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.

306. Raison donnée par Siméon.
307. Raison donnée par le tribun Duveyrier.
308. Raison donnée par quelques auteurs.
309. Insuffisance de toutes ces explications. Véritable raison de l'art. 1978.
310. Toutefois les parties peuvent stipuler que la résolution aura lieu.
311. Il ne faut pas s'arrêter aux scrupules de quelques personnes qui croient le contraire.
312. L'art. 1978 est étranger à la donation d'une chose moyennant une rente viagère.
313. Il est également étranger aux ventes d'immeubles moyennant rente viagère, lesquelles sont dépourvues d'*alea*.
314. On ne l'applique pas non plus aux ventes que le créancier de la rente viagère aurait faites de son droit; s'il n'est pas payé par son acheteur, il a droit à la résolution.
Et cela serait vrai quand même il y aurait dans le prix des prestations viagères, pourvu que ces prestations n'eussent pas elles-mêmes le caractère de rentes viagères.
315. A part ces exceptions, l'art. 1978 domine tous les contrats de rente viagère; il fait fléchir l'art. 1654 du C. c.
316. Effets de la résolution dans le cas de pacte commissoire stipulé.
Les arrérages payés ou dus pour le passé doivent-ils être diminués? Observations critiques sur un arrêt de la Cour de cassation.
317. Dans le cas où le créancier est réduit par l'art. 1978 à la voie exécutoire, il peut employer celle de la saisie-arrêt aussi bien que la saisie réelle ou la saisie exécution.
318. Moyens d'assurer le service de la rente viagère quand le capital est saisi et rendu disponible.
319. *Quid* si la saisie ne produit pas un capital suffisant pour le service intégral de la rente ?

COMMENTAIRE.

304. L'art. 1912 du Code civil, dont nous avons donné le commentaire en traitant de la rente constituée, assimile au défaut d'interposition des sûretés stipulées par le contrat l'omission de payer les arrérages de la rente pendant deux années. Ces deux évènements sont deux causes également puissantes pour amener la résolution du contrat de rente constituée en perpétuel.

Il n'en est pas de même dans le contrat de rente viagère. Si, comme nous l'avons vu dans l'article précédent, la contumace du débiteur à fournir les sûretés promises autorise la demande en résolution à l'instar de la rente perpétuelle, le seul défaut de paiement des arrérages ne saurait autoriser le créancier de la rente viagère à demander le remboursement du capital ou sa rentrée dans le fonds aliéné. Telle est la disposition formelle de notre art. 1978. Elle fait exception à tous les principes reçus en matière de vente, et déroge à l'art. 1654 du Code civil ; elle se sépare même du droit commun, formulé pour tous les contrats en général, par l'article 1184 du Code civil. On a pensé que les intérêts du crédi-rentier étaient suffisamment garantis par le droit d'exécution sur les biens du débiteur et par la collocation d'une somme suffisante pour le service des arrérages.

305. Quelles raisons ont fait introduire ce droit spécial ?

Suivant M. Portalis, on a craint que de légères infractions ne servissent de prétexte pour dissoudre un contrat, et nuire à la solidité des conventions (1). Mais que signifie cette explication? Comment M. Por-

(1) M. Portalis, *Exposé des motifs*. (Fenet, t. 14, p. 546.)

talis peut-il appeler légère infraction un manquement que l'art. 1912 du Code civil place au premier rang pour dissoudre le contrat de rente perpétuelle? Il est clair que l'illustre orateur n'a pas mis la main sur la véritable raison de décider.

306. M. Siméon, orateur du Tribunat, a-t-il été plus heureux? Je ne le pense pas. « Le contrat est consommé, dit-il; il est accompli, et la négligence dans la prestation de la rente n'est pas une cause de résiliement; elle ne donne qu'une action en contrainte (1). » Mais quand l'art. 1912 est là pour déclarer que le défaut de prestation des arrérages est une cause de résiliation de la rente perpétuelle, alors même que le contrat est consommé; quand l'art. 1184 sous-entend dans tous les contrats synallagmatiques consommés la clause résolutoire pour contravention à une condition stipulée, on ne comprend pas que l'esprit juste de M. Siméon se soit contenté d'une si fautive argumentation.

307. Un autre orateur du Tribunat, M. Duveyrier, a cru pénétrer plus avant dans l'esprit de la loi en disant « qu'on a voulu venir au secours du créancier, » tout en ayant l'air de gêner son libre arbitre. Car » il a paru bon de le soustraire à l'embarras de chercher un autre emploi et au danger de perdre peut-» être sa dernière ressource en laissant son capital » oisif, en le consommant par portions, en le con-» fiant aux hasards non encore éprouvés d'un nou-» veau placement (2). » Cette explication n'est pas

(1) Fenet, t. 14, p. 553, 554.
(2) Fenet, t. 14, p. 564.

sans valeur, et je ne nie pas qu'il ne faille en tenir compte. Mais elle n'est pas assez profonde; elle ne remonte pas à la racine première de l'art. 1978.

308. Quelques auteurs ont pensé que l'art. 1978 est basé sur ce que la rente viagère n'a pas de capital, et que, ne consistant qu'en annuités, qui sont la créance même, le créancier ne peut prétendre qu'à ces annuités et jamais au capital (1). Mais d'abord il est faux en soi qu'il n'y a pas dans la rente viagère un être de raison produisant les annuités (2).

De plus, supposons un instant que le contrat de rente viagère se traduise, en définitive, en une combinaison présentant ce caractère qu'on se plaît à lui assigner si faussement. Après tout, qu'est-ce que cette combinaison, sinon l'œuvre d'un consentement donné à certaines conditions? Or, si ces conditions viennent à manquer par la mauvaise volonté de l'un des contractants, pourquoi l'autre ne pourrait-il pas retirer sa parole et demander à être remis au même et semblable état qu'avant le traité? On voit que cette prétendue explication de l'article 1978 n'explique rien absolument.

309. Il faut donc rechercher d'autres considérations plus satisfaisantes et plus solides.

Le contrat de rente viagère est aléatoire. Les par-

(1) C'était ce que disait formellement Deluca, *De censib.*, § 7, nº 82.
M. Delvincourt, t. 3, p. 418, notes.
C'est à cela que M. Duveyrier a fait allusion quand il a dit : « *Le créancier n'a droit qu'au paiement exact des arrérages.* » (Fenet, *loc. cit.*)
Arg. de ce que dit Pothier, nº 231 ; *suprà*, nº 215.
(2) *Suprà*, nº 215.

ties ont voulu *ab initio* le soumettre aux chances du hasard. Autant que possible, il est juste, dès lors, de laisser à la fortune le soin d'amener la solution qu'on a attachée à ses incertitudes. On le doit d'autant plus que le temps n'a pas laissé les choses entières, et qu'il y a plus d'inconvénients dans ce contrat que dans tous les autres à briser prématurément les rapports respectifs. Le débiteur a payé ou pu payer pendant longtemps la rente viagère; par le service des arrérages, il a peut-être déboursé une somme égale à ce capital, que le droit commun, pris à la lettre, l'obligerait à restituer en entier une seconde fois. On voit ce qu'il y aurait de grave à recourir à la mesure extrême de la résolution. Le législateur a donc bien fait de pourvoir aux intérêts du créancier par des moyens plus équitables et plus humains (1). Et puisque chaque partie y trouve son avantage, comme le disait M. Duveyrier, c'en est assez pour qu'on ne s'attache pas avec trop de sévérité au principe de l'art. 1184.

310. Toutefois, les parties peuvent expressément stipuler que le contrat sera susceptible de résolution si le débiteur manque à payer les arrérages. Rien n'empêche ce dernier de renoncer à un droit introduit en sa faveur (2).

Les auteurs du Code civil l'ont formellement reconnu lors de la discussion de l'art. 1978 au Conseil d'État.

(1) Arrêt de Caen du 21 avril 1841, très bien motivé, et rendu sous la présidence de M. Dupont-Longrais. (Devil., 41, 2, 433.)

(2) Mon com. de la *Vente*, t. 2, n° 648.

M. Souquet, *Dict. des temps légaux*, v° *Rente*, n° 76.

« Il conviendrait de faire sentir dans la rédaction, » disait Cambacérès, que la règle générale que » l'article établit n'est pas absolue; qu'il est permis » aux parties d'y déroger et de stipuler que, faute de » paiement de la rente, le créancier pourra rentrer » dans son capital ou dans l'immeuble dont elle est » le prix. La rédaction proposée n'exclut pas cette » clause dérogatoire; mais il serait plus utile de l'au- » toriser formellement. »

Cette proposition du consul Cambacérès fut renvoyée à la section (1). Toutefois, elle n'amena pas de changement dans la rédaction proposée. Mais quelle en fut la raison? C'est que la stipulation envisagée par le consul, n'étant contraire ni à l'ordre public ni aux mœurs, se trouvait suffisamment légitimée par le principe de la liberté des conventions (2).

Au surplus, cette clause était usitée avant le Code civil, et on en trouve des exemples dans la jurisprudence (3). De nombreux arrêts rendus sous l'empire de l'art. 1978 en ont reconnu la validité (4).

(1) Fenet, t. 14, p. 525, 626.

(2) M. Locré, p. 149. Cambacérès, d'ailleurs, le reconnaissait.

(3) Contrat du 20 novembre 1775, dans une espèce jugée par la Cour de cassation le 5 mars 1817. (Dal., *Rente*, p. 575.)

(4) Bordeaux, 18 février 1835. (Dal., 35, 2, 62.)

Paris, 22 février 1837 (Devil., 37, 2, 291), qui a abandonné une jurisprudence antérieure consacrée par arrêt du 22 septembre 1812. (Sir., 13. 2, 142; Devil., 2.)

Cassat., 22 août 1843. (Devil., 43, 1, 892.)

Autre du 26 mars 1817. (Devil., 5, 1, 300.)

Caen, 16 décembre. (Devil., 44, 2, 98.)

Et autres cités par M. Devilleneuve (43, 1, 892), par M. Dalloz (*Rente*, p. 576, note (3)), et par M. Souquet (*loc. cit.*).