

qu'à ce titre il ne concerne pas la rente foncière. Pourquoi donc serait-il la loi de la rente à titre gratuit ?

487. Au reste, ces difficultés n'existent pas quand la rente constituée a pour capital un prix de vente; elle ne diffère en rien des rentes constituées ordinaires.

Et non-seulement le créancier pourrait agir, après deux ans d'arriéré, pour se faire payer le capital dû; mais il lui serait libre d'opter pour la résolution même et sa réintégration dans son immeuble (1); car la conversion du prix en rente n'a été qu'un mode de paiement et n'a pas eu pour but de faire une novation (2). Seulement l'on rentre sous l'empire des art. 1654, 1655, 1656 du Code civil, lesquels deviennent la loi des parties.

488. Si la rente était foncière, c'est-à-dire qu'elle fût réellement le prix du fonds vendu, et non pas le prix du prix, pourrait-on lui appliquer la règle des deux années d'arrérages ?

Je ne le crois pas, et la jurisprudence est formelle en ce sens (3). M. Jourdan a cependant soutenu le

(1) Mon com. de la *Vente*, t. 2, n° 649.

(2) M. Championnière, *Traité des droits d'enregist.*, t. 2, n° 1317. — Pothier, *Oblig.*, n° 595.

Je cite dans mon com. de la *Vente*, *loc. cit.*, un arrêt de Bourges contraire à l'opinion de MM. Toullier, t. 7, n° 305, Duranton, t. 16, n° 370, et un peu à celle de Pothier, *loc. cit.*

(3) Req., 5 mars 1817. (Devill., 5, 1, 291.) Rejet d'un arrêt de Toulouse.

— Civ., 28 juillet 1824. (D., *Rente*, p. 563.)

Il casse une décision qui avait appliqué l'art. 1912.

— Bruxelles, 24 avril 1818. (D., 26, 2, 9.)

contraire dans la *Thémis* (1). Mais la comparaison des art. 530, § final, et 1911, § 2, prouve que le Code civil n'a pas voulu assimiler la rente foncière à la rente constituée; et, dès lors, on ne voit pas pourquoi l'art. 1912, avec ses rigueurs exceptionnelles, serait plus applicable à la rente foncière que l'article 1911. Le crédi-rentier foncier se trouve suffisamment protégé par le droit commun en matière de vente. Il n'a pas besoin de plus amples garanties (2).

489. Venons à la seconde cause de résolution prévue par l'art. 1912. Elle se rencontre quand le débiteur manque de fournir au prêteur les sûretés promises par le contrat.

Souvent on exige de lui des hypothèques spéciales, ou un emploi des deniers reçus. L'art. 1912 ne fait que rentrer dans le droit commun, dont il était un moment sorti dans son paragraphe premier, en ouvrant le droit de demander la résolution. Telle était aussi l'ancienne jurisprudence (3), malgré son aversion pour le remboursement non spontané du capital. Mais elle avait considéré que c'était la faute

— Caen, 13 mars 1815. (Devill., 5, 2, 29.)

— Bourges, 12 avril 1824. (D., 25, 2, 51.)

— Paris, 8 janvier 1825. (D., 26, 2, 9.)

(1) T. 5, p. 321.

(2) En ce sens, MM. Delvincourt, t. 3, notes, p. 413; Duranton, t. 4, n° 147, et t. 17, n° 622; Duvergier, n° 365; Félix et Henrion, nos 40 et 194.

Junge supra, n° 424.

(3) V. Duparc-Poullain, t. 3, p. 66, nos 32 et 33.

Pothier, n° 48.

du débiteur qui donnait lieu à la répétition, et cette raison décisive avait fait taire les scrupules.

490. De même, la rente se convertit en obligation pure et simple et devient forcément remboursable si le débiteur diminue les sûretés qu'il a données, en dégradant les immeubles, en détruisant les maisons, en coupant les futaies sans remplacement (1), en se laissant exproprier (2). L'art. 1912 n'a pas expressément prévu le cas de diminution; mais son esprit le décide (3).

491. Le débiteur est-il censé avoir diminué les sûretés promises lorsqu'il a vendu un immeuble hypothéqué à la rente? La possibilité de voir l'hypothèque purgée par l'acquéreur suffit-elle pour donner au créancier le droit de résolution?

J'ai touché cette question dans mon commentaire des *Hypothèques* (4), auquel je renvoie.

492. Du reste, tout le monde s'accorde à reconnaître que la diminution des sûretés et hypothèques par cas fortuit et force majeure n'est pas une cause de résolution (5). Il faut une faute du débiteur.

(1) Duparc-Poullain, *loc. cit.*, n° 33.

(2) Pothier, n° 49.

(3) Arg. de l'art. 1188.

(4) T. 2, n° 544. *Junge* MM. Duranton, t. 10, nos 126 et suiv.

— Delvincourt, t. 2, p. 492.

— Duvergier, *Prêt*, n° 341.

— Devilleneuve sur l'arrêt de la Cour de cassat. du 9 janvier 1810.

5) Dumoulin, q. 8.

Pothier, n° 48.

Duparc-Poullain, t. 3, p. 68, n° 36.

Mais si c'est un incendie, une inondation, un ravage de guerre qui détruisent la forêt ou la maison hypothéquée à la rente, le débiteur est assez à plaindre d'un événement de cette nature, sans subir encore la rigueur d'un remboursement.

493. Lorsque le débiteur a violé ou méconnu les garanties promises et qu'il est assigné en franchise de la rente, il n'est plus à temps de les rétablir pour faire cesser les poursuites. Dans l'ancien droit il n'en était pas ainsi; et, pourvu que le débiteur payât les dépens, il était renvoyé de la demande (1). Nous avons vu ci-dessus que notre article est conçu dans des idées plus sévères (2). Les manquements du débiteur donnent au créancier un droit de résolution, dont les événements ultérieurs et tardifs ne peuvent le priver (3).

494. Ici se reproduit la question de savoir si le deuxième paragraphe de l'art. 1912 est applicable au cas de rente gratuite.

M. Joubert, dans ses excellentes conclusions dont je parlais au numéro 486, a soutenu la négative. Notre paragraphe se sert, en effet, d'un mot qui ne saurait concerner le crédi-rentier qui n'a pas fourni de capital: « *s'il manque à fournir au prêteur!* »

(1) Duparc-Poullain, t. 3, p. 67, n° 34. Il cite un arrêt du parlement de Bretagne du 21 juillet 1739.

(2) N° 474.

(3) *Contrà*, MM. Duranton, t. 17, n° 626, et Duvergier, n° 339. Mais si l'art. 1912 doit être pris si sévèrement dans le cas du § premier, ainsi que nous l'avons vu, pourquoi pas dans le second §?

M. Joubert ajoutait ensuite avec beaucoup de sens :
 « Supposons que la donatrice se soit trompée sur les
 » sûretés dont elle a voulu environner sa libéralité ,
 » et que la terre du Bectomas , qu'elle avait hypo-
 » théquée commelibre, ne le fût pas; dans ce cas le
 » donataire pourrait-il poursuivre sa bienfaitrice en
 » stellionat? Mais ne repousserait-on pas le dona-
 » taire ingrat, en lui disant : De quoi vous plaignez-
 » vous? De ce que le bien qu'on a voulu vous faire
 » n'est pas assez grand? On a pu se dispenser de vous
 » donner aucune sûreté, et vous ne pouvez pas dire
 » que vous n'auriez pas contracté sans cela. »

Dans le cours des plaidoiries , on a allégué que dans l'ancien droit on jugeait qu'une rente léguée était remboursable, si les biens hypothéqués à la sûreté de la rente étaient mis en décret ; que Rousseau-Delacombe rapporte (1) un arrêt du parlement de Paris, du 3 juillet 1730, qui le décide ainsi. Cette citation prouve qu'on n'a pas entendu l'arrêt du parlement et le passage de Rousseau-Delacombe. D'abord, il s'agissait d'un décret volontaire et non pas d'un décret forcé comme le laisse entendre la citation. Une maison , située à Ville-d'Avray, et hypothéquée par hypothèque générale à une rente de 60 livres au profit de la fabrique , avait été vendue à l'amiable à un sieur Baudoin , qui voulait purger. Alors s'éleva la question de savoir s'il pouvait amortir la rente en payant le capital, ou s'il devait continuer de la servir. Baudoin soutenait qu'il était en droit de racheter. Au contraire, la fabrique préten-

(1) V^o Rente, sect. 3.

dait que la rente , étant pour cause pie, n'était pas remboursable comme une rente constituée. L'arrêt précité donna gain de cause à Baudoin. Ainsi la question de rachat fut décidée , non pas en faveur du créancier de la rente, mais dans l'intérêt du débiteur. On a pris le contre-pied de cette décision.

Je suis donc très porté à croire que le 2^e § de notre article ne pourrait être imposé sans abus d'interprétation au cas d'une donation pure et simple.

Je ne voudrais cependant pas le décider ainsi si la donation était avec charge, et se rapprochait par là du *do ut des* et de la rente constituée moyennant un prix. Ou bien si elle était faite en faveur de mariage ; car de telles donations sont en quelque sorte considérées comme onéreuses à raison des charges du mariage qui pèsent sur les époux.

495, Et alors même que la donation serait pure et simple, si c'était l'héritier grevé de la rente par le donateur qui fit disparaître les gages assignés à la rente et menaçât l'existence de la rente , je pense que le créancier pourrait pourvoir à sa sûreté en demandant le remboursement. Ce ne serait alors qu'un mode de paiement substitué à un autre et nécessité par la faute du débiteur.

Mais je ne serais pas d'avis d'emprunter à l'article 1912 le rigorisme qui le pousse à presser le remboursement alors même que le débiteur rétablit les sûretés promises (1). L'art. 1912 n'est pas positivement et précisément applicable ; il n'est pas plus la loi de la matière que l'art. 1188 du Code civil, et le

(1) *Suprà*, n^o 493.

juge pourrait puiser dans les art. 1230 et 1231 des analogies pour arriver à des tempéraments semblables à ceux que nous avons vu l'ancienne jurisprudence pratiquer (1).

496. Quand la rente est foncière, le droit de résolution est évidemment ouvert au créancier dans les cas prévus par le 2^e § de notre article. Mais ce n'est pas en vertu de cet article que le crédi-rentier agira ; c'est sous l'autorité des articles 1653 et suivants qui gouvernent les résolutions de la vente quand l'acheteur ne paie pas le prix.

497. La troisième cause de résolution du contrat de rente constituée est la faillite ou la déconfiture du débiteur (2). Le seul fait de ce désastre rend le capital exigible, ce sont les termes remarquables de l'art. 1913.

498. Étendrons-nous cet article aux rentes de don et legs ? M. Joubert le contestait, ainsi que nous l'avons vu ci-dessus (3). Je n'aurais cependant pas de répugnance à appliquer ici ce que nous disions au n^o 495, en ajoutant cependant que la faillite et la déconfiture sont des crises telles qu'elles ne laissent place à aucun délai de grâce.

499. Et quant aux rentes foncières, on n'a pas besoin de l'art. 1913 pour pourvoir à la sûreté du créancier ; le droit commun y suffit.

(1) *Suprà*, n^o 493.

(2) Pothier, n^{os} 114 et 84.

(3) N^o 486.

ARTICLE 1914.

Les règles concernant les rentes viagères sont établies au titre *des Contrats aléatoires*.

SOMMAIRE.

500. L'art. 1914 renvoie la matière des rentes viagères au titre des contrats aléatoires.

COMMENTAIRE.

500. La rente viagère est une combinaison qui prend sa base dans des changes de longévité. C'est pour cette raison que le Code civil la renvoie à la classe des contrats aléatoires ; elle leur appartient particulièrement, en effet, par les risques auxquels se soumet le créancier en échange de ses espérances de gain. Nous en traiterons donc dans le commentaire des articles 1968 et suivants, où l'on verra ce que la rente viagère a de commun avec la rente constituée, en même temps que les caractères par lesquels elle en diffère.

FIN DU PREMIER VOLUME.