

pas empêché le débiteur d'y consentir après cette expiration.

ARTICLE 2089.

Lorsque les parties ont stipulé que les fruits se compenseront avec les intérêts, ou totalement, ou jusqu'à une certaine concurrence, cette convention s'exécute comme toute autre qui n'est point prohibée par les lois.

SOMMAIRE.

565. De la compensation des intérêts avec les fruits.
 566. Ce pacte dérive des lois romaines.
 567. Comment il se légitime aux yeux de l'équité.
 568. *Quid* s'il est clair qu'il n'y a pas *alea*?
 569. Suite.
 570. Suite.

COMMENTAIRE.

565. Pour éviter des redditions de compte, il arrive très souvent que les parties font un forfait et stipulent que les intérêts de la créance se compenseront avec les fruits, soit en totalité, soit jusqu'à une certaine concurrence. Cette convention est autorisée par notre article; elle n'est pas usuraire de sa nature. Elle doit produire ses effets.

Voici comment M. Berlier en exposait l'utilité:
 « Dans plusieurs des ci-devant parlements, et

» surtout dans les ressorts qui suivaient le droit
 » écrit, les pactes de cette espèce étaient souvent
 » invalidés par les arrêts, sur le fondement de la
 » lésion qui pouvait en résulter pour le débiteur.

» Ces extrêmes entraves n'ont point paru con-
 » venir à notre législation, et ce n'est pas légè-
 » rement qu'une convention doit être réputée
 » illicite.

» Suppose-t-on un créancier rigoureux à l'ex-
 » cès? Il tâchera de se faire céder le fonds à un
 » prix très médiocre, et il gagnera plus à un tel
 » marché que dans une clause de l'espèce de celle
 » que nous examinons.

» Cette clause, d'ailleurs, n'aura souvent pour
 » objet que d'éviter des embarras au créancier et
 » des frais au débiteur lui-même. Comment donc
 » l'interdirait-on? Et, en l'interdisant, ne s'ex-
 » poserait-on pas à blesser celui-là même qu'on
 » veut protéger? Si d'ailleurs cette voie était
 » fermée, combien ne resterait-il pas d'autres is-
 » sues à des contrats plus réellement oné-
 » reux (1)?

566. Nous avons dit, du reste, ci-dessus, que le pacte de compensation autorisé par notre article dérive des lois romaines (2). Les empereurs en avaient consacré la légitimité, et notre

(1) Fenet, t. 15, p. 211, 212.

(2) N° 498.

article n'a fait que se conformer à ce précédent respectable.

567. Pour en faire ressortir la justice, il ne faudrait pas s'attacher à une comparaison minutieuse des revenus avec les intérêts, et exiger de part et d'autre une égalité mathématique. Le pacte en question n'en serait pas moins équitable alors qu'il y aurait, en fait, supériorité des fruits sur les intérêts. Quelle en est la raison? C'est que le revenu des fruits est aléatoire; c'est que le créancier s'est exposé à une chance défavorable en consentant à prendre des fruits, quelquefois incertains, en place d'intérêts toujours assurés: *propter incertum fructuum eventum* (1). En un mot, c'est là un contrat aléatoire, et, sous ce rapport, il se justifie pleinement. Cela devient surtout évident quand l'antichrèse porte sur des biens d'un entretien dispendieux et d'un revenu très éventuel, comme les vignes. Catellan (2) et Brillon (3) rapportent un arrêt du parlement de Toulouse de 1674, qui maintint l'antichrèse d'une vigne avec compensation des fruits et des intérêts, bien que le débiteur soutint que les fruits excédaient du double le légitime intérêt. On s'attacha à l'incertitude des fruits et aux

(1) V. ci-dessus le texte de la loi romaine.

(2) N° 5, ch. 1.

(3) V° *Antichrèse*, n° 1, *in fine*.

grands soins et aux grands frais qu'exige la culture de la vigne.

568. Mais qu'arrivera-t-il si les circonstances dans lesquelles l'antichrèse a été constituée excluent toute espèce d'*alea*? Il n'en faut pas douter, la clause est alors usuraire; un compte est nécessaire (1).

Tel était l'avis de Doneau, d'Heineccius (2) et de Noodt (3), dans leurs interprétations de la loi romaine. Tel est encore l'avis qui doit prévaloir aujourd'hui (4). M. Goupil de Préfelin, orateur du Tribunal, a positivement exprimé cette opinion comme rentrant dans l'esprit et le texte de l'art. 2089. Il déclare que ce serait une erreur que de s'imaginer que toute convention de compensation est autorisée, quelque disproportion qu'il puisse y avoir entre les fruits et les intérêts. D'après les termes de la deuxième partie de l'art. 2089, cette convention ne doit avoir son effet que comme toute autre qui n'est pas prohibée par les lois. Par-là, le législateur a voulu se référer

(1) *Suprà*, n° 499.

(2) *Pand.*, part. 4, lib. 20, t. 2, n° 16.

(3) *Lib.* 2, c. 9.

(4) *Mon comm. du Prêt*, n° 389.

M. Chardon, *De la fraude*, t. 3, nos 482 et 507.

M. Proudhon, t. 1, nos 73 et 83.

M. Duvergier, *Prêt*, n° 267.

rer à l'art. 1907 du Code civil, et réserver la puissance des lois qui répriment l'usure. Il ne permet pas que le créancier impose des conditions trop onéreuses à son débiteur, en exigeant des fruits d'une valeur évidemment disproportionnée avec les intérêts qui lui sont dus (1).

Il est donc constant que l'art. 2089 doit être pris dans un sens raisonnable. Il ne doit pas servir de passe-port à l'usure palliée. Il ne permet pas indirectement ce que la loi défend d'une manière expresse et formelle.

569. Mais, pour briser la compensation stipulée, il faudrait, nous le répétons, qu'il fût visible que le contrat est exempt d'*alea* (2). Si, par exemple, l'immeuble était affermé à un fermier solvable, pour un prix bien plus fort que les intérêts, qui pourrait douter de l'usure palliée, contenue dans le contrat? Qui pourrait en douter aussi, s'il s'agissait d'une maison louée pour un long temps à de bons locataires payant un loyer bien supérieur aux intérêts (3)?

570. Ces idées ont été consacrées par un arrêt de la Cour royale de Montpellier du 21 novembre 1829 (4). Les motifs n'en sont pas parfaits; mais la décision est, en soi, excellente (5).

(1) Fenet, t. 15, p. 221, 222.

(2) Serres, *Instit. au droit français*, p. 458.

(3) Maynard, liv. 2, ch. 38.

(4) Dal., 30, 2, 156.

(5) Mon comm. du *Prêt*, n° 389.

J'en dirai autant d'un arrêt de la Cour royale de Bastia du 9 janvier 1839. Remarquons en passant que ce sont les cours du midi qui fournissent le principal aliment aux questions de cette nature. La raison en est que le régime hypothécaire est moins pratiqué dans le midi que dans nos autres provinces, que les prêts s'y contractent de préférence par le moyen de l'antichrèse, ou sous voile de vente à réméré; qu'enfin l'argent y est plus rare qu'ailleurs, la solvabilité des emprunteurs moins grande, et les occasions d'usure plus fréquentes.

Quoi qu'il en soit, voici l'espèce de l'arrêt en question :

Casanova emprunte à Colonna, marchand à Vico, 1,850 fr. En paiement, il lui donne à antichrèse une maison avec faculté de rachat pendant 5 ans, autorisant Colonna à se payer sur ladite maison de ses déboursés dans le cas où le rachat n'aurait pas lieu au terme fixé. Le paiement n'eut pas lieu à l'échéance, et cependant Casanova actionna Colonna en délaissement de l'immeuble.

Offre par Colonna de rendre la chose, si Casanova lui rembourse les 1,850 fr., frais, loyaux coûts, et 200 fr. de dommages et intérêts.

Casanova répond qu'il doit être fait un compte des loyers, afin de les imputer d'abord sur les intérêts, et ensuite sur le capital.

Colonna répond : qu'il n'est tenu, d'après les termes du contrat, de rendre aucun compte des

loyers, et que, d'après l'art. 2089 du Code civil, il est permis de stipuler que les fruits se compenseront avec les intérêts.

La Cour de Bastia considéra que l'art. 2089 n'a été édicté qu'à une époque où l'intérêt conventionnel n'était pas limité; qu'il se combine avec l'art. 1907 du Code civil et qu'il a été modifié par la loi du 5 septembre 1807; que cependant il serait possible que la stipulation de compensation fût aléatoire; qu'il en serait ainsi si les revenus n'étaient pas sûrs, s'il y avait des chances pour qu'ils restassent au-dessous des intérêts; dès lors, avant faire droit, elle voulut connaître par experts quel peut être le revenu annuel (1).

ARTICLE 2090.

Les dispositions des articles 2077 et 2078 s'appliquent à l'antichrèse comme au gage.

SOMMAIRE.

571. Renvoi et observation sur la dation de l'antichrèse par un tiers officieux.

COMMENTAIRE.

571. On peut consulter ce que nous avons dit aux nos 375 et 480 et suiv.

(1) Dalloz, 39, 2, 39.

Nous n'ajouterons qu'un mot. Un tiers officieux peut bien donner à antichrèse son propre bien. Mais il n'est pas permis d'engager l'immeuble d'un tiers à antichrèse sans son consentement.

Pierre, principal locataire d'une maison pour le prix de 15,000 fr., la sous-loue par des baux qui lui rapportent 20,000 fr. Il emprunte 5,000 francs à Titius et lui délègue les 5,000 fr. qui restent net sur les sous-locations. Est-ce une antichrèse de la maison? Non! le propriétaire seul aurait pu la donner à antichrèse, et il ne l'a pas fait. C'est tout simplement une dation en paiement, une délégation de loyers (1).

ARTICLE 2091.

Tout ce qui est statué au présent chapitre ne préjudicie point aux droits que des tiers pourraient avoir sur le fonds de l'immeuble remis à titre d'antichrèse.

Si le créancier, muni à ce titre, a d'ailleurs sur le fonds des privilèges ou hypothèques légalement établis et conservés, il les exerce à son ordre et comme tout autre créancier.

(1) MM. Championnière et Rigaud, t. 4, n° 3135.