtemps et d'avoir été trompé dans ses calculs.

286. Et le créancier doit toujours se contenter du taux fixé *à priori*.

287. De tout cela, il suit que la rente d'un immeuble moyennant l'*alea* d'une rente viagère n'est pas sujette à rescision pour lésion.

288. Mais cela n'est vrai qu'autant qu'il y a *alea* dans le contrat. Il en serait autrement si la rente était si minime qu'il n'y eût rien d'aléatoire.

Observations sur la jurisprudence relative à ce point.

COMMENTAIRE.

283. Le contrat de rente viagère est aléatoire. Il n'est donc pas soumis, ainsi que nous l'avons déjà

dit (1), à la règle qui fixe à 5 p. 100 l'intérêt des capitaux prêtés et les rentes constituées en perpétuel. La rente viagère peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties de déterminer (2). Ce taux dépend des circonstances; il se règle d'abord sur la valeur courante de l'argent, et, de plus, sur la santé, la complexion, l'âge, etc., de la personne sur la tête de laquelle la rente est constituée. « *Justitia vel* » *injustitia hujus contractus*, dit Casaregis (3), *eruenda* » *est ex ætate ejus, ad cujus vitam annua præstatio re-* » *servatur, et ex ejus complexione, et bonâ vel malâ vale-* » *tudine, de tempore contractûs, et ex aliis veresimilitu-* » *dinibus vitæ futuræ; ex ubertate, seu penuriâ pecuniarum;* » *ex qualitate loci ubi fuit celebratus contractus; ex quali-* » *tate temporis et personarum, et aliis circumstantiis si-* » *milibus benè pensandis ad justitiam judicandam* (4). » Les recueils de jurisprudence nous offrent en conséquence des exemples de rentes viagères constituées au taux de 10 (5), de 12 (6), de 14 (7) p. 100. Fontanella nous apprend que de son temps le taux habituel des rentes viagères était en Espagne de 1 p. 7 (8).

---

(1) *Suprà*, nº 207, 208.

(2) Pothier, nº 234. Dumoulin, *Des usures*, nº 244.

(3) Disc. 96, nº 50. *Junge* Pothier, nº 234.

(4) Le cardinal Deluca tient le même langage, *De censib.*, § 7, nº 81. Il signale en outre le genre de vie de la personne, le climat, la qualité de l'air.

(5) Casaregis, *loc. cit.*, nº 52. Pothier, nº 234.

(6) Casaregis, nº 56.

(7) *Id.*

(8) *De pactis nupt.*, claus. IV, glos. 18, pars. 3, nº 100, *in fine*.

BIBLIOTECA PUBLICA DE NITERÓI

284. A côté de ces données générales, posées par les jurisconsultes pour expliquer l'absence de taux légal dans la rente viagère, le calcul des probabilités a cherché des formules plus précises propres à diriger la spéculation. Il a étudié la marche des décès et a tiré de ses observations des lois sur la durée probable de la vie aux différents âges et dans les différentes classes de la société.

Il y a deux lois de mortalité bien distinctives : l'une, qui comprend les *têtes choisies*, c'est-à-dire celles que leur condition expose à moins de fatigues, de travaux, de dangers ; l'autre, qui s'applique à la généralité des habitants. Nous possédons en France la table de mortalité de Deparcieux pour les têtes choisies, et celle de Duvillard pour les autres. La première a été faite en 1745, la seconde en 1786, et elles ont conservé une juste réputation d'exactitude en France et à l'étranger.

C'est à l'aide de la table de Deparcieux qu'un savant distingué, M. Ph. Pellis, a composé une théorie mathématique de la rente viagère, d'après laquelle il est arrivé à formuler le capital qu'un individu doit donner pour avoir une rente viagère de 1 fr. depuis quinze ans jusqu'à soixante-dix. Son travail, lu à l'Académie des sciences le 3 février 1834, fut soumis à une commission composée de MM. Lacroix, Poisson et Mathieu ; le rapport de ces savants déclara les vues de M. Pellis utiles et ses résultats aussi exacts que possible. Mais ceci s'éloigne de la jurisprudence ; je me hâte de quitter ce domaine des mathématiques pour rentrer dans mon sujet.

285. Du principe que le taux de la rente viagère

dépend de circonstances aléatoires, et qu'il est impossible d'en fixer légalement le juste prix, il suit que le vendeur de la rente viagère ne peut jamais être reçu à se plaindre de l'évènement qui, par l'effet de la longévité extraordinaire du créancier, lui rend le service de la rente beaucoup plus onéreux qu'il ne l'avait d'abord pensé (1). C'est une mauvaise chance, à côté d'une bonne qui aurait pu prévaloir (2). D'ailleurs la justice des contrats s'apprécie *ab initio*, et non par des évènements ultérieurs et extrinsèques. Or, au moment du contrat, il se rencontrait de part et d'autre égalité de chances. Il ne faut rien de plus pour mettre la convention à l'abri de tout recours (3).

286. De ces mêmes principes découle une autre conséquence inverse de celle-ci : c'est que le créancier doit se contenter de la rente fixée *à priori*, quand même l'évènement viendrait à prouver plus tard, par le déclin précipité de sa santé, que la rente aurait pu être réglée à un taux plus élevé.

287. Il y a même lieu de décider que les ventes d'immeubles à charge de rente viagère ne sont pas sujettes à rescision. Comment pourrait-on articuler le reproche de lésion dans une matière aléatoire, où l'on manque d'une mesure absolue pour ré-

---

(1) Art. 1797. Surdus, *De alimentis*, t. 9, q. 11, n° 16.

(2) *Ecclesia* (dit Scaccia), *recipiens ab aliquo fundum valentem mille, cum pacto alendi eum, toto tempore vitæ, non dicitur læsa, quamvis ille vixerit tanto tempore, ut alimenta longè excesserint pretium fundi; quia sicut longo tempore vixit, ità etiam statim mori potuisset* (§ 1, q. 1, n° 296).

(3) Fontanella, *De pactis nupt.*, cl. IV, glos. 18, pars. 3, n° 105.

gler une chose incertaine (1)? Je renvoie aux principes que j'ai exposés à cet égard dans mon commentaire de la *Vente* (2).

288. Mais si le contrat ne présentait pas un caractère aléatoire, ce qui arrive quand la rente est sans proportion avec le capital et les chances du hasard (3), il est certain que l'action en rescision y serait reçue (4). La jurisprudence est désormais certaine sur ce point (5); et cette jurisprudence est logique et juste. Elle est d'accord avec les principes essentiels de la rente viagère, qui, lorsqu'elle perd son élément aléatoire, ne saurait prétendre aux priviléges introduits dans son organisation en vue de cet élément. Elle maintient dans leur pureté les principes de la vente en matière de prix; principes dont s'étaient écartés quelques arrêts portant, non pas rescision, mais annulation de contrats ainsi faits, et confondant un prix vil avec un prix non sérieux. Ces arrêts, je le sais, étaient mus par la louable intention de venir au secours de la bonne foi. Se croyant enchaînés par les règles qui garantissent les contrats aléatoires contre les rescisions, ils obéissaient à ces règles; mais ils sacrifiaient en même temps celles de la vente. Ils mettaient à l'écart les

(1) M. Portalis, *Exposé des motifs*. (Fenet, t. 14, p. 546.)
Dumoulin, *Des usures*, n° 244.
(2) Nos 150, 791.
(3) *Suprà*, n° 211.
(4) Mon com. de la *Vente* (*loc. cit.*). *Suprà*, n° 211.
(5) *Loc. cit.*
Jungz Orléans, 24 mai 1831. (D., 31, 2, 226.)
Cassat., 22 févr. 1836. (D., 36, 1, 205.)

notions élémentaires d'après lesquelles un prix, même vil, est un prix sérieux quand il a été stipulé avec l'intention de l'exiger; ils oubliaient qu'un prix vil ne prive pas la vente d'un de ses éléments constitutifs; qu'en un mot une vente à vil prix est une vente parfaite, mais seulement sujette à rescision dans certaines conditions (1). Une jurisprudence meilleure et mieux dirigée a remis les choses à leur place. En examinant en eux-mêmes et dans leur intimité des contrats qui n'avaient que l'apparence aléatoire sans chances réelles, on n'a pas craint de les atteindre par la rescision; alors on a pu venir en aide à la partie lésée sans faire violence à l'économie du Code sur la vente et la vilité du prix.

SECTION II.

DES EFFETS DU CONTRAT ENTRE LES PARTIES CONTRACTANTES.

ARTICLE 1977.

Celui au profit duquel la rente viagère a été constituée moyennant un prix peut demander la résiliation du contrat si le constituant ne lui donne pas les sûretés stipulées pour son exécution.

SOMMAIRE.

289. Le contrat de rente viagère est synallagmatique. Il peut être résolu si le constituant ne donne pas les sûretés stipulées.
Cette mesure est grave, mais nécessaire.

(1) Mon com. de la *Vente*, 150, 791; du *Louage*, t. 1, n° 3; *suprà*, n° 211.