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) N^os^ 150, 791.
(3) *Suprà*, n° 211.
(4) Mon com. de la *Vente* (*loc. cit.*). *Suprà*, n° 211.
(5) *Loc. cit.*
Junge 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.

290. Application de cette règle.

291. Faut-il étendre l'art. 1977 au cas où les sûretés ayant été données ont été amoindries?
Raisons de douter. Raisons de décider pour l'application de l'art. 1977.
Conseils au juge afin que cet article ne soit pas appliqué sans les plus graves raisons.

292. Arrêt de Riom qui paraît l'exagérer.

293. Examen d'autres arrêts.

294. Suite. Vrai sens d'un arrêt de la Cour de cassation.

295. Les diminutions ou destruction du gage par force majeure ne portent pas atteinte à l'existence du contrat.

296. Le débiteur peut arrêter les poursuites en restituant les sûretés promises.

297. Le décès du créancier pendant l'instance en résolution arrête l'action. Raisons de ce point de droit.

298. Effets de la résolution; le créancier a-t-il droit aux arrérages échus, sans être obligé à souffrir une diminution? Raison péremptoires pour l'affirmative.

299. Objection.

300. Réponse.

301. Arrêt de la Cour de cassation combattu.

302. Effets de la résolution quand c'est un immeuble qui a été vendu à rente viagère.

303. La résolution édictée par l'art. 1977 n'a lieu que dans les rentes viagères constituées à titre onéreux.

COMMENTAIRE.

289. En principe, le capital en échange duquel la rente viagère est créée est perdu pour celui qui l'a livré : *Sors totalem sentit mortem* (1). C'est ce qui faisait dire à Casaregis: *Sors in contractu vitalitio est irrepetibilis, et pretium solutum perditur* (2). Mais précisément parce que c'est là une condition du contrat, le créancier n'est tenu de s'y soumettre que lorsque, par une réciprocité de fidélité aux engagements contractés, le débiteur exécute strictement de son côté les conditions qui sont à sa charge. Le contrat de rente viagère est synallagmatique, et la loi doit être égale de part et d'autre. Si le débiteur manque à sa promesse, il est juste que le créancier retire la sienne.

(1) Deluca, *De cens.*, § 7, nº 82.
(2) Disc. 96, nº 35.

Voilà pourquoi notre article, conforme à la doctrine de Pothier (1) et au droit commun (2), permet à l'acheteur de la rente de demander la résiliation du contrat, et de se faire rembourser son capital si le vendeur (ou autrement dit le constituant) (3) ne lui donne pas les sûretés stipulées.

290. Cette mesure est grave; plus grave peut-être en ce qui concerne la rente viagère que dans tous les autres contrats (4). Mais elle est nécessaire; l'intérêt du débiteur exige la consécration de ce moyen rigoureux.

Comme application de cette règle, on peut citer les exemples suivants.

Le constituant a promis de donner une caution pour la prestation de la rente et il ne la donne pas.

Ou bien, il a promis d'employer le prix à payer un créancier hypothécaire aux droits duquel le cré-

(1) Nº 228.
(2) Art. 1184 C. c. Sur le principe de la résolution des contrats pour inexécution, voyez mon com. de la *Vente*, nºs 61, 293, 620, etc., etc.
(3) Termes de l'art. 1977.
(4) *Infrà*, nºs 291 et 309.

di-rentier devait être subrogé, et il manque à faire cet emploi.

Dans ces hypothèses et autres semblables, on aperçoit tout de suite l'accord des principes et de l'équité quand, venant au secours du crédi-rentier, ils prononcent la résolution du contrat.

291. Notre article ne s'occupe textuellement que du cas où le débiteur ne donne pas les sûretés stipulées.

Mais que dirons-nous du cas ou les ayant données il les diminue? La jurisprudence décide que la résiliation peut également être demandée (1); elle n'aperçoit pas de différence raisonnable entre ne pas réaliser les sûretés promises, et les retirer quand elles ont été réalisées.

Si cependant on consulte le discours de M. Siméon au Tribunat, on éprouve quelques scrupules sur cette interprétation de l'art. 1977. M. Siméon, en effet, semble déclarer que lorsque le contrat a été accompli, il ne peut plus y avoir de cause de résolution (2). Le texte de l'art. 1977 paraît, au premier coup d'œil, avoir été calqué sur cette idée.

Néanmoins, je crois que la jurisprudence est plus vraie quand, expliquant l'art. 1977 comme nous l'avons vue expliquer l'article 1912, elle assimile la diminution des sûretés à l'omission de les réaliser.

Seulement, le juge n'oubliera pas que la résiliation est un acte de haute sévérité; qu'elle renverse des espérances légitimes, et voisines peut-être de l'évènement qui allait les convertir en droit acquis; qu'ainsi, il ne faut pas se montrer trop pointilleux, ou trop favorable à des plaintes rigoureuses.

(1) Arg. de l'art. 1188 C. c. Colmar, 25 août 1810. (Dal., *Rente*, p. 578.)
Riom, 4 août 1818. (Dal., *Rente*, p. 577. Sirey, 19, 2, 37.)
(2) Fenet, t. 14, p. 553, 554.

292. On a demandé, par exemple, si le constituant qui vend l'immeuble hypothéqué au service de la rente viagère, sans imposer à son acquéreur l'obligation de la payer, doit être réputé avoir diminué, par cela seul, les sûretés promises. L'affirmative est énoncée dans les considérants d'un arrêt de la Cour de Riom du 4 août 1818; et l'on en donne pour raison que l'acquéreur, ayant le droit de purger, peut convertir en droit sur le prix le droit du crédi-rentier (1). Mais n'est-ce pas exagérer le principe de notre article? L'acquéreur purgera, je l'accorde. Mais le crédi-rentier ne verra-t-il pas son droit conservé par l'emploi d'une somme suffisante pour assurer le service de la rente? N'est-ce pas là le mode de purger les rentes viagères (2)? Et quel motif le crédi-rentier aurait-il de s'en plaindre, puisque cet état de choses est formellement reconnu et consacré par l'art. 1978? Il faut sans doute veiller attentivement sur le sort de la rente viagère. Mais il n'est pas juste d'en exalter les prérogatives au point de nuire à l'exercice légitime du droit de propriété.

293. On juge habituellement que si le débiteur avait vendu partiellement et en détail l'immeuble ou

(1) Je l'ai cité à la note de la page précédente.
(2) Mon com. des *Hypoth.*, t. 4, nos 927 et 959 (ter).

les immeubles hypothéqués à la rente viagère (1), le crédi-rentier pourrait demander la résiliation, attendu qu'il n'est pas obligé de souffrir le paiement partiel de ce qui lui est dû. J'ai dit dans mon commentaire des hypothèques en quoi cette jurisprudence se rapproche de la vérité et en quoi elle s'en éloigne (2).

294. Voici une espèce remarquable où la Cour de cassation a reconnu le droit de résiliation. Le créancier de la rente viagère avait laissé périmer son inscription, et c'est dans cet état que le débiteur vendit l'immeuble à un tiers sans lui imposer l'obligation de servir la rente. L'aliénation ainsi faite altérait les droits du crédi-rentier, puisque, par l'effet de la péremption de son inscription, il ne pouvait agir hypothécairement contre le nouvel acquéreur, et que son gage immobilier lui échappait.

Le débiteur de la rente, pour repousser ses plaintes, lui objectait que c'était par sa propre négligence qu'il s'était mis dans cette impossibilité; quant à lui, débiteur, il n'avait fait qu'user de son droit en vendant sans fraude une chose qu'il ne s'était pas interdit d'aliéner.

Mais on lui répondait: Le crédi-rentier a pu laisser périmer son inscription à l'égard des tiers, sans que pour cela son hypothèque soit éteinte à l'égard

(1) Colmar, 25 août 1810. (Sir., 11, 2, 52. Dal., *Rente*, p. 577 et 578.)
Riom, arrêt précité.
(2) T. 2, nº 544.
Suprà, *Prêt*, nº 491.

de vous, débiteur. On sait, en effet, que l'hypothèque subsiste sans inscription vis-à-vis du débiteur. Le crédi-rentier n'a donc pas éteint ou diminué par une imprudence les droits qu'il avait personnellement contre vous. C'est vous seul qui, en vendant sans déclarer la rente et sans en charger votre acquéreur, avez supprimé ou diminué la garantie du crédi-rentier, et affaibli ses rapports avec vous.

Ce système fut formellement consacré par un arrêt de la Cour de cassation du 16 février 1839, portant cassation d'un arrêt de Bordeaux du 22 juillet 1837 (1).

On voit qu'il y avait ici une circonstance particulière, qui rendait la vente périlleuse pour le crédi-rentier, et excitait ses légitimes inquiétudes. Mais ce serait mal comprendre cet arrêt que de penser (comme l'ont fait quelques notices) (2) qu'il décide positivement que le seul fait de l'aliénation, sans obliger l'acheteur à servir la rente, est une diminution des garanties promises.

295. Quand le gage se trouve déprécié ou diminué par un fait étranger au débiteur et par force majeure, le crédi-rentier n'a pas à se plaindre; c'est à lui qu'il doit s'en prendre de n'avoir pas exigé *ab initio* des garanties plus considérables (3).

Ainsi, Pierre, débiteur d'une rente viagère, hypothèque à sa sûreté une maison qui, au temps du con-

(1) Devil., 39, 1, 511.
Dal., 39, 1, 158.
(2) Devil., *loc. cit.*
(3) *Suprà*, *Prêt*, nº 492.

trat, était estimée valoir 100,000 francs; plus tard, cette maison se déprécie, soit parce que le quartier est moins achalandé, soit parce que des circonstances politiques ou autres ont enlevé à la propriété bâtie une partie de sa valeur, et cet immeuble ne vaut plus que 50,000 francs ; il n'importe ! le créancier ne sera pas fondé à exiger un supplément d'hypothèque, et encore moins à demander la résolution (1).

Opposera-t-on l'art. 2131 du Code civil ? Mais autre chose est rendre la créance exigible et enlever le bénéfice du terme comme le fait l'art. 2131, autre chose est prononcer la destruction d'un contrat (2)!! La loi peut se montrer favorable au créancier dans le premier cas, sans pour cela s'engager à prononcer une résiliation pour des faits étrangers à la volonté du débiteur.

296. Le débiteur peut-il arrêter les effets de la résolution en fournissant les sûretés promises, ou en rétablissant celles qu'il a diminuées ?

M. Zachariæ enseigne l'affirmative (3), et un arrêt de la Cour de Bruxelles a été rendu en ce sens le 21 avril 1810 (4). Cette opinion est équitable et nous sommes porté à l'adopter.

(1) Cassat., 18 février 1822. (Sir., 23, 1, 226.)
Douai, 25 nov. 1833. (Sir., 34, 2, 238.)
Pau, 5 fév. 1823. (Dal., *Rente*, p. 579.)
Paris, 21 déc. 1836. (Devil., 37, 2, 427.)
M. Zachariæ, t. 3, p. 85.
M. Souquet, *Dict. des temps légaux*, v° *Rentes*, n° 67, cite d'autres arrêts que l'on pourra consulter.

(2) M. Zachariæ, t. 3, p. 85.

(3) T. 3, p. 86.

(4) Dal., *Rente*, p. 577, note (1).

Il est vrai que nous avons soutenu qu'en matière de rente constituée en perpétuel, il en doit être autrement (1). Mais nous ne croyons pas qu'il soit exact d'argumenter sur ce sujet de la rente constituée à la rente viagère. L'art. 1912 contient l'expression d'un droit particulier et rigoureux. Ce sont les côtés spéciaux de cet article qui nous ont conduit à une opinion sévère. Les mêmes raisons de texte n'existent pas ici, et nous pouvons nous livrer à notre préférence naturelle pour les partis les plus modérés (2).

297. Si le crédi-rentier venait à décéder pendant l'instance, la demande tomberait d'elle-même ; car la rente seraient éteinte par la force des choses (3). La demande en résolution, en effet, n'opère pas de plein droit. Il faut que la résolution soit prononcée par le juge pour que le contrat soit dissous. Or, tant qu'il existe, le débiteur doit pouvoir profiter de ses avantages, de même que le créancier en profite de son côté par la perception des arrérages entiers et sans diminution jusqu'au moment où la résolution est prononcée (4). D'ailleurs, le débiteur aurait pu tranquilliser le créancier en lui fournissant les sû-

(1) *Suprà*, *Prêt*, n° 493, sur l'art. 1912.

(2) Art. 1184, et arg. du § final.

(3) Pothier, n° 229. M. Merlin, Répert., *Rente viagère*, n° 4.
M. Duranton, t. 18, n° 166.
M. Zachariæ, t. 3, p. 86.
Cassat., 5 mars 1819. (Dal., *Rente*, p. 575, 576.)
S., 17, 1, 211.

(4) Voyez le numéro suivant.

retés promises. Eh bien! ces sûretés sont maintenant inutiles puisque le créancier est mort. Il n'y a plus d'intérêt à suivre l'action tendant à les obtenir.

298. Lorsque la résolution est prononcée, le crédi-rentier reçoit son capital entier. Mais le débiteur peut-il exiger que ce dernier subisse la réduction à l'intérêt légal des arrérages qu'il a payés?

La négative ressort de la doctrine de tous les auteurs et de quelques monuments respectables de la jurisprudence (1). On en donne pour raison que ces arrérages sont le prix d'un risque couru et qui subsiste jusqu'à la résolution du contrat; que ce n'est qu'à partir de cette époque que, la rente cessant, le capital ne peut plus produire que l'intérêt légal.

Ce motif me semble déterminant. Le risque a eu lieu; d'un côté s'est trouvée la chance de gagner, de l'autre la chance de perdre. Tous les ans, que dis-je? tous les jours (2), cette chance s'est reproduite jusqu'à la résiliation; tous les ans, tous les jours par conséquent elle a dû avoir son prix. Elle ne l'aurait pas si l'on enlevait au rentier une portion des arrérages échus et fixés d'après l'importance de ce risque. Toute l'économie du contrat de rente viagère se rattache à cette idée; c'est elle qui explique l'art. 1978 (3); on en trouve la trace dans l'article 1979; et nous avons vu au n° précédent qu'elle est inséparable des effets du contrat.

(1) Pothier, n° 230. MM. Merlin, *loc. cit.*; Delvincourt, t. 3, p. 420, note (4); Duranton, n° 164; et Zachariæ (*loc. cit.*). Colmar, 25 août 1810. (Dal., *Rente*, p. 577.) Poitiers, 13 niôse an X. (Dal., *Rente*, p. 579.)

(2) Art. 1980 C. c.; et art. 586 C. c.

(3) *Infrà*, n° 309.

299. On objecte qu'en principe, la résolution produit un effet rétroactif et qu'elle replace les parties au même et semblable état qu'au moment du contrat (1). Puisque le contrat, dit-on, s'évanouit en vertu d'une cause appelée par les jurisconsultes *primæva et antiquâ* (2), il n'en reste rien; tout le passé est effacé, et les rentes qu'il a produites doivent disparaître nécessairement.

Sans doute, poursuit-on, le débiteur pourra être condamné à des dommages et intérêts pour avoir manqué à ses engagements. Outre les intérêts du capital qui est resté entre ses mains, le juge aura le pouvoir de le condamner, suivant l'exigence des cas, à un dédommagement, lequel, étant réuni à ces mêmes intérêts, pourra porter la somme totale due à un taux égal aux arrérages perçus par le crédi-rentier avant la dissolution. Mais ce n'est que par le moyen des dommages et intérêts qu'on arrivera à ce résultat; et ces dommages et intérêts devront être demandés et justifiés. Sinon, le débiteur ne sera tenu que de l'intérêt légal de la somme dont il a été détenteur.

300. A ces objections, la Cour de Caen me paraît avoir répondu d'une manière victorieuse (3). Je ne fais que commenter sa pensée en disant : Il y a des

(1) Mon com. de la *Vente*, t. 2, n^os^ 652 et suiv.
Arg. de l'art. 954 C. c.
Art. 1184.

(2) Mon com. des *Hypoth.*, t. 2, n° 466.

(3) V. son arrêt du 16 février 1843.
Devil., 44, 2, 98. *Infrà*, n° 316.

faits plus forts que l'effet rétroactif de la résolution, et dont rien au monde ne peut effacer la trace. Le débiteur a eu la chance de gagner le capital, le créancier a couru la chance de le perdre. C'est là un fait accompli et réglé. Chaque année, chaque jour ont porté avec eux un échange de risques, et la rente en a été le solde définitif. Quelle puissance humaine pourrait empêcher ces risques d'avoir existé? Et puisqu'ils ont existé, ne doivent-ils pas entraîner des conséquences juridiques, que la justice et l'équité forcent à respecter? L'art. 1184, quelque général qu'il soit, doit donc céder à l'impossible. C'est ainsi que dans les assurances terrestres, où la prime est annuelle, et se rapproche, sous ce rapport, du caractère de la rente viagère, la résiliation du contrat par défaut de paiement de la prime n'oblige pas la compagnie, demanderesse en résiliation, à restituer les primes perçues. Car elles sont le prix d'un risque couru pour chaque année; elles se rattachent à un fait consommé par chaque révolution annuelle; elles ont été irrévocablement acquises.

Et si des contrats aléatoires nous passons aux contrats consensuels synallagmatiques, comme la vente, n'est-il pas vrai que la résolution, malgré ses effets rétroactifs, laisse néanmoins les fruits à la partie qui a eu un titre légitime pour les percevoir? Ne sait-on pas que dans le réméré, par exemple, l'acheteur, ayant été maître de la chose *pendente conditione*, garde les fruits (1)? Ne sait-on pas que s'il en est autrement dans le cas où la vente est résolue faute de

(1) Mon com. de la *Vente*, t. 2, nos 766, 769 et suiv.

paiement du prix, c'est parce que l'acheteur a manqué à ses engagements, et qu'étant possesseur de mauvaise foi, il n'a pu faire les fruits siens (1)? Or, qu'est-ce que les arrérages d'une rente viagère? Ne sont-ce pas des fruits civils? Et puisque l'acheteur de la rente les a faits siens par sa bonne foi et avec une juste cause, pourquoi les lui enlever? pourquoi faire produire à la résolution des effets exorbitants que la rétroactivité n'engendre pas dans des cas analogues, et par exemple dans le réméré?

Toutes ces raisons me semblent victorieuses (2).

301. Un arrêt de la Cour de cassation du 23 août 1843 (3) a cependant fait prévaloir une solution contraire. Cet arrêt veut que les arrérages échus avant la résolution soient réduits aux intérêts légaux toutes les fois qu'il n'y a pas un chef exprès de demande et de condamnation relatif à des dommages intérêts qui s'ajoutent aux intérêts légaux. Mais n'est-ce pas pousser trop loin le respect de l'art. 1184? N'est-ce pas se faire des idées exagérées sur la résolution et ses effets rétroactifs, qui, dans bon nombre de cas, n'agissent pas avec ce radicalisme, et

(1) Mon com. de la *Vente*, t. 2, n° 652. Et comme il doit rendre les fruits, force est que le vendeur lui rende les intérêts de la portion de prix par lui perçue (*loc. cit.*). L'un est la conséquence de l'autre. Comme aussi dans le réméré, où il n'y a pas de restitution de fruits, il n'y a pas de restitution des intérêts.

(2) *Junge infrà*, n° 355, le cas où le contrat est résilié par le meurtre du créancier!!

(3) Devil., 43, 1, 893.

V. *infrà*, n° 316, nos observations sur cet arrêt rendu dans le cas du pacte commissoire.

respectent, par exemple, la perception des fruits et les baux (1) ? N'est-ce pas, d'ailleurs, embarrasser les procès de scrupules minutieux? Car, enfin, le sens de la règle enseignée par les auteurs et défendue par nous n'est-il pas que la portion des arrérages qui excède l'intérêt légal est le dédommagement du risque couru, dédommagement aussi nécessaire, aussi inévitable que l'a été ce risque?

302. Quand la rente viagère a été créée pour un capital en immeubles dont elle est le prix, la résolution, telle que nous en avons exposé les principes dans notre commentaire de la *Vente*, t. 2, n° 652, doit combiner ses effets avec les observations qui précèdent.

Ainsi, Pierre me constitue une rente viagère de 6,000, moyennant un immeuble de 100,000 que je lui ai vendu. S'il abat les bâtiments et les futaies, et ravage la propriété qui me sert de garantie, je pourrai demander la résolution (2) ; et comme la résiliation ne m'enlèvera pas les arrérages échus d'après les règles énoncées au n° précédent, j'abandonnerai à Pierre les fruits de l'immeuble pour ne pas m'enrichir à ses dépens. Ce règlement *brevi manu* sera beaucoup plus commode et plus équitable que la triple opération de la restitution des fruits, de la restitution des arrérages, et du calcul des dommages et intérêts; opération qui en définitive arriverait au même résultat si elle était conduite avec les justes égards dus à la position du créancier (1).

(1) Art. 1673 C. c.
(2) Art. 1655 C. c. et 1977.

303. L'action en résolution qui fait l'objet de notre article n'a lieu que dans les rentes viagères constituées à titre onéreux. Elle ne serait pas recevable si la rente viagère était constituée à titre gratuit. Le texte de l'art. 1977 établit positivement cette distinction (2).

ARTICLE 1978.

Le seul défaut de paiement des arrérages de la rente n'autorise point celui en faveur de qui elle est constituée à demander le remboursement du capital, ou à rentrer dans le fonds par lui aliéné : il n'a que le droit de saisir et de faire vendre les biens de son débiteur, et de faire ordonner ou consentir, sur le produit de la vente, l'emploi d'une somme suffisante pour le service des arrérages.

SOMMAIRE.

304. Différence entre la rente constituée en perpétuel et la rente viagère, en ce qui concerne le point réglé par l'art. 1978. Cet article, en enlevant au créancier le droit de résolution pour défaut de paiement des arrérages, se sépare du droit commun.
305. Examen des raisons qui ont déterminé cet article. Raison donnée par Portalis.

(1) Poitiers, 13 nivôse an X. (Dal., *Rente*, p. 579.)
(2) *Junge suprà*. Com. du *Prêt*, nos 494, 495.