

au for intérieur, a raison du doute sur la légitimité de ce titre.

Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente. Cependant, si l'acheteur est troublé, ou à juste sujet de craindre d'être troublé par une action, soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix, jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux n'aime celui-ci donner caution, ou à moins qu'il n'ait été stipulé que, nonobstant le trouble, l'acheteur payerait (1).

ARTICLE VI.

De la Vente avec faculté de rachat ou de réméré.

855. La faculté de rachat ou de réméré est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, en remboursant non-seulement le prix principal, mais encore les frais et loyaux coûts de la vente, les réparations nécessaires et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette augmentation.

Mais si le vendeur est obligé de tenir compte à l'acquéreur de toutes les réparations qui ont augmenté la valeur du fonds, celui-ci doit être également tenu envers le vendeur de toutes les dégradations survenues par sa faute. La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années; si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme. Le terme fixé est de rigueur, et, faute par le vendeur d'avoir exercé son action de réméré dans le terme prescrit, l'acquéreur demeure propriétaire irrévocable. Si le vendeur rentre dans son héritage par l'effet du pacte de rachat, il le reprend exempt de toutes les charges et hypothèques dont l'acquéreur l'aurait grevé; mais il est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur (2).

856. Le contrat de vente, avec la faculté de rachat, est licite au for intérieur comme au for extérieur; il ne renferme rien qui soit contraire ni au droit naturel, ni au droit canonique. Mais pour que ce contrat soit légitime, il faut, 1° que le prix de la vente soit proportionné, au jugement d'hommes prudents, à la valeur de la propriété considérée comme grevée de la faculté de rachat; 2° que l'acheteur soit regardé comme propriétaire de la chose vendue, avec le droit d'en percevoir les fruits comme siens; la chose étant

(1) Cod. civ. art. 1650, etc. — (2) Ibid. art. 1659, etc.

à ses risques et périls, il est juste qu'il en jouisse comme propriétaire; 3° que l'acquéreur n'ait pas la liberté de se désister de l'achat; ce qui rendrait le contrat usuraire, à moins que les conditions ne fussent telles que le contrat cessât d'être uniquement à l'avantage de l'acheteur.

857. Suivant le sentiment d'un grand nombre de docteurs, que saint Alphonse regarde comme très-commun et certainement plus probable, *communissima et certe probabilior*, le pacte par lequel le vendeur s'oblige à racheter la chose vendue, à la réquisition de l'acheteur, *ad arbitrium emptoris*, est permis, aux conditions suivantes: 1° que les parties aient l'intention de faire un vrai contrat de vente; 2° que le prix en soit augmenté à raison de la faculté que se réserve l'acheteur; 3° que le vendeur ne soit obligé de rendre que le prix qu'il a reçu, lors même que la chose aurait été améliorée; 4° que la chose demeure aux risques et périls de l'acheteur; en sorte que, si elle périt ou se détériore, cette perte retombe sur lui, et non sur le vendeur. « His conditionibus servatis, dit saint Alphonse, nequaquam illicitum mihi videtur præfatum pactum reemendi: sicut enim licitum est pactum retrovendendi in beneficium venditoris cum diminutione pretii, sic contra cum pretii augmento licitum dici debet pactum reemendi in beneficium emptoris, cum ita gravamina utriusque compensentur (1). »

Mais le contrat serait évidemment injuste, si quelqu'un vendait une chose avec la condition expresse ou tacite qu'elle lui fût revendue ensuite à meilleur marché, lors même qu'il la vendrait à crédit, pour la racheter de la même personne argent comptant (2). Il n'est pas rare que la cupidité ait recours au contrat de vente et de rachat pour pallier l'usure.

ARTICLE VII.

Du Monopole.

858. On se rend coupable, tantôt contre la justice, tantôt contre la charité, en se livrant au monopole dans le commerce. Ainsi, celui-là pèche contre la justice, qui a recours au mensonge ou à d'autres moyens illicites pour empêcher l'importation de certaines marchandises dans le pays, afin de vendre seul les siennes à un

(1) Lib. III. n° 813. — (2) Décret d'Innocent XI, de l'an 1679.

prix plus élevé. Il y a également monopole contre la justice, lorsqu'une ou plusieurs personnes achètent toutes les marchandises d'une certaine espèce, afin de pouvoir les vendre au-dessus du plus haut prix auquel elles se vendraient, s'il n'y avait pas de monopole. C'est l'estimation commune des hommes qui doit fixer le prix des marchandises, et non quelques particuliers.

Mais y aurait-il monopole contre la justice, si, tandis que les marchandises sont à bas prix ou à un prix moyen, une ou plusieurs personnes de concert les accaparaient, afin de les vendre au plus haut prix, au *maximum*? C'est une question controversée parmi les théologiens : les uns pensent que cette espèce de monopole n'est pas seulement illicite, mais injuste; parce que, disent-ils, les marchands qui accaparent les denrées ou autres marchandises forcent les acheteurs à les payer un prix plus élevé. Ce sentiment est assez probable; mais le sentiment contraire ne l'est pas moins : il nous paraît même plus probable; car la convention dont il s'agit, quoique illicite, n'étant accompagnée, comme on le suppose, ni de fraude, ni de violence, ne blesse aucun droit strict et rigoureux; elle ne blesse point, par conséquent, la justice commutative: « Hinc, » ajoute saint Alphonse de Liguori, *probabilius est hos venditores « non teneri ad restitutionem (1). »*

859. Lorsque quelques marchands se sont réunis pour faire un monopole injuste et vendre au-dessus du *maximum*, est-il permis aux autres de vendre au même prix? Non, très-probablement : car ce prix, étant évidemment injuste par suite du monopole, ne peut devenir légitime par le concours des autres commerçants (2).

Ceux qui, après les moissons ou les vendanges, ou d'autres récoltes, les habitants du pays ayant fait leur provision, achètent les denrées qui restent, afin de les revendre plus tard avec profit, ne pèchent ni contre la justice, ni contre la charité, lors même qu'ils revendraient au maximum du prix de la marchandise (3).

860. Ce que nous avons dit de la vente s'applique, généralement, à l'échange. L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre; il s'opère, comme la vente, par le seul consentement des parties (4).

(1) Lib. III. n° 817. — (2) S. Alphonse, *ibid.* — (3) *Ibid.* n° 816. — (4) *Cod. civ. art. 1702, etc.*

CHAPITRE XIII.

Du Contrat de louage.

861. Il y a deux sortes de contrats de louage : celui des choses, et celui d'ouvrage. Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer. Celui qui s'oblige à faire jouir l'autre, se nomme *locateur* ou *bailleur*; l'autre s'appelle *locataire* ou *preneur*, et *colon* ou *fermier*, quand il s'agit du louage des héritages ruraux. Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles. Un domestique, par exemple, loue son travail. Ces deux genres de louage se subdivisent en plusieurs espèces particulières. On appelle *bail à loyer*, le louage d'un meuble, d'une maison; *bail à ferme*, celui d'un héritage rural; *loyer*, le louage du travail ou du service; *bail à cheptel*, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie. Les *devis*, *marché* ou *prix fait*, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait. Il en est du contrat de louage comme du contrat de vente, il peut se faire par écrit ou verbalement (1).

On peut louer toutes sortes de biens, corporels ou incorporels, meubles ou immeubles. On n'excepte que les choses qui se consomment par l'usage qu'on en fait; elles se prêtent, mais elles ne se louent pas.

ARTICLE I.

Règles communes aux Baux à loyer et à ferme.

862. Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, 1° de livrer au preneur la chose louée; 2° de l'entretenir en état de servir à l'usage

(1) *Cod. civ. art. 1714.*