

419. Toutefois, quelques théologiens élevèrent des doutes sur sa légitimité.

Mais le pape Martin V et le pape Calixte III approuvent la constitution de rente.

420. Nouveaux efforts des théologiens. Leurs scrupules gagnent le saint-siège. Néanmoins, le pape Pie V qui les écoute, ne prend pas de décision pontificale contre la constitution de rente. Sa bulle pour la restreindre à certains cas non usités en France n'est faite que par les États temporels du pape. Elle n'est pas reçue en France. Ses successeurs la modifient, et reconnaissent d'une manière absolue la légitimité de la règle constituée. Exemples nombreux dans l'ancien régime.

Droit du C. c.

Rente sur le grand-livre de la dette publique.

421. Définition du contrat de constitution de rente. Il renferme une vente de la rente considérée comme être métaphysique; le crédi-rentier l'achète, et le débiteur en est le vendeur. Le capital fourni forme le prix dont le dernier devient propriétaire incommutable.

Différence entre la rente constituée et le prêt.

422. Le contrat de constitution de rente, quoique de la classe des contrats réels, n'en est pas moins une vente.

Il est aussi une vente, bien qu'il soit plutôt unilatéral.

Toutefois, les art. 1909 et 1912 du C. c. placent la rente constituée dans les variétés du prêt à intérêt.

Raison de cela.

423. Le contrat de constitution de rente doit avoir un prix.

Ce prix peut être ou un capital fourni en argent, ou un capital fourni en denrées.

424. Si le prix est fourni en immeubles, la rente est plutôt foncière; elle rentre dans le domaine de l'art. 530 C. c.

Dans la rente constituée le capital est fourni en valeurs mobilières.

Objections résolues.

425. Suite des objections.

426. Il ne faut pas confondre avec une rente foncière une rente constituée pour demeurer quitte d'un prix de vente ou d'une soulte.

427. De la rente constituée gratuitement et sans prix fourni.

En quoi elle diffère des rentes constituées à prix d'argent.

428. De la rente viagère. Renvoi.

429. Le caractère dominant de la rente constituée à prix d'argent, c'est que le capital fourni est aliéné à perpétuité et inexigible.

430. Sans cela elle dégénère en prêt à intérêt.

431. De quelques clauses qui peuvent être proposées comme contenant la stipulation d'inexigibilité du capital.

432. Si le débiteur manque à ses engagements, il peut être contraint au rachat, malgré l'inexigibilité du capital.

433. Quand le contrat porte la clause de racheter dans un délai déterminé, il devient un prêt.

434. La rente est toujours rachetable, et le débiteur peut volontairement s'en affranchir en remboursant le capital.

435. Cette faculté est perpétuelle; elle ne tombe pas en péremption.

436. Mais le débiteur ne peut pas y être contraint, à moins qu'il ne manque à ses engagements.

437. Respect qu'on avait dans l'ancien droit pour la faculté perpétuelle de rachat.

Aujourd'hui on peut convenir que le rachat sera interdit au débiteur pendant 10 ans.

438. Mais on ne peut l'interdire pour plus longtemps.

439. Différence à cet égard entre la rente foncière et la rente constituée.

440. Quel serait l'effet d'une clause qui porterait que la rente constituée ne serait remboursable en aucun temps?

441. La faculté de racheter en plusieurs paiements partiels est prescriptible.

442. Les rentes inscrites au grand-livre sont rachetables comme les rentes constituées entre particuliers. Examen de cette question dans les deux sens.

443. Du taux légal des rentes constituées.

Historique à cet égard.

444. Question transitoire sur ce sujet.

445. L'acheteur de la rente peut la payer plus cher que 5 p. 0/0.

446. Tout ce qui excède le taux légal est une usure dans la rente constituée comme dans le prêt.
447. La rente constituée est meuble. Par l'ancien droit commun elle était immeuble. Raison de cela.
448. Le droit de rente constituée est divisible.
449. Le paiement de la rente est soumis aux règles ordinaires. Les arrérages se prescrivent par 5 ans.
450. De la preuve du contrat de constitution de rente.  
Du titre *primordial* ; du titre *nouvel*.  
Des frais de contrat. A la charge de qui sont-ils?
451. Si la rente constituée peut s'établir par prescription.
452. Examen de quelques pactes particuliers dont le contrat de constitution de rente est susceptible.
453. De l'engagement de passer acte devant notaire *toutes fois et quantes*.
454. De l'assignat.
455. De la stipulation d'emploi du capital prêté, à charge de subrogation.
456. De la délégation stipulée pour le paiement des arrérages.
457. De la clause de paiement des arrérages de 6 en 6 mois.
458. De la clause de payer d'avance les arrérages. Objection dont elle était susceptible dans l'ancien droit, à cause de la crainte de l'usure.
459. Nullité des clauses qui obligeaient le débiteur à rendre, en se libérant, plus qu'il n'avait reçu.
460. De la clause de rachat en plusieurs paiements.
461. De la fin du contrat de constitution de rente.  
Du rachat et de la résolution. Renvoi quant à la résolution.
462. La faculté de rachat est de l'essence de la rente.  
Par qui peut-elle être exercée.
463. Le rachat doit se faire pour le total.
464. Il en est autrement quand le principal devient exigible par la faillite de l'un des débiteurs.
465. Pour être reçu au rachat, il faut offrir, outre le principal, tous les arrérages échus.
466. Suite. Application de ceci à l'héritier pour partie qui veut racheter.

467. De la compensation en cette matière. Circonstances particulières exigées. Différence à cet égard entre le prêt et la rente constituée.
468. Suite.
469. Suite.
470. Transition aux articles suivants qui traitent de la résolution forcée.

## COMMENTAIRE.

445. Il est une autre combinaison propre à donner à l'argent une fécondité pareille à celle de l'intérêt : c'est la constitution de rente, qui a lieu moyennant un capital inexigible et perpétuellement aliéné (1). C'est de ce contrat que s'occupent les art. 1909 et suiv. du Code civil. Recherchons-en d'abord l'origine première.

La prohibition du prêt à intérêt, portée par l'an-

---

(1) Consultez : Dumoulin dans son célèbre et très curieux *Traité des usures*.  
Coquill. sur *Nivernais*, t. 7, *Des rentes*, et dans ses *Quest. et répons.*, 68, 260, 261.  
D'Argentré sur *Bretagne*, art. 266.  
Bacquet, *Des francs fiefs*, ch. 7, n° 4.  
Louet, lettre R, som. 10 et 12.  
Basnage sur *Normandie*, art. 530.  
Ferrières sur *Paris*, art. 119.  
Le *Traité des rentes*, par M. L. B., avocat au parlement de Paris.  
*Jurisprudence des rentes*, par Debeaumont.  
Loyseau, *Des rentes*, liv. 1, ch. 6.  
Duparc-Poullain, *Principes du droit français*, t. 3.  
Pothier, *Contrat de constit.*, dont l'ouvrage, si usuel à juste titre, ne dispense pas cependant de recourir aux précédents.

ancien droit, avait singulièrement gêné, mais non pas entièrement paralysé, l'essor des capitaux. Le besoin rend industrieux ; la nécessité de faire fructifier l'argent stimula le génie inventif du moyen âge. On imagina plusieurs contrats qui, séparés du prêt par des traits caractéristiques, en procurèrent cependant quelques avantages. Tel fut le contrat de constitution de rente (1), moyen ingénieux de tirer l'argent de l'oisiveté stérile où de fausses théories économiques le retenaient. Loyseau a très bien dit, d'après Dumoulin (2), que les rentes constituées, autrement appelées rentes *volantes* ou *courantes*, ont été établies *pour le commerce et trafic de l'argent* (3). Elles n'ont pas eu d'autre but que de remplacer le prêt d'argent à intérêt, usité à Rome et défendu chez les nations modernes. Si les Romains ne les pratiquaient presque pas, c'est que le *fœnus* les en dispensait ; si nos pères en découvrirent l'utilité, c'est que les lois canoniques et civiles sur l'usure les forcèrent à chercher d'autres voies pour féconder les capitaux.

416. Toutefois, l'érudition de nos anciens jurisconsultes a rattaché les rentes constituées au droit romain, origine des plus *beaux secrets* (4) de notre droit français. On en a trouvé ou cru trouver le premier germe dans la loi 11 C., *De debit. civit.*, laquelle

(1) Rente à *reditu*.

(2) *Des usures*, n° 84 : A été inventée pour *l'usage et fruition temporelle de l'argent d'autrui*.

(3) *Des rentes*, liv. 1, ch. 6, n° 1.

(4) Loyseau, *loc. cit.*, n° 2.

est émanée de l'empereur Constantin et ordonne que les villes et cités qui auront placé des fonds à intérêt laisseront ces deniers aux mains de leurs débiteurs, tant que ceux-ci seront solvables et serviront les arrérages (1). Mais cette loi est loin de présenter les éléments du contrat de constitution de rente. Elle ne fait que prescrire une mesure d'administration aux officiers des villes et ne rend pas le capital inexigible (2).

On peut citer avec plus de fondement la Nouvelle 160 de Justinien (3), dans laquelle on voit la ville d'Aphrodise, en Thrace, propriétaire d'une grosse somme d'or, la placer à la charge de redevances annuelles. Les débiteurs s'étant prévalus, pour ne plus continuer le service des intérêts, des lois de Justinien qui en arrêtent le cours au moment où ils doublent le capital, l'empereur décide que leur prétention n'est pas fondée, car ce dont il s'agit ici ce n'est pas des intérêts d'un prêt, mais d'un revenu annuel (4).

417. Quoi qu'il en soit, il est fort probable que le souvenir et l'étude du droit romain ont fait naître de ce texte la pratique des rentes constituées, qui devinrent en très grand usage aux treizième et quatorzième siècle (5). Le prêt à intérêt, proscrit par les chefs de l'Église et par

(1) Loyseau, *loc. cit.*

(2) Pothier, *Contrat de constit.*, n° 7.

(3) Dumoulin, q. 73.

Pothier, n° 8.

(4) *Id.*

(5) Pothier, n° 8, *infra*.

les princes, se caractérise par l'obligation de rendre, qui est, chez lui, principale et substantielle; et c'est à ce moment critique de la restitution que les mauvais sentiments dont les parties peuvent être animées, et que la morale chrétienne voulait éteindre, éclatent avec le plus de vivacité, à savoir : le *refroidissement de charité des créanciers, et la dureté et ingratitude assez communes aux débiteurs* (1). Or, une combinaison étant donnée, qui dispense l'emprunteur de rendre, il n'y aura plus un prêt proprement dit. Le contrat passera dans une autre classe; ce sera plutôt une vente qu'un prêt, et les lois sur l'usure ne s'étendront pas jusqu'à lui.

418. La découverte était bonne; elle devint populaire. Les évêques, les communautés religieuses, la noblesse, les bourgeois la mirent en pratique (2); elle assura des revenus aux prébendes, colléges, canonicats et autres dignités ecclésiastiques dont elle augmenta la dot (3). En un mot, les profits modérés des rentes constituées attirèrent les capitaux dans cette direction; l'argent eut un certain mouvement de circulation; il en résulta une communication heureuse de la richesse monétaire.

419. Toutefois, quelques théologiens rigides ne laissèrent pas que d'être inquiets de cette invention. La crainte de l'usure les tenait sans cesse hérissés de scrupules; et, comme dit Coquille, « par leurs » loys, trop rigoureuses sur le fait des profits illicites,

(1) Loyseau, n° 7.

(2) Voyez l'extr. *Regimini* du pape Martin V. (*Extr. com.*, t. *De empt. et vendit.*)

(3) *Id.* Junge notre *Préface*.

» ils auraient quasi aboly le trafic et l'aide qu'un » homme peut espérer de l'autre en ses affaires (1). » Ils crurent que l'usure avait trompé leur vigilance, et ils semèrent des doutes dans les consciences (2).

D'un autre côté, les débiteurs, se trouvant grevés par des rentes qui s'élevaient jusqu'au denier dix (3), exploitèrent ces alarmes, et prétendirent que les créanciers exerçaient sur eux des usures iniques (4). Enfin, en 1420, le clergé de plusieurs diocèses de Silésie s'adressa au pape Martin V pour le consulter sur un usage que la requête qualifie d'immémorial (5), de populaire et de raisonnable (6). Le pape, après examen, n'hésita pas à déclarer de tels contrats juridiques et licites : *Juridicos et juxta determinationem doctorum, licitos fore* (7).

Cependant des doutes régnaient encore en Allemagne. Calixte III les leva par une bulle de 1455, conforme à celle de Martin V (8).

Il est à remarquer que les contrats de constitution qui avaient fait l'objet de ces consultations

(1) Sur Niv., t. 7, art. 9. Voyez notre *préface*.

(2) Henri de Gand, théologien du XIII<sup>e</sup> siècle, fut de ce nombre. Pothier, n° 5. Je donne des détails là-dessus dans ma *Préface*.

(3) *Id.*, Pothier, n° 10.

(4) *Id.*

(5) « *Quid à 100 annis citrà, et suprà, et à tanto tempore et per tantum tempus, cujus contrarii memoria hominum non existit.* »

(6) « *Quædam consuetudo, rationabilis, observata, præscripta, ac moribus utentium approbata, AD COMMUNEM UTILITATEM INTRODUCITA.* »

(7) *Id.*

(8) V. aux extravagantes *De emption. vendit.*, l. 2.

étaient accompagnés d'assignat spécial sur des terres, maisons et autres héritages productifs, et que dans les requêtes on exposait aux papes Martin V et Calixte III que, d'après l'usage, la perte de ces sûretés n'était pas une raison suffisante pour les créanciers d'exiger le remboursement du capital.

En France, ces circonstances n'avaient pas lieu ordinairement, dans l'usage des rentes constituées. La constitution n'était pas établie sur un fonds déterminé, mais sur tous les biens et sur la personne du débiteur; et lorsque les biens venaient à périr, la personne demeurait obligée (1).

420. Il arriva de là que les théologiens, dont l'excessive rigueur avait été condamnée par les bulles des papes, prirent prétexte de l'usage français pour renouveler leurs éternelles plaintes d'usure (2). Pourquoi (disaient-ils) Martin V et Calixte III ont-ils autorisé les rentes? C'est que, par leur assignat sur des fonds productifs, par leur intimité avec ces fonds, le créancier de la rente est censé avoir acheté ces fonds eux-mêmes, et tirer de leur sein le produit qu'il a le droit de percevoir. Mais les rentes sans assignat, que sont-elles, sinon une usure palliée? d'où font-elles sortir le cens annuel? n'est-ce pas de l'argent? et dès lors ne viole-t-on pas les lois naturelles qui veulent que l'argent soit stérile?

Toutefois, l'usage marchait, et laissait les théologiens avec leurs plaintes, rassuré qu'il était par la

(1) Dissert. théolog. sur l'Usure, p. 63.

(2) Loyseau cite Navarre, liv. 1.

majorité de nos jurisconsultes, plus éclairés sur ces matières que les docteurs en théologie (1).

En 1569, toutefois, ces subtilités théologiques gagnèrent le saint-siège, et le pape Pie V, entraîné par le célèbre canoniste Navarre (2), déclara, dans sa bulle *Cum onus*, qu'il était nécessaire que les rentes eussent une assiette sur un fonds déterminé et fécond de sa nature, et que la perte du fonds entraînât la perte de la rente (3). Mais cette bulle ne fut ni reçue ni publiée en France; elle ne liait que les sujets temporels du pape; et comme ce n'était pas une décision pontificale sur le fait des usures, l'on n'eut aucun égard aux défenses qu'elle portait (4). D'ailleurs, Grégoire XIII, successeur de Pie V, la modifia (5), et Pie V l'avait modifiée lui-même à la prière du roi d'Espagne (6).

En 1583, le concile de Bordeaux revint aux idées de Pie V, et voulut que la rente contint la désignation d'un fonds frugifère que le créancier fût censé avoir acheté à juste prix: « *Res immobilis, quæ justo ematur pretio* (7). » Mais ce décret ne fut même pas suivi dans la province de Bordeaux, et l'on continua

(1) Pothier, n° 6.

(2) Loyseau (*loc. cit.*), ch. 9, n° 3.

(3) *Bullar. Rom.*, t. 2, p. 275.

Répert. de M. Merlin, *Rente constit.*, § 1, note.

(4) Babin, *Des contrats*, t. 2, p. 42.

*Dissert. théolog. sur l'usure*, p. 63.

Loyseau, liv. 1, ch. 9, n° 17.

(5) *Dissert. théolog.*, *loc. cit.*

(6) Bulle de Benoît XIV; lib. 7, *De synodo diocæses*, c. 48 (nos 5 et 6), *Dissert. théolog. sur l'usure*, p. 67 et 68.

(7) Labbe, t. 15, p. 981.

dans toute la France de créer des rentes à prix d'argent sans les assigner sur des fonds certains (1).

Enfin, le pape Benoît XIV reconnut que le saint-siège apostolique n'avait prononcé aucune sentence formelle contre les rentes personnelles, et que des coutumes légitimement établies avaient pu déroger à la bulle de Pie V (2).

Ainsi se trouva légitimé l'usage des rentes constituées. La France entière les pratiqua sans scrupule; les ordonnances de nos rois les reconnurent comme licites et honnêtes. L'État lui-même en constitua plusieurs fois. Charles IX, se trouvant engagé dans de grandes dépenses pour entretenir une armée contre les hérétiques, vendit, par son édit du mois d'octobre 1562, à Guillaume de Marle, alors prévôt des marchands, et aux échevins de la ville de Paris, avec faculté de rachat perpétuel, 100,000 livres de rente, au denier 12, à prendre sur les 16,000,000 livres de la subvention que le clergé lui avait accordée au colloque de Poissy (3).

Déjà François I<sup>er</sup>, par son édit du mois de septembre 1522, avait créé 16,666 liv. 13 s. 4 den. de rente, au denier 12, à prendre sur la ferme du bétail à pied fourchu et sur l'impôt du vin. Elles étaient payables par semestre, à l'Hôtel-de-Ville, à bureau ouvert. Plus tard, d'autres rentes furent constituées pour les nécessités de l'État (4).

(1) *Dissert. théolog., loc. cit.*

(2) *Dissert. théolog.,* p. 68, bulle précitée.

(3) *Jurisp. des rentes,* par Debeaumont, p. 322.

(4) *Id.,* p. 330.

A son tour, le clergé s'était souvent constitué débiteur de rentes perpétuelles, lorsqu'ayant besoin d'argent pour payer les dons gratuits faits à l'État, il recourait à des emprunts (1).

D'un autre côté, plusieurs provinces, telles que la Bourgogne, la Bretagne, le Languedoc, l'Artois et la Provence, dans leurs nécessités d'argent, avaient contracté l'obligation de payer des rentes tant pour leur compte particulier que pour celui du roi. Ces rentes offrent une combinaison qui mérite d'être signalée: c'est que le remboursement s'en faisait tous les ans par la voie du sort, sur une loterie tirée à l'assemblée des États (2).

Il y avait aussi les rentes sur le domaine de la ville de Paris (3), les rentes sur les offices des ports de cette ville (4), les rentes sur l'ordre du Saint-Esprit (5), les rentes sur les recettes générales des finances (6).

On voit donc que le contrat de constitution de rente avait fini par conquérir l'assentiment universel.

Le Code civil, plus dégagé de préjugés que l'ancien droit sur la matière de l'intérêt, a dû, à plus forte raison, l'admettre. Néanmoins ce contrat ne saurait être aujourd'hui aussi fréquent entre particuliers que dans l'ancien régime. Le voisinage du

(1) *Id.,* p. 324.

(2) *Id.,* p. 327.

(3) *Id.,* p. 340.

(4) *Id.*

(5) *Id.,* p. 342.

(6) *Id.,* p. 342.

prêt à intérêt lui fait tort. Inventé, ou du moins généralement pratiqué, pour remplacer le prêt, il cède en partie la place à ce dernier contrat, désormais réintégré dans ses droits. Moins commode, en effet, et moins rapide dans les rapports de particulier à particulier, il ne supporte que difficilement la comparaison avec un rival justement préféré. Cependant quelques provinces le conservent encore, notamment la Normandie.

Ce n'est que dans les emprunts contractés par l'État que la rente constituée reprend ses avantages et offre au crédit des ressources puissantes. Nulle valeur n'a plus de solidité que les inscriptions de rente sur le grand livre; car qui pourrait égaler les sûretés d'un État aussi riche que la France, aussi bien administré, aussi profondément pénétré du sentiment de bonne foi qui est l'âme du crédit public? et comme la spéculation se porte sans cesse sur la rente, précisément à cause des garanties qu'elle présente, comme le marché de la bourse lui imprime un mouvement quotidien qui favorise son essor ou la maintient contre l'entraînement des baisses subites, il n'y a pas de titre de créance qui réunisse au même degré qu'elle l'avantage de la sûreté et celui d'être promptement réalisable.

421. Voyons maintenant de plus près ce qu'est le contrat de constitution de rente.

Il est une sorte de vente; c'est pourquoi les extravagantes communes en ont traité au titre *De emptione et venditione*. La rente est considérée comme un être métaphysique, que le crédi-rentier achète moyennant un prix qu'il paie au vendeur; ce dernier devient propriétaire incommutable du capital versé; il

n'est jamais tenu de le rendre, de même que celui qui vend un fonds de terre devient à jamais propriétaire du prix. Telle est l'idée que tous les jurisconsultes nous donnent de la rente constituée.

De là il résulte qu'il y a dans ce contrat une aliénation perpétuelle du capital; c'est surtout ce point qui le distingue du contrat de prêt. *Et sic*, dit Dumoulin, *talis reditus non est usura, sed vera merx et res empti* (1). Sans doute, dans le prêt aussi, le capital prêté est aliéné: *Ex meo fit tuum*. Mais cette aliénation est soumise à la condition de rendre dans un certain temps (2); tandis que dans la rente constituée l'obligation de rendre n'existe pas (3). Là est la différence essentielle (4).

422. Il est vrai que le contrat de vente proprement dit est consensuel, tandis que la rente constituée appartient à la classe des contrats réels (5), l'obligation de servir la rente n'étant parfaite que lorsque l'acheteur a payé le prix. Mais rien n'empêche qu'une vente soit faite à cette condition; la nature de la vente n'en est pas viciée (6).

Il est vrai encore que la vente, dans son état normal, est synallagmatique, tandis que le contrat de

(1) *De usuris*, q. 1, n° 21; *suprà*, n° 361.

(2) Art. 1899 C. c.

(3) Art. 1909: « *Que le prêteur s'interdit d'exiger.* »

(4) Pothier, n° 4.

*Infrà*, n° 463.

Duparc-Poullain, t. 3, p. 64, n° 30.

(5) M. Championnière, *Droits d'enregist.*, t. 2, n° 1297.

(6) Pothier, n° 2.