

réclamer des dommages et intérêts pour loyaux coûts et autres causes qui se rattachent à l'art. 1630 du Code Napoléon; à la vérité, l'art. 1705 garde le silence à cet égard; mais l'art. 1707, qui nous renvoie d'une manière générale aux principes du contrat de vente, nous impose nécessairement la loi de l'art. 1630. D'ailleurs, l'art. 1184, règle de tous les contrats, autorise à demander la résolution avec dommages et intérêts (1).

Cette décision n'est pas en contradiction avec le premier membre de l'alternative posée par notre article; car les dommages et intérêts dont nous parlons ici ne sont qu'un accessoire tout à fait distinct de la clause principale dont le copermutant demande la résolution (2). Au contraire, dans le premier membre de l'alternative de l'art. 1705, les dommages et intérêts sont la valeur de la chose même, que le copermutant ne veut pas reprendre en nature; c'est la conversion de la chose en prix (3).

25. Mais le copermutant qui opte pour la répétition de sa chose a-t-il une action contre les tiers à qui elle a été transmise par l'autre échangeur avant la demande en résolution?

Cette question est controversée. Pour la résoudre avec clarté et précision, commençons par l'examiner d'après les principes du droit romain.

Un texte célèbre refuse au copermutant la revendication contre le tiers détenteur. C'est la loi 4 au C. *De rerum permutatione*, émanée des empereurs Dioclétien et Maximien. *Contra emptorem quidem te nullam habere actionem perspicias, cum ab eo susceperit dominium cui te tradidisse titulo permutationis non negas* (4).

(1) Le fait par l'échangeur d'avoir vendu l'immeuble qu'il avait reçu en contre-échange, ne fait pas obstacle à ce qu'il puisse demander la résolution de l'échange pour cause d'éviction, si cet immeuble a été saisi et vendu entre les mains de son acquéreur par les créanciers de son copermutant: c'est là une éviction dans le sens de l'art. 1703. Grenoble, 4 mars 1847 (Deville, 48, 2, 718).

(2) Mon Comm. de la Vente, t. 1, n° 503.

(3) Junge M. Duranton, t. 3, n° 543.

(4) V. Bruneman sur ce texte.

Dans l'espèce de cette loi, un échange avait été convenu entre Titius et Sempronius. Titius avait exécuté le contrat par la mise en possession de Sempronius. Mais Sempronius était en retard de satisfaire à son obligation. Dans cet état de choses il vendit à Secundus l'immeuble que Titius lui avait livré. Alors Titius réclama, et son intention était d'étendre son action jusqu'au tiers acquéreur de Sempronius. Mais la loi 4 l'arrête là; elle décide que tout son droit se borne à diriger une action personnelle contre Sempronius (1). Quelle en est la raison? C'est que Titius avait suivi la foi de Sempronius; c'est que, dès lors, l'immeuble avait été jeté dans le mouvement de la circulation, et que le sous-acquéreur l'avait acquis, par conséquent, d'un individu qui avait eu le droit de le lui transmettre. On se rappellera ici que dans le contrat de vente, tel que les Romains le comprenaient, le vendeur qui livrait la chose à l'acheteur en suivant sa foi, ne pouvait la reprendre ni par droit de revendication ni autrement. Il n'avait qu'une action personnelle pour se faire payer du prix (2). A la vérité, dans l'échange, il n'en était pas tout à fait ainsi; car le copermutant envers qui l'autre partie ne tenait pas sa promesse avait le droit de reprendre sa chose par voie de condition (3). Mais il ne faut pas confondre la condition avec la clause résolutoire telle qu'elle existe dans le droit français; la condition était une action purement personnelle; elle ne se dirigeait jamais contre un tiers détenteur (4), tandis que notre clause résolutoire autorise à poursuivre la chose jusque sur les tiers (5). Il est bien vrai cependant que la condition résolvait le contrat, puisqu'elle le réduisait à rien. C'est pourquoi dans mon Commentaire de la Vente je l'ai appelée une résolution (6), et

(1) Fabre, Code, lib. 4, t. 41, def. 9.

(2) V. mon Comm. de la Vente, t. 2, n° 621.

(3) *Suprà*, n° 2.

(4) Instiut. *De actionibus*, § 15, et l. 1, Cod. *De donat. quæ sub modo*. Furgole, *Test.* t. 4, p. 290, n° 47.

(5) V. l'art. 954, C. c., et mon Comm. de la Vente, t. 2, n° 624.

(6) T. 2, n° 621.



c'est aussi ce qu'avait fait Cujas, qui, d'accord avec les lois romaines, donne à la condition le nom de résolution : *quasi non resolvatur venditio* (1) Mais il n'en est pas moins certain que cette résolution n'opérait pas chez les Romains de la même manière que chez nous. Elle n'avait pas assez d'énergie pour affecter la chose entre les mains des tiers (2).

Ce que la loi 4 décidait pour le cas où l'échange n'avait été exécuté que de la part de celui qui demandait la restitution de sa chose sous-aliénée, devait nécessairement avoir lieu aussi pour le cas où l'échange avait été exécuté de part et d'autre, mais où l'une des parties étant évincée recourait contre des tiers détenteurs pour retirer de leurs mains son immeuble. La raison de décider est absolument la même; car, dans cette hypothèse comme dans la précédente, la foi avait été suivie, et à l'égard des tiers la propriété avait été transférée irrévocablement.

Ces principes étaient observés en Savoie, au témoignage du président Favre, qui cite un arrêt de 1595 (3). Il existe dans notre ancienne jurisprudence française plusieurs décisions qui prouvent qu'ils y étaient respectés dans certaines provinces de droit écrit; ce sont : 1° un arrêt du grand conseil du 30 mars 1673, sur une espèce venue du ressort du parlement de Lorraine (4); 2° un arrêt du parlement de Toulouse du 22 février 1741; 3° un arrêt de la cour de cassation du 16 prairial an 12 (5); 4° un arrêt de la cour de Grenoble du 23 avril 1830 (6).

Toutefois, cette jurisprudence n'était pas uniforme, et il paraît par plusieurs arrêts que la loi 4 n'était pas suivie au parlement d'Aix (7).

(1) Sur le tit. du Cod. *De rer. permut.*, p. 424. lettre D. Voyez aussi, pour confirmer cette locution, la loi 2, C. *De cond. ob causam*, et la note a de Godefroy.

(2) L. 1, 2, 3, 8 et 9. C. *De condict. ob causam dator.*

(3) Code lib. 4. t. 41, *De fin.* 8.

(4) Journal du Palais à cette date. M. Merlin, Répert., *Echange*, p. 465.

(5) Répert. *loc. cit.*, p. 467. J. Palais, t. 4, p. 27. M. Dalloz, *Vente*, p. 939. Sirey.

(6) J. du Palais, t. 23, p. 403. Dall., 30, 2, 251.

(7) Duperrier, t. 2, p. 313. M. Merlin, Rép., v° *Echange*, p. 464.

Était-elle observée dans les pays coutumiers? J'en doute; car, d'après la jurisprudence constante, la clause résolutoire était sous-entendue dans tous les contrats synallagmatiques, et elle donnait lieu à une action beaucoup plus énergique encore que la condition, puisque celle-ci était personnelle, tandis que l'action en résolution était *in rem scripta* et s'exerçait contre les tiers détenteurs (1). Cette clause résolutoire était à peu près semblable au pacte commissaire des Romains, qui était censé être imprimé sur la chose et la suivait malgré tous déplacements quelconques. On supposait, dans les principes du droit français, que le pacte commissaire était inhérent de plein droit et sans stipulation expresse à toutes les conventions réciproques. Ces idées de la jurisprudence française avaient un tel ascendant, qu'on voit les écrivains eux-mêmes les plus imbus de la théorie du droit romain, se laisser aller, comme malgré eux, à cette puissance nouvelle de la résolution tacite et la considérer comme donnant lieu à l'action *rei persecutoria*. C'est ainsi que Furgole, s'écartant de l'opinion commune des interprètes les plus accrédités, soutient que l'inexécution des clauses de la donation ne donne pas simplement ouverture à la condition, mais qu'elle engendre aussi une action mixte afin de déposséder les tiers (2). Et cependant les lois romaines ne parlaient que de la condition et nullement de l'action en revendication (3) !!! et Furgole lui-même est obligé de convenir que l'avis des docteurs était que l'action en revendication n'avait pas lieu (4)!!!

Mais arrivons au Code Napoléon. Quel est son esprit? Quelle est sa volonté sur cette question?

M. Favard pense que, dans le silence de l'article 1705, il faut se prononcer pour l'application de la loi 4 au C. *De rerum permutatione* (5). Mais à cette opi-

(1) Mon Comm. de la *Vente*, t. 2, n° 624. Pothier, *Oblig.*, n° 636.

(2) *Testaments*, t. 4, p. 326, n° 142.

(3) V. Pertz sur le Code *De condict. ob caus. dat.*, n° 5, *in fine*, et la Loi 3, C. de ce même titre.

(4) T. 4, p. 290, n° 4.

(5) Répert., v° *Echange*.



nion (1) on peut opposer celle de M. Merlin (2) et de M. Duranton (3). Un arrêt de la cour d'Aix du 25 mai 1813 (4) s'est aussi prononcé pour l'action réelle, ainsi qu'un arrêt de Rouen du 28 juillet 1827 (5).

Je ne conçois pas, je l'avoue, qu'on hésite un instant à se ranger à ce parti. L'art. 1184 est là pour fermer la bouche à toutes les objections. Dans tous les contrats synallagmatiques la clause résolutoire est sous-entendue; la loi suppose que les parties l'ont stipulée, et elle lui donne la même énergie que si le contrat était armé d'un pacte commissoire exprès. Comment donc peut-on être assez oublieux des vrais principes du droit français, pour aller chercher un argument dans la loi 4 au C. *De rerum permutatione*? Ne faut-il pas fermer les yeux aux différences profondes qui séparent la théorie française de la théorie romaine? D'ailleurs, l'art. 1707 compare l'échange à la vente. Or, l'art. 1654 autorise l'acheteur à qui le prix n'est pas payé, à poursuivre la résolution de la vente, et l'on sait que cette action en résolution milite contre les tiers (6).

Disons donc que l'action réelle aura son cours. Seulement le tiers détenteur sera en droit de réclamer le paiement de ses impenses et améliorations de celui qui en profitera (7).

26. Non-seulement le copermutant évincé a le droit de reprendre sa chose par l'action *in rem scripta*; mais il faut qu'il la ressaisisse franche et libre de toutes les hypothèques et de toutes les charges que l'autre co-

(1) Qui est aussi celle de M. Delvincourt, t. 3, notes, p. 184.

(2) Répert., v° *Echange*.

(3) T. 16, n° 547. V. aussi MM. Coulon, t. 4, p. 484; Duvergier, n° 417; Zachariae § 360; Marcadé, art. 1705, n° 2.

(4) J. Palais, t. 11, p. 409. Dall., *Vente*, p. 939.

(5) J. Palais, t. 21 p. 680. D. 28, 2, 25. — Il a été confirmé en cassation, mais sans que la question ait été examinée au fond (J. Palais, t. 22, p. 358. D., 30, 1, 47) *Junge* Grenoble, 18 juillet 1834 (J. Palais, t. 26, p. 782. D., 35, 2, 32). Lyon, 12 janvier 1839 (J. Palais, t. 4, 1839, p. 597. S., 39, 2, 294). Nîmes, 19 lévr. 1839; Bordeaux, 12 juin, 1846 (Dev., 47, 2, 30).

(6) Mon Comm. de la *Vente*, t. 2, n° 624.

(7) Lyon, arrêt précité.

permutant avait imprimées sur elle pendant sa détention. La résolution s'opère en effet *ex causâ primævâ et antiquâ*. Il est inutile de revenir sur ce point de droit que j'ai suffisamment exposé ailleurs (1).

## ARTICLE 1706.

La rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange.

## SOMMAIRE.

27. La rescision pour lésion n'a pas lieu dans l'échange. Raisons de cette disposition.  
28. *Quid* quand l'échange est mélangé de vente?  
29. *Quid* du cas de dol et de fraude?

## COMMENTAIRE.

27. La rescision pour cause de lésion a été admise dans le contrat de vente d'immeubles en faveur du vendeur. Mais ce genre de réclamation n'a pas reçu l'autorisation de la loi de la part de l'acheteur; car c'est toujours volontairement qu'il contracte, et s'il donne un prix plus considérable que la valeur réelle, on présume que c'est par des raisons de convenance ou d'affection que lui seul pouvait apprécier (2).

Les motifs qui ont fait rejeter à l'égard de l'acheteur l'action en rescision pour cause de lésion l'ont aussi fait exclure dans le contrat d'échange. Ce contrat est également l'effet de la volonté libre et de la convenance des copermutants, qui peuvent avoir été dominés par un motif de prédilection pour la chose. Car il arrive très-souvent que celui qui désire acquérir un objet qu'il affectionne, passe facilement condamnation sur le prix excessif dont il la paye. C'est un sacri-

(1) *Vente*, t. 2, n° 651, et Comm. des *Hypoth.*, t. 2, n° 466. Arg. de l'art. 1673, C. N. — V. un arrêt de la Cour de Bordeaux, du 24 janvier 1833 (J. Palais, t. 25, p. 81. Dall. 33, 2, 153).

(2) Mon Comm. de la *Vente*, t. 2, n° 833 et 834.



fice libre et spontané fait à sa convenance ou à ses arrangements personnels. Dans l'échange, d'ailleurs, chacun des copermutants est à la fois vendeur et acquéreur. Il y aurait donc contradiction si dans le contrat d'échange, l'action dont il s'agit était admise, lorsque, dans le contrat de vente, elle est refusée à l'acheteur (1).

Dans l'ancienne jurisprudence, Pothier enseignait une doctrine contraire; il voulait que l'échange donnât lieu à l'action en rescision pour lésion (2), et la jurisprudence inclinait vers cette opinion (3). Cependant elle n'était pas universelle; le Code Napoléon a sagement fait de la proscrire tout à fait.

28. Il y a des cas où l'échange est mélangé de vente. On peut demander alors si l'action en rescision pour lésion peut l'atteindre; mais cette question se résout par les règles que nous avons exposées aux nos 5 et (4).

29. Si l'échange ne peut être rescindé pour lésion, il reste toujours attaquable pour cause de dol et de fraude caractérisés (5).

## ARTICLE 1707.

Toutes les autres règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent d'ailleurs à l'échange.

## SOMMAIRE.

- 30. Points de contact de la vente et de l'échange.
- 31. Suite.
- 32. Des obligations qui, dans la vente, naissent de la bonne foi.
- 33. De celles qui proviennent de clauses sur la qualité de la chose vendue.

(1) M. Bigot, orat. du gouvernem. (Fenet, t. 14, p. 213.)

(2) *Vente*, n° 627.

(3) Répert., v° *Echange*, § 4.

(4) *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 347.

(5) Colmar, 25 mars 1825. *J. Palais*, t. 10, p. 355. *Dall.*, 23, 2, 175. *Mon Comm. de la Vente*, t. 2, n° 855.

- 34. De celles qui s'appuient sur des clauses relatives à la contenance.
- 35. De l'échange de la chose d'autrui.
- 36. Des experts appelés à l'échange de même qu'à la vente.
- 37. Du lieu et du temps de la tradition.
- 38. De la garantie.
- 39. Du risque.
- 40. Des promesses d'échanger.
- 41. De l'interprétation des clauses douteuses.
- 42. Si l'échange de droits successifs donne lieu au retrait successoral.
- 43. Des frais d'acte.

## COMMENTAIRE.

30. L'art. 1707 proclame une vérité toujours admise en jurisprudence; c'est que, malgré quelques nuances, la vente et l'échange ont une telle affinité que les règles du premier de ces contrats s'appliquent aussi au second. Cujas avait déjà fait cette remarque dans le passage suivant, dont l'art. 1707 semble n'être que la traduction: « *in aliis omnibus permutatio est similis emptioni; utraque est bonæ fidei* (1); *in utraque locus est ædilitiis actionibus de sanitate, de fugâ, de servis* (2); *in utraque præstatur evictio, diversis tamen actionibus. Et veteres.... in permutatione utuntur verbis emendi et vendendi, ut Homerus πριματο, id est emebat. Plinius, lib. 35, cap. 1. alios ferro captivisque rebus emptitasse (veteres libri mutasse); veteres capiebant emere pro accipere, ut Festus ait* (3). »

31. Notre projet n'est pas de parcourir en détail tous les principes du contrat de vente qui viennent se refléter dans l'échange pour le gouverner. Nous signalerons seulement les principaux points de contact, afin de montrer l'art. 1707 dans tout son jour.

32. 1° La vente et l'échange se tiennent intimement par leur alliance avec l'équité; il s'ensuit que les obli-

(1) L. 2, C. *De rer. permut.*

(2) L. 2, D. *De rer. perm.*, l. *Sciendum*, § *penult.* D. *De ædil. edicto.*

(3) Sur le Code *De rer. permut.*



gations qui naissent de la bonne foi qui doit régner dans la vente dominant aussi dans l'échange (1).

33. 2° Il en est de même de celles qui proviennent des clauses sur la qualité des choses vendues (2).

34. 3° Et de celles qui s'appuient sur les clauses relatives à la contenance (3). Un arrêt de la Cour de Colmar, du 1<sup>er</sup> mai 1807, semble jeter du doute sur cette proposition (4). Mais dans l'espèce de cet arrêt, dont les faits sont du reste assez obscurs, il paraît que l'échange avait été déterminé par des motifs d'affection tirés de la situation des objets échangés, et que le pré, dont la contenance offrait un déficit, compensait ce défaut de mesure par la supériorité de la qualité. On ignore d'ailleurs s'il y avait eu expression de contenance. C'est donc là un arrêt d'espèce, et toute sa portée, c'est de montrer que, dans des questions de cette nature, il faut tenir grand compte des circonstances du fait et de l'intention des parties.

35. 4° L'échange de la chose d'autrui est nul tout aussi bien que la vente. La Cour de cassation a même jugé (5) que la nullité peut en être prononcée, quand même l'échangiste ne serait pas encore troublé, et quoique l'autre copermutant offre, depuis les poursuites, de rapporter la preuve qu'il est devenu propriétaire. Mais cet arrêt me paraît d'une sévérité outrée, en tant qu'il veut qu'il ne soit tenu aucun compte de la consolidation de la propriété sur la tête de celui qui a livré la chose. Comme je l'ai dit ailleurs, « l'échangiste de-  
« manderait sans grief une nullité qui n'est pas d'ordre  
« public, et dont la cause aurait disparu (6). »

Je crois aussi que la ratification du véritable pro-

(1) Cujas, V. le passage cité au n° 30. Pothier, *Vente*, n° 625.

(2) Cujas, *loc. cit.* Pothier, *Vente*, n° 625.

(3) Pothier, n° 625. — V. cependant M. Marcadé, art. 1707, n° 1.

(4) J. Palais, t. 6, p. 63. Dall., *Prescript.*, p. 938. Sirey, 7, 2, 757.

(5) Cass., 16 janvier 1810 J. Palais, t. 8, p. 37. Dall., *Vente*, p. 938. Sirey, 10, 1, 204. Arg. de l'art. 1704. *Supr.*, n° 20, 24.

(6) *Vente*, n° 236, et *Hypothèq.*, t. 2, n° 522.

priétaire, rapportée avant que la nullité de l'échange ait été prononcée, prévient ou arrête l'action en nullité (1) !

36. 5° Lorsque les copermutants ont nommé des experts pour régler la manière dont se fera l'échange, et que l'un des experts vient à décéder avant l'expertise, on suit l'art. 1592 du Code Napoléon, et l'on décide qu'il n'y a plus qu'un simple projet d'échange, insuffisant pour lier les parties contractantes (2).

37. 6° On applique aussi les principes du contrat de vente, sur le lieu et le temps de la tradition (3).

38. 7° Nous avons vu aussi que tout ce qui concerne la garantie (4) trouve sa place dans le contrat d'échange. C'est un point sur lequel M. le procureur général Dupin a eu occasion d'insister, dans son plaidoyer devant la Cour de cassation, dans l'affaire de la citadelle de Blaye (5).

39. 8° La chose échangée est aux risques de celui à qui elle a été promise, dès l'instant que le consentement a rendu le contrat parfait et a déplacé la propriété (6). Les exceptions à cette règle fondamentale, en matière de vente, sont celles que nous avons exposées dans notre commentaire de l'art. 1624.

40. 9° On peut faire une promesse d'échange, comme une promesse de vente.

41. 10° Les doutes sur la partie du contrat relative à la chose cédée s'interprètent contre celui qui la cède (7).

(1) *Loc. cit.* de ces Commentaires.

(2) Grenoble, 8 novembre 1806 (J. Palais, t. 5, p. 536. Dall., *Vente*, p. 937. Sirey, 7, 2, 925). — V. aussi M. Duvergier, n° 420.

(3) Pothier, *Vente*, n° 625.

(4) *Supr.*, n° 24 et 30.

(5) *Gazette des Tribunaux* du 4 avril 1834.

(6) Mon Comm. de la *Vente*, t. 1, n° 359. Pothier, *Vente*, n° 626.

(7) Pau, 14 mai 1830 (J. Palais, t. 23, p. 469. D., 31, 2, 83). Arg. de l'art. 1602. et mon Comm. de cet article, t. 1, n° 256. — V. aussi M. Marcadé, art. 1707, n° 1.



42. 11° L'échange des droits successifs donne lieu au retrait successoral autorisé par l'art. 841 (1).

43. 12° Dans la vente, les frais d'actes sont, de droit, à la charge de l'acheteur. Or, comme chacune des parties qui figurent dans l'échange est acquéreuse, il s'ensuit que les frais devront être partagés pour moitié, à moins de convention contraire (2).

Au surplus, je crois inutile de pousser plus loin l'énumération des rapports intimes qui existent entre la vente et l'échange. Je serais obligé de fondre ici toute la substance de mon commentaire de la *Vente*, et, quelque concision que je misse dans ce travail, je n'échapperais pas au reproche de prolixité (3).

(1) Cass., 19 octobre 1834. J. Palais, t. 12, p. 435. S., 15, 1, 112.

(2) Cont. M. Marcadé, *loc. cit.*

(3) Un mot de l'enregistrement des actes d'échange :

Le droit est fixé par la loi du 22 frimaire an vi (art. 69, § 5, n° 5), à 2 fr. par 100 fr. de la valeur d'une des parts. *D'une des parts!* cela signifie que, quoiqu'il y ait deux mutations, cependant le droit n'est perçu que sur une seule transmission, parce qu'il n'existe qu'un contrat, qu'un seul échange, et qu'une des mutations est la condition de l'autre lorsqu'il n'y a aucun retour (MM. Championnière et Rigaud, t. 3, n° 2179, et les autorités qu'ils citent). Mais s'il y a retour, le droit est payé à raison de 2 fr. par 100 fr. sur la moindre portion, et comme pour vente (c'est-à-dire à 4 fr. par 100 fr.) sur le retour ou la plus value.

D'après une loi du 16 juin 1824, les échanges des immeubles ruraux ne devaient payer qu'un droit fixe de 1 fr. pour tous droits d'enregistrement et de transcription, lorsque l'un des immeubles échangés était contigu aux propriétés de celui des échangistes qui le recevait. Quant aux autres échanges de biens immeubles, le droit de 2 p. 100 fr. fixé par la loi de l'an vi fut réduit à 1 p. 100 : « Il sera perçu, dit cette loi, comme par le passé, « sur la valeur de l'une des parts seulement; et celui de 1 et 1/2 p. 100, « fixé par l'art. 54 de la loi du 28 avril 1816, n'aura lieu également que « sur la valeur d'une des parts.

« Dans tous les cas, le droit réglé par l'art. 52 de la même loi continuera « d'être perçu sur le montant de la soulte ou de la plus-value. »

Cette loi de 1824, particulièrement dans la partie qui concerne les échanges de propriétés limitrophes, avait été rendue dans l'intérêt de l'agriculture, qui éprouve un très-grand dommage du fractionnement du territoire en parcelles éloignées. On voulait favoriser la réunion de ces parcelles.

Mais voici ce qui arriva : les parties qui projetaient l'échange de propriétés peu éloignées les unes des autres, avaient souvent recours à un moyen détourné pour se placer sous l'empire de cette disposition équitable; c'était d'acheter une parcelle de terrain qui, par son adjonction, unit l'un des héritages à l'autre. La Régie lutta vainement contre cette pratique qu'aucune loi ne défendait, et la jurisprudence ne consentit jamais

à y voir une fraude réprochée (Cass., 18 décembre 1828. J. Palais, t. 22, p. 465. D., 20, 1, 68. S., 29, 1. Décision du trib. d'Uzès, du 29 novembre 1832. D., 33, 3, 83.).

La Régie eut alors recours au pouvoir législatif. Elle représenta la loi de 1824 comme une tentative aristocratique pour reconstituer les grandes propriétés bien plutôt que comme une pensée utile pour venir au secours de l'agriculture. La Chambre se laissa prendre à cette idée, et une loi du 24 mai 1834 (art. 16) abrogea la loi de 1824, au grand détriment des intérêts agricoles, qui souffrent de la dispersion de la propriété en parcelles éloignées les unes des autres (1) (MM. Championnière et Rigaud, t. 3, p. 311, n° 2174). Seulement les échanges furent admis à profiter de la modération des droits introduits pour les échanges en général dans la seconde disposition de la même loi.

Il résulte de ces dispositions que les contrats d'échange sont assujettis à deux droits différents : l'un perçu sur l'échange proprement dit et qui s'élève à 2 1/2 p. 100, y compris le droit de transcription; l'autre, établi sur la soulte, le retour ou la plus-value, réglé, suivant la loi de 1824, par l'art. 52 de la loi du 28 avril 1818, c'est-à-dire à 3 1/2 p. 100 (Championnière et Rigaud, t. 3, n° 2172, et t. 4, n° 3453).

Je ferai observer que la transcription d'un acte d'échange, alors même que cette formalité est requise dans l'intérêt de deux échangistes, ne supporte qu'un seul droit fixe de 1 fr. La raison en est que les deux mutations qui résultent d'un acte d'échange ne pourraient exister l'une sans l'autre; qu'il n'y a qu'un seul contrat, et partant qu'une seule formalité à donner; c'est ce que la Régie elle-même a décidé le 10 mars 1832 (Dall., 32, 3, 136; Championnière et Rigaud, t. 3, n° 2179).

La résolution de l'échange ne donne pas lieu à la perception d'un nouveau droit d'échange (Championnière et Rigaud, t. 3, n° 2178, et t. 4, n° 402).

(1) Voir la préface du présent Commentaire.