

rente constituée est plutôt unilatéral (1), l'acheteur qui paie son prix ne contractant aucune obligation. Mais toute vente quelconque peut être ramenée à cet état de choses par le paiement comptant du prix.

Toutefois, l'art. 1909 place la rente constituée dans la catégorie du prêt, et l'art. 1912 appelle le créancier un prêteur (2). Il y a, en effet, de grandes analogies entre ces deux contrats. Tous deux ont pour but de rendre l'argent frugifère, et l'on y voit l'une des parties donner de l'argent pour en tirer un revenu (3); tous deux se rapportent, en ce que les intérêts ne cessent que par le remboursement du capital (4); et si la rente constituée est une sorte de vente définitive et à perpétuité, pourquoi le prêt à intérêt ne serait-il pas une vente à temps? D'ailleurs l'un et l'autre sont unilatéraux et réels. C'est pourquoi Dumoulin nous apprend que vulgairement on appelait *prêter à intérêt* l'achat d'une rente constituée (5).

Le Code a donc pu s'attacher à ces points de ressemblance, pour assimiler deux combinaisons qu'on ne s'appliquait autrefois à distinguer avec tant de soin que parce que la crainte de l'usure défendait de les confondre. Déjà toutefois, dans l'ancien régime, deux opinions opposées s'efforçaient de les rattacher à des principes communs : les théologiens

(1) *Id.*, n° 3.

Duparc-Poullain, t. 3, p. 64, n° 27.

(2) *Infrà*, n° 463.

(3) Dumoulin, *Des usures*, n° 84.

(4) Pothier, n° 5.

(5) N° 84.

par susceptibilité contre l'usure (1), les économistes (2) par aversion pour des rigueurs exagérées. Les premiers prenaient comme point de rappel le prêt à intérêt parce qu'il était défendu; les seconds le contrat de constitution parce qu'il était permis. Puisque le prêt à intérêt est défendu, disaient les uns, pourquoi la rente constituée serait-elle permise? Comment peut-on faire à perpétuité ce qui est défendu pour un temps? Puisque la constitution de rente est permise, disaient les autres, pourquoi le prêt à intérêt ne le serait-il pas? Comment ne pourrait-on pas faire à temps ce que l'on fait à perpétuité?

Le législateur moderne, placé loin de ces débats assoupis, a pu constater avec impartialité des rapports de ressemblance qui n'ont plus rien d'effrayant. On doit même dire qu'en rapprochant le contrat de prêt à intérêt de la rente constituée, il a fait une chose bonne et vraie. Car il a montré par-là ce que les anciens jurisconsultes s'obstinaient à ne pas voir, c'est-à-dire le caractère commutatif du prêt à intérêt, dans lequel il y a désormais une chose et un prix avérés (3). Par-là il est clair que le prêt à intérêt a fait un pas marqué vers la vente, et qu'il se rattache désormais à ce contrat par des rapports remarquables. Ce n'est pas la constitution de rente qui a quitté les régions de la vente pour passer dans une autre patrie; c'est le prêt à intérêt qui, méconnu dans

(1) J'ai cité dans ma *Préface* Henri de Gand, théol. du XIII<sup>e</sup> siècle.

(2) Voyez le *Dialogue entre Bail et Pontas*, et la *Dissert. théologique sur l'usure*, qui le réfute, p. 56.

(3) *Suprà*, n° 327.

l'ancien droit parce qu'il n'était pas gratuit, s'est affranchi du joug de la gratuité qu'on voulait lui faire subir pour s'incorporer dans la classe des contrats intéressés.

Du reste, il ne demeure pas moins certain que, sous le Code civil, comme toujours, des dissimilitudes notables ne permettent pas de confondre la constitution de rente et le prêt à intérêt dans une seule et même combinaison. Nous verrons plus tard l'utilité pratique de ces nuances (1).

423. Puisque le contrat de constitution de rente est une vente, il s'ensuit qu'il doit y avoir un prix.

Ce prix consiste, d'après l'art. 1909, en un *capital* que l'on appelle quelquefois sort principal, ou seulement principal. Si l'on combine cet article avec l'article 1905, on voit que ce capital peut consister soit en argent, soit en denrées, ou autres choses mobilières fongibles (2).

Autrefois, on n'était pas d'accord à cet égard. Dumoulin (3) et Loyseau (4) considéraient comme usuraires les rentes dont le capital avait été fourni en denrées, marchandises, ou autre espèce quelconque. Pothier pensait, au contraire, que lorsqu'il n'y avait pas de fraude, et que ce capital avait été évalué à sa vraie valeur, la rente devait être respectée (5). Cette opinion, suivie de préférence au pa-

(1) *Infrà*, nos 463, 467, 468.

(2) MM. Championnière et Rigaud, *Droits d'enregist.*, t. 2, nos 1298 et 1299.

(3) Quest. 22.

(4) Liv. 1, ch. 7, n° 9.

(5) Nos 35, 36, 37.

lais (1), est vraie à plus forte raison, sous le Code civil.

424. Si le capital fourni est un immeuble dont les fruits doivent servir la rente par une affectation spéciale, on rentre dans le domaine de l'art. 530 du C. c.; la rente est foncière (2). Sans stipulation et par privilège, elle affecte l'immeuble d'une manière spéciale (3), et il ne faut pas la confondre avec la rente constituée.

Il est vrai que les lois nouvelles (4) ont déclaré rachetables les rentes foncières, lesquelles, dans l'ancien droit, étaient irrachetables: par cette raison qu'elles faisaient partie de la chose, et que nul ne peut être contraint de vendre sa propriété. Il est vrai encore que la loi du 2 brumaire an 7, art. 7, enlève aux rentes foncières la possibilité de servir de siège à l'hypothèque, et que l'art. 537 du Code civil, achevant de les transformer, les a placées dans la classe des meubles (5) et a effacé les principaux traits que les jurisconsultes d'autrefois signalaient dans l'ancienne rente foncière (6). Néanmoins, ce rapprochement de la rente foncière avec la rente constituée n'autorise pas à les confondre.

En effet, la rente foncière, bien que rangée dans la classe des droits mobiliers, est une charge an-

(1) Arrêt du parlement de Paris du mois de mars 1533.

(2) M. Championnière, *loc. cit.*, nos 1298 et 1293.

(3) MM. Félix et Henrion, *Rentes foncières*, n° 21.

(4) L. du 18 décembre 1790.

(5) Mon com. du *Louage*, n° 52.

(6) V. M. Championnière, *Droits d'enregist.*, t. 4, n° 3055.

nuelle des fruits du fonds qui en est grevé (1), de telle sorte que le légataire de l'usufruit d'un fonds chargé d'une rente foncière est tenu de l'acquitter plutôt que la succession dans laquelle cette rente se trouve (2), à peu près comme l'impôt est dû par le propriétaire de la chose imposée (3). Ainsi, si la ferme du Coudray doit deux sacs de blé à prendre dans la récolte annuelle, il est évident que c'est au détenteur que le crédi-rentier s'adressera pour être payé de cette part des fruits. Au contraire, la rente constituée, alors même qu'elle serait garantie par une hypothèque, n'est due que par la personne qui s'est obligée ou par ses héritiers; le tiers détenteur n'en est tenu qu'hypothécairement, comme tout tiers détenteur ordinaire.

425. Je n'ignore pas cependant que plusieurs jurisconsultes respectables veulent qu'il n'y ait plus aujourd'hui que des rentes constituées (4). Mais c'est aller trop loin; c'est ne pas tenir compte de différences qui ont survécu aux révolutions qui ont affecté les rentes foncières; c'est outrer les conséquences de la conversion de la propriété en une simple créance, du *dominium* en *obligatio*. La rente foncière peut très bien avoir été métamorphosée en une simple créance, sans que pour cela les arrérages aient

(1) M. Proudhon, *Usufruit*, t. 4, n° 1835.

(2) *Id.*, M. Félix, n° 99.

(3) M. Proudhon, *loc. cit.*

(4) M. Toullier, t. 3, n° 21.

M. Duranton, t. 4, n° 144.

M. Jourdan, *Thémis*, t. 5, p. 321 et suiv.

M. Zacchariæ, t. 3, p. 104 et 105.

cessé d'être une charge annuelle de la jouissance du fonds grevé. M. Proudhon a démontré cette vérité par de solides arguments. Aussi le Code civil marque-t-il une différence sensible entre les rentes foncières et les rentes constituées, dans les art. 530, § 3, et 1911, § 2, qui déterminent le délai pendant lequel ces rentes peuvent être stipulées inachetables (1).

426. Mais ne confondons pas avec les rentes foncières, qui mettent une rente en balance avec un fonds de terre; les rentes constituées pour demeurer quitte d'un prix de vente, d'une soulte d'échange ou de partage. Ces rentes n'ont jamais été foncières; elles sont plutôt des rentes constituées.

Par exemple, Jean vend sa maison à Pierre pour la somme de 4,000 francs, à savoir moitié argent comptant, moitié à rente de 100 fr. que Pierre promet de payer annuellement. C'est là une rente dont le prix est, non pas un fonds, mais 4,000 fr.

De même, Jean échange sa maison contre 20 arpents de terre que Pierre lui cède, avec une somme de 1,000 fr. pour laquelle une rente de 50 fr. par an sera payée à titre de soulte. C'est encore une rente constituée.

Pareillement enfin, si pour soulte de partage le premier lot doit rendre au second la somme de 2,000 fr. pour laquelle il est dit qu'il sera fait une rente au denier 20; une telle rente est aussi une rente constituée (2).

(1) *Infrà*, n° 488.

(2) Loyseau, liv. 1, ch. 5, n° 17, et ch. 7, n° 3.

Dumoulin, *Des usures*, n° 85.

Ferrières *sur Paris*, art. 99, novembre, l. n° 5.

Toutes ces rentes, en effet, quoique mêlées à des ventes, échanges et partages de fonds de terre, ont cependant pour prix des sommes d'argent fixes, déterminées; il importe peu que ces sommes soient des prix de vente ou des soultes qui se réfèrent à des immeubles. Ces immeubles ne sont pas vendus directement pour une rente incorporée, si je puis parler ainsi, à leur revenu; ils sont vendus pour de l'argent, et ce capital en argent est converti en rente. Il ne faut pas se tromper à cette nuance, à laquelle la sagacité des anciens juriconsultes a su maintenir sa valeur.

427. Les art. 1909 et suivants ne parlent pas d'une autre espèce de rente qui peut être constituée gratuitement par don, legs, testament, et qui n'a pas de prix. Les rentes de cette espèce sont assez ordinairement créées en faveur des hospices, des fabriques, de la cause pie. Très fréquentes dans l'ancien régime, elles sont loin d'être sans exemple aujourd'hui, de la part de personnes qui veulent faire un fondation de messes et obits, ou procurer des secours aux pauvres.

Ces rentes (1) constituées par don et legs diffèrent des rentes constituées à prix d'argent en ce que celles-ci sont un trafic et commerce d'argent (2), et que celles-là sont de pure bienfaisance. Aussi dans l'ancien droit étaient-elles exemptes des précautions que l'on avait introduites dans la constitu-

(1) Voyez M. Merlin, Répert., v<sup>o</sup> *Rentes de dons et legs*.  
M. Championnière, *Traité des droits d'enregist.*, t. 2,  
n<sup>o</sup> 1328.

(2) Loyseau, liv. 1, ch. 7, n<sup>o</sup> 2.

tion de rente par crainte de l'usure (1). Et, par exemple, elles n'étaient pas nécessairement et de leur nature rachetables. Car la faculté de rachat n'avait été établie en faveur du débiteur d'une rente constituée que par crainte de l'usure (2); de plus, le testateur pouvait astreindre le débiteur à racheter la rente dans un certain temps et pour un prix déterminé, supérieur au taux légal; ce qui était incompatible avec la rente constituée, puisque l'obligation de racheter l'aurait fait dégénérer en prêt.

Aujourd'hui, ces différences sont effacées; d'une part, il ne servirait de rien de créer par don ou legs une rente irrachetable; car toutes les rentes sont rachetables, moins par crainte de l'usure que par respect pour la liberté du débiteur (3). D'autre part, la rente constituée peut emprunter au contrat de prêt l'obligation de rendre dans un certain temps, et se mettre par conséquent sur la même ligne que la rente par don et legs. Mais suit-il de là qu'on doive appliquer à celle-ci les art. 1912 et 1913 du Code civil? C'est ce dont nous nous occuperons dans le commentaire de ces deux articles (4).

428. Quant aux rentes constituées pour un capital mobilier, elles peuvent être constituées en perpé-

(1) *Id.*

(2) *Id.*, liv. 1, ch. 6, n<sup>o</sup> 10.  
liv. 1, ch. 7, n<sup>o</sup> 2.

(3) Les art. 530 et 1911, qui parlent du rachat des rentes, ne sont relatifs qu'à des rentes à titre onéreux. Ils ne s'appliquent aux rentes de dons et legs que par analogie. Mais l'art. 872 du C. c. est plus topique et les embrasse dans sa généralité.

(4) *Infra*, n<sup>o</sup> 486.

tuel ou en viager. Mais comme la rente viagère se rattache à la matière des contrats aléatoires, le Code ne s'en occupe qu'aux art. 1968 et suiv., auxquels nous renvoyons.

429. Nous avons vu que le contrat de rente constituée moyennant un capital est une vente; nous avons vu que cette vente a un prix soit en argent soit en valeurs mobilières.

Ce principe engendre une conséquence frappante et déjà énoncée par nous, à savoir (1) : que le point cardinal dans la rente constituée, c'est l'aliénation perpétuelle du sort principal, et par suite l'inexigibilité du capital; sans cela elle ne serait pas une rente, mais bien un prêt. Or, cette condition est si grave qu'elle doit être clairement exprimée.

430. Dans l'ancien droit français, tout ce qui avait pour but de forcer, par des moyens directs ou indirects, le débiteur à rembourser le capital, opérerait la nullité radicale du contrat (2). Nous n'allons pas si loin aujourd'hui, parce que l'obligation de rembourser ne fait que substituer à la constitution de rente un prêt à intérêt désormais permis dans nos mœurs.

431. Quoi qu'il en soit, il suffit que l'inexigibilité de la somme reçue soit essentielle dans le contrat de constitution, pour que l'on doive éviter tout ce qui donnerait à son existence du vague et de l'obscu-

(1) *Suprà*, n° 421.

(2) Duparc-Poullain, t. 3, p. 64 et 65, n° 30.  
Loyseau, liv. 1, ch. 6, n° 10.  
Pothier, n° 43.

rité. Les tribunaux ont eu plusieurs fois à s'occuper de clauses qui présentaient des doutes sérieux par suite du peu de soin des parties à exprimer leur volonté avec précision.

Ainsi, par exemple, un immeuble est vendu moyennant 80,000 fr.; 40,000 fr. sont payés comptant; il est stipulé que, quant aux autres 40,000 fr., l'acheteur pourra s'en libérer à sa volonté. Est-ce là une constitution de rente? Oui, sans doute, a dit la Cour d'appel de Paris, par arrêt du 16 messidor an IX; car la clause en question emporte aliénation du capital et défense au vendeur de l'exiger. Et le pourvoi contre cette dernière fut rejeté par arrêt de la Cour de cassation du 28 vendémiaire an XI (1). C'est encore ce que la Cour de Paris a jugé le 14 prairial an XIII (2).

Mais la question s'étant représentée plus tard, la même Cour a décidé, par arrêt du 3 décembre 1816, que la stipulation n'était pas assez positive pour y voir une aliénation du capital à perpétuité; que le contrat avait tout au plus voulu accorder au débiteur des facilités de paiement, mais non pas interdire au créancier le droit d'exiger son prix; que, quinze ans s'étant écoulés depuis le contrat, le vœu des parties avait été largement satisfait.

Et comme de telles décisions roulent toujours sur l'interprétation de la volonté des parties, le

(1) Devill., 1, 1, 707.

(2) *Id.*, 2, 2, 58.

Voyez, dans le *Traité des droits d'enregist.* de M. Championnière, une décision conforme de la Régie, dans une espèce bonne à consulter (t. 2, n° 1303).

pourvoi contre cet arrêt fut rejeté par la Cour de cassation, le 24 mars 1818 (1).

C'est également ce qu'a jugé la Cour royale de Nancy par un arrêt inédit du 24 mai 1819, dans une espèce qui se rapproche beaucoup de la précédente (2) :

« Considérant que, par contrat d'échange reçu de M<sup>e</sup> Morel, notaire à Ligny, le 10 frimaire an xi, Jean Maujean, propriétaire et maire de Salmagne, s'est trouvé créancier de Hilaire Prévot et de sa femme d'une somme de 1,400 fr. pour soulte et mieux-value, de laquelle somme, est-il dit dans le contrat, s'obligent solidairement l'un pour l'autre de lui payer les intérêts à cinq pour cent par an, sans retenue d'impôts, à commencer de ce jour et à continuer d'année à autre jusqu'au remboursement, qu'ils feront à leur volonté et commodité.

» Par acte sous seing privé du 3 mai dernier, dûment enregistré, Maujean a fait cession et transport à l'appelant dudit capital de 1,400 fr., plus de deux années de rente échues le 1<sup>er</sup> décembre précédent, et de l'année courante, moyennant pareille somme en principal, ensemble le montant des deux années de rente échues et de ce qui avait couru de la présente. Ce transport a été notifié aux débiteurs le 18 mai.

» Le 1<sup>er</sup> juin suivant, il a été fait commandement aux débiteurs de payer les intérêts dus et échus, même le capital de 1,400 fr., à défaut d'avoir payé

(1) Devill., 5, 1, 454.

M. Championnière, t. 2, n° 1302, approuve cette décision.

(2) M. de Bouteiller, premier président.

Plaidants, MM. Moreau et Fabvier, avocats.

les intérêts depuis plus de deux ans, conformément à l'art. 1912 du Code civil.

» Le 18 septembre suivant, il a été fait un nouveau commandement à mêmes fins, avec procès-verbal de carence.

» Le 21 dudit mois, les intimés ont formé opposition à ce commandement, en donnant pour motifs que, le 14 juillet précédent, ils avaient payé à Sarteur les intérêts échus le 1<sup>er</sup> décembre 1817, et que, dans aucun cas, le principal ne deviendrait exigible pour défaut de prestation des intérêts pendant plus de deux ans. Ils ont été assignés en débouté d'opposition le 12 octobre suivant.

» Pendant le cours de l'instance, et par exploit du 1<sup>er</sup> décembre 1818, il a été fait, au domicile de l'appelant, à requête des intimés, des offres réelles d'une année d'intérêts échue de nouveau le même jour, avec sommation de les recevoir et d'en donner quittance, comme aussi de donner quittance d'une somme de 140 fr. qu'il aurait reçue pour deux années d'intérêts du même capital échues le 1<sup>er</sup> décembre 1817. La réponse de l'appelant, contenue en cet exploit, est qu'il refusait d'accepter la somme offerte, par le motif que le capital doit être remboursé à défaut de plus de deux années d'intérêts en retard; que, quant aux deux années d'intérêts échues en 1817, il ne les a pas reçues, mais que seulement les débiteurs ont laissé ladite somme de 140 fr. en une fois, le 14 juillet dernier, chez lui, Sarteur, malgré lui; que conséquemment elle n'est restée que comme dépôt.

» Considérant que la convention du 10 frimaire an xi ne peut être réputée un acte de constitution

de rente, ne présentant aucun des caractères qui distinguent essentiellement ce genre de contrats, savoir : d'une part, la propriété de la rente constituée, et, de l'autre, l'aliénation de la somme principale qui a formé le prix de son acquisition ;

» Que, dans la stipulation de laisser entre les mains d'un acquéreur ou échangeur la somme convenue pour soule d'échange, à charge de l'intérêt annuel au denier vingt, *jusqu'au remboursement qu'il lui sera libre d'en faire à sa commodité et par fractions*, on ne peut voir que la concession d'un crédit illimité à la charge de l'intérêt ; ou, si l'on veut, un contrat accessoire à l'acte d'échange, par lequel le prix stipulé au premier acte est supposé, *per fictionem brevis manûs*, avoir été immédiatement acquitté, et de suite remis au débiteur, à la charge de le rembourser dans un délai quelconque et d'en payer jusqu'à l'intérêt, ce qui constitue un véritable contrat de prêt ;

» Que la faculté de rembourser par fractions et suivant la commodité de l'emprunteur, n'est qu'une facilité qui lui est accordée pour opérer sa libération, mais qui, loin de prouver l'aliénation du capital que le prêteur *ne s'est point interdit d'exiger*, justifie, au contraire, que le capital reste dû, puisqu'on en autorise l'amortissement graduel et par parties ; ce qui précisément est en opposition au caractère distinctif du contrat de constitution de rente, dans lequel aucun capital ne reste dû par le vendeur de la rente constituée ;

» Que l'omission d'un terme fixe pour le remboursement du capital, ou même la stipulation de le laisser à la commodité de l'emprunteur, ne peuvent

être un obstacle à son exigibilité, parce qu'il impliquerait contradiction qu'une dette fût fondée en titre et reconnue, sans être jamais exigible ; qu'aussi, dans l'un et l'autre de ces cas, les articles 1900 et 1901 du Code civil déclarent le capital exigible, sauf les délais qu'il est laissé à la discrétion des juges d'accorder suivant les circonstances ;

» Que la demande en remboursement est donc fondée, et que la concession d'un délai qui en écarte toute voie de rigueur rentre dans l'esprit et dans l'intention de la convention originale ;

» Par ces motifs : la Cour a mis l'appellation et ce dont est appel au néant ; émendant, sans s'arrêter aux exceptions de la partie de Fabvier, déclare le capital de 1,400 fr., dont il s'est reconnu débiteur par le contrat d'échange du 10 frimaire an xi, exigible, et néanmoins, ayant aucunement égard à l'opposition formée par ladite partie de Fabvier au commandement à elle fait le 1<sup>er</sup> juin 1818, a sursis à toutes poursuites pendant un an, à compter de la signification du présent arrêt, à charge de paiement des intérêts échus et à échoir, et sauf à la partie de Fabvier à user, pendant ce délai, de la faculté à elle réservée par le contrat susdit d'entrer en paiement par sommes partielles et successives, après lequel délai révolu, et à défaut de paiement intégral, les poursuites pourront être reprises et continuées sans qu'il soit besoin d'autre jugement ; condamne la partie de Fabvier aux dépens de cause principale et d'appel ; ordonne la restitution de l'amende. »

Je l'ai souvent dit : la critique de l'écrivain ne peut que difficilement s'exercer sur de telles décisions, dont les espèces renferment des nuances de