

Cette distinction du prince des jurisconsultes français fit fortune dans plusieurs tribunaux et chez un grand nombre d'auteurs. Henrys l'adopta (1) en ces termes : « Il faut pourtant prendre garde de quelle » sorte la convention est dressée; car si, au lieu d'une » simple promesse, on avait parlé de vente, c'est-à- » dire si on avait parlé en termes de présent, et non » de futur, l'acte serait valable et obligatoire, comme » quand on dit : *vend dès à présent*, et que la promesse » de passer contrat n'est que pour l'assurance. C'est » une distinction qui a été remarquée par M. Char- » les Dumoulin. »

126. On voit que Dumoulin et Henrys ne faisaient pas une grande concession en attribuant le caractère de vente à de pareils marchés. Dans les deux exemples qu'ils posent, la promesse ne porte que sur l'obligation de passer contrat authentique, mais auparavant il y a déjà vente formelle, soit verbale, soit sous seing privé; Henrys le déclare naïvement : « *vend dès à pré-* » *sent*, » et quant à Dumoulin, quoique son hypothèse n'ait pas la même ingénuité, elle n'arrive pas moins au même résultat. Car celui qui promet *de livrer une chose (promitto talem rem... tradere)* se sert d'une promesse équipollente à celle de la vente, dont l'objet est de procurer la livraison d'une chose moyennant un prix. Si c'est là ce qu'on a appelé *promesse de vendre*, il faut convenir qu'on a nourri et perpétué une grande équivoque! car ces prétendues promesses de vendre, *de presenti*, qu'on dit équipollentes à vente, ne sont autre chose que des ventes bien et dûment conditionnées (2), surtout dans l'ancienne jurispru-

avocat, la vente était présente, et les paroles du futur n'avaient été employées que pour apposer un terme à l'obligation. (Même conseil, n° 8.)

(1) Vol. 2, liv. 4, ch. 6, q. 40, p. 333, n° 4.

(2) Il y avait cependant quelques auteurs qui pensaient que ces ventes n'étaient pas parfaites tant que le contrat authentique

dence, où le contrat de vente ne suffisait pas pour transférer le domaine à l'acheteur.

127. En veut-on de nouvelles preuves? qu'on consulte les arrêts rendus sous l'influence de la distinction de Dumoulin.

Un particulier avait VENDU (1) une métairie moyennant un certain prix, avec la clause qu'elle serait arpentée au plus tôt, et qu'il en serait passé un contrat par devant notaire, lors duquel les parties conviendraient des termes du paiement. Le billet avait été signé par le vendeur et l'acheteur. Sur le refus du premier, il intervint le 12 janvier 1649, au parlement de Toulouse, un arrêt après partage, qui décida qu'un tel acte devait être exécuté, et qu'il en serait passé contrat (2). Mais n'est-il pas clair qu'il y avait ici vente parfaite exprimée dans le billet sous seing privé, et que la seule question à examiner était celle de savoir si la promesse de passer contrat authentique suspendait la vente, question qui se rattache bien plus à ce que nous avons dit ci-dessus, n°s 18 et 19, qu'à la portée des promesses de vendre? C'est cependant comme décision sur une promesse de vendre que cet arrêt est cité par Bretonnier.

C'est aussi dans le même sens que Brillon rapporte plusieurs arrêts intervenus sur des espèces semblables (3). Nous allons le laisser parler.

« Des conventions de main privée, de la main de » la demoiselle de Bassin, et du sieur de Bienassis, » qui portaient vente DE PRÉSENTI, et qu'il en serait fait » contrat, par avis d'avocats (ce qui pourtant n'avait

n'était pas rédigé (v. *suprà*, n°s 18 et 19). Ils supposaient que les parties avaient voulu faire dépendre leur engagement de la condition suspensive de la rédaction d'un acte authentique.

(1) Je me sers du mot employé par Bretonnier, sur Henrys, vol. 2, p. 334.

(2) Catelan, t. 2, liv. 5, ch. 4. Bretonnier, sur Henrys, vol. 2, p. 334.

(3) Dictionnaire des arrêts. V. Vente, n° 49.

» pas été fait), furent confirmées au parlement de Grenoble. Par arrêt du 3 mars 1640 (1), cette demoiselle fut déboutée de sa requête par laquelle elle avait déclaré le changement de sa volonté, sous-tenant que cette vente n'était pas parfaite.

» La simple promesse de vendre n'oblige pas précisément à la tradition de la chose; mais cela se résout en dommages et intérêts. Toutefois il faut bien prendre garde de quelle sorte la promesse est dressée; car si on parle de temps présent, et non de futur, la promesse est obligatoire..., etc. »

Boniface (2) est aussi préoccupé de la même pensée; car il appelle promesse de vendre un écrit par lequel une demoiselle Braqueti avait promis à M^e Broglia, avocat de Marseille, de lui vendre pour 1500 liv. un immeuble sis à Merveil, avec clause que les *intérêts comptaient du jour de cette convention*, et que l'acheteur s'obligeait à laisser jouir les fermiers, sauf à rédiger le tout en contrat authentique à première réquisition. Or, il est bien clair que ce traité contenait une vente actuelle, puisque le prix était dû dès le moment qu'il avait été passé et qu'il produisait intérêts. Il n'y avait là de promesse *in futurum* que pour la rédaction du contrat authentique.

Enfin citons un dernier arrêt pour achever de prouver que ce qu'on appelait *promesse de vendre* n'était pas autre chose qu'une vente actuelle, accompagnée de la promesse d'y joindre un acte authentique, afin d'avoir un acte portant hypothèque et exécution parée.

La marquise du Quesne passa avec le sieur Bosc un écrit sous seing privé, qui fut ensuite déposé chez un notaire, et qui était ainsi conçu :

« Propositions convenues entre madame la mar-

(1) V. aussi Chorier, dans sa *Jurisprudence de Guy-Pape*, p. 238, notes.

(2) T. 2, p. 213, liv. 4. ch. 1.

quise du Quesne et M. Bosc pour l'achat de la terre et marquisat du Quesne. Le prix 260,000 liv.

» Pour les paiements,

» Le sieur Bosc se charge de la dette de madame de Clerambault, 63,000 liv. »

Suit l'indication de divers paiements.

Puis on ajoute :

« La jouissance à commencer au jour de Saint-Martin prochain 1696.

» Fait double à Paris, ce 6 juin 1696. »

Bosc, ayant été invité par la marquise du Quesne à passer contrat authentique, crut pouvoir s'y refuser. En conséquence, il fut traduit devant les requêtes du palais pour se voir condamner à passer contrat dans les trois jours, et à payer les sommes portées dans l'arrêt fait double le 6 juin 1696. Par sentence du 4 janvier 1697, il fut décidé que Bosc passerait contrat, sinon que la sentence en tiendrait lieu; en conséquence, qu'il paierait le prix convenu.

Sur l'appel, arrêt du parlement de Paris, du 19 juillet 1697, qui confirme la sentence.

On voit par cet arrêt, que citent tous les auteurs qui veulent appuyer la proposition, *Promesse de vente équivaut à vente* (1), que la promesse ne portait que sur l'acte authentique destiné à consolider la vente sous seing privé faite antérieurement. Ainsi donc, ce que l'on entendait par promesse de vente équivalente à vente, c'était une promesse de rendre authentique une vente déjà parfaite, mais passée sous seing privé.

128. A cette première confusion dans les termes vient s'en joindre une seconde.

Lorsqu'une promesse de vente restait dans les li-

(1) Brillou, *loc. cit.* Bretonnier, sur Henrys, vol. 2, p. 335. Ferrières (v^o Promesse de vente), qui dit : « *Promesse de vente vaut vente*, » appuie cette proposition sur cet arrêt, ainsi que sur la distinction d'Henrys et sur d'autres décisions analogues.

mites d'une simple promesse *in futurum* sans aucune obligation actuelle, c'était une grande question pour les jurisconsultes de savoir si elle devait se résoudre en dommages et intérêts, ou bien s'il en résultait une obligation de passer contrat (1). Ici se reproduisait la lutte dont nous avons parlé au n° 115. Henrys, Bretonnier (2), Boniface (3), Brillou (4), etc., tenaient que la promesse de vendre et d'acheter ne devait aboutir qu'à des dommages et intérêts. Mais le parlement de Paris, et en général la jurisprudence des arrêts, décidaient que le promettant était tenu de passer le contrat de vente (5). Alors, pour résumer en termes énergiques cette manière d'envisager les promesses de vendre, il arriva que plusieurs auteurs s'avisèrent de dire que la promesse de vendre une chose était effectivement une vente. Pourquoi à leurs yeux était-elle une vente? Écoutons Danty (6). « La » promesse de vendre une chose est effectivement » une vente; car elle est *obligatoire de part et d'autre,* » *par la raison que celui qui a promis de vendre est tenu* » *de livrer ce qu'il a vendu, et celui qui a promis d'acheter* » *est tenu de le payer. Quod ab initio spontè scriptum aut* » *in pollicitatione deductum est, hoc ab invitis complea-* » *tur.* » L. ult. C. ad S. Vellejanum.

Et Boiceau n'avait pas une autre pensée lorsqu'il donnait la rubrique suivante: « *La promesse de vendre* » *est une véritable vente* » à ce passage de son ouvrage sur la preuve: « Et quant à la maxime vulgaire qui

(1) Tiraqueau, *loc. supra cit.*

(2) Vol. 2, p. 332.

(3) T. 2, p. 213, liv. 4, ch. 1.

(4) Dict. des Arrêts, v° Vente promise.

(5) La jurisprudence des arrêts juge *sans distinction* (disait Bretonnier, p. 334, *loc. cit.*) qu'une semblable promesse oblige celui qui l'a faite de l'exécuter et de passer contrat de la vente. Cependant Boniface cite un arrêt en sens contraire, rendu par le parlement de Provence, le 12 mai 1661.

(6) De la Preuve, p. 740.

» dit que l'on peut se départir d'un contrat qui n'est » pas encore parfait ni mis au net, elle ne peut être » opposée; car ceux-là se trompent qui croient que » cette maxime a lieu dans les conventions qui portent » promesse de vendre, louer, échanger, etc., et qu'il » est permis de s'en repentir, ce qui est entièrement » faux; car ces sortes de contrats sont parfaits entière- » ment, quoique, pour leur entière exécution, ils re- » quierent un autre contrat. C'est pourquoi Bartole » et Balde les appellent des *contrats innomés*, dans les- » quels il n'est pas permis de se repentir (1). »

Ainsi donc ces contrats, que Boiceau appelle *innomés*, et qui certainement ne sont ni un bail ni une vente, puisque la vente et le bail sont des contrats nommés (2), ces contrats, à qui il manque quelque chose pour leur entière exécution, ne sont assimilés par l'auteur à une véritable vente qu'à cause de leur force obligatoire (3)!

129. Concluons, en définitive, que, dans l'ancienne jurisprudence, quand on disait qu'une promesse de vendre était une véritable vente, on voulait dire seulement qu'elle était obligatoire, et qu'à l'instar de la vente, elle devait conduire à la tradition de la chose et au paiement du prix. Concluons encore que dans un autre sens, on appelait promesse de vendre équivalente à vente la vente sous seing privé qu'on s'était obligé à rendre authentique. Ces locutions n'avaient pas un grand inconvénient, parce que, dans l'ancienne jurisprudence, la vente seule ne transférait pas la propriété, et qu'elle ne donnait lieu qu'à une action personnelle pour avoir la chose ou le prix, ce qui lui était commun avec la promesse de vendre. Toutefois, elles n'étaient pas parfaitement exactes. Dans le premier

(1) P. 737, n° 6.

(2) Boiceau dit d'ailleurs lui-même, au n° 1, que ce ne sont » pas des ventes ni des baux. »

(3) M. Toullier explique aussi de cette manière la maxime: » *La promesse de vente vaut vente*, » t. 9, 163, 164, n° 92.

sens, il était faux que la promesse fût une vente véritable, puisque la chose restait aux risques du vendeur (1), tandis que s'il y eût eu vente, le risque eût été pour l'acheteur (2). Comment, en effet, la chose aurait-elle été aux risques de l'acheteur, puisque, comme Boiceau en convient, le marché était incomplet, et qu'il fallait l'intervention d'un nouvel acte pour le consommer, savoir, ou un contrat, ou la tradition de la chose jointe à la numération du prix? Car, il faut bien y faire attention, c'est par abus de mots qu'on qualifiait de *vendeur* ou d'*acheteur* celui qui avait promis de vendre, celui qui avait promis d'acheter. L'un ne pouvait devenir vendeur, l'autre ne pouvait être acheteur que par un contrat ou par la vente tacite résultant de la tradition et du paiement du prix (3). Dans le second sens, il était également faux d'appeler promesse de vente ce qui portait sur une vente parfaite.

Ainsi, il y avait dans tout ceci une double confusion, puisque, sous le premier point de vue, on appelait vente ce qui n'était que promesse de vente, et, sous le second point de vue, on appelait promesse de vente ce qui était réellement une vente parachevée.

130. C'est sous l'empire de ces idées qu'a été conçu notre article portant que la *promesse de vente vaut vente*, etc.

Si l'on veut chercher dans les travaux préparatoires du Code Napoléon le sens qu'ont donné à cet article ceux qui l'ont rédigé, on est forcé d'en restreindre singulièrement la portée.

M. Portalis disait dans son exposé des motifs: « La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

(1) Bretonnier, sur Henrys, t. 2, p. 324, Pothier, n° 479.

(2) Pothier, n° 308 et 479.

(3) *Suprà*, n° 115.

» On trouve effectivement, en pareil cas, tout ce qui est de la substance du contrat de vente. »

M. Portalis arrête là ses expressions laconiques; mais, comme pour leur donner un commentaire, il cite en note Cochin, t. 6, 4, 160 (1).

Mais, en recourant à ce que dit, sur ce sujet, ce célèbre avocat, nous lisons: « Il est de principe qu'on n'est pas moins lié par un acte que l'on rédige et que l'on signe soi-même que par ceux qui se font en présence des notaires..... Si par l'acte même, on s'oblige à en passer un autre par devant notaires, l'acte pour cela n'est pas un simple projet, c'est seulement une forme plus authentique que l'on promet d'y ajouter, mais dont on peut se passer..... Il a été mille fois jugé qu'une promesse de passer contrat de vente était obligatoire, quoiqu'il n'y eût aucun contrat passé en conséquence, et qu'il suffisait pour cela que la promesse de passer contrat contint les conditions essentielles de la vente, *substantialia contractus*; et lorsqu'une des parties a voulu secouer le joug d'une pareille promesse, elle a toujours été condamnée à l'exécuter. » Puis, faisant allusion à l'espèce sur la quelle il écrivait, Cochin ajoute: « Ce n'est pas une simple promesse de passer contrat, c'est un acte parfait par lui-même, qui contient une obligation présente, absolue, sans retour, et à laquelle on a seulement ajouté la promesse de le cimenter par un acte devant notaires, si la dame de Mézières le réclamait. »

Si Cochin est le commentateur officiel de l'article 1589 du Code Napoléon, qu'en résulte-t-il? que cet article, en décidant que la promesse de vendre vaut vente, n'entend dire rien autre chose, sinon qu'elle est obligatoire et que le vendeur peut être contraint, *recta viâ*, sans détour, à livrer la chose et l'acquéreur à solder le prix; en un mot, que l'art. 1589 ne renferme

(1) Fenet, t. 14, p. 115.

rien de plus que ce qu'ont voulu dire Boiceau et Danty que je citais tout-à-l'heure; car il y a parfaite conformité d'idées entre ces jurisconsultes et Cochin.

Mais l'art. 1589 a-t-il voulu que la simple promesse de vendre valût vente, en ce sens que, comme la vente, elle mit la chose aux risques de l'acheteur et l'en rendit de plein droit propriétaire?

A cette question je répondrai par une distinction.

Ou la promesse de vendre est une promesse de passer un contrat ajoutée à une vente verbale ou sous seing privé déjà faite, et alors le risque pèse sur l'acquéreur dès avant la rédaction de l'acte authentique, car, comme le dit Cochin, il y a là contrat *parfait, absolu, sans retour*;

Ou bien la promesse de vendre ne vient s'ajouter à aucune convention présente, et alors elle ne peut pas plus transférer de plein droit la propriété qu'elle ne faisait dans l'ancienne jurisprudence; car le Code n'a attribué à la promesse de vente que le caractère qu'elle avait dans l'ancien droit. Le nom de Cochin, invoqué par M. Portalis, en est la preuve évidente. M. Grenier, orateur du tribunal, vient la confirmer, lorsqu'il dit: « L'usage de la promesse de vendre est aussi ancien que la vente. Il n'y avait aucun inconvénient à le conserver (1). »

Ce sentiment est aussi celui de M. Toullier.

» Il est bien évident, dit-il, que la simple promesse de vendre n'a pas l'effet de transférer la propriété, puisque celui qui promet seulement de vendre n'a pas la volonté de se dépouiller actuellement. Il ne s'oblige qu'à transférer par un nouveau contrat nécessaire pour cette translation (2).

« La commission chargée de la rédaction du projet de Code embrassa l'opinion des auteurs qui (dans l'ancienne jurisprudence) pensaient que les promes-

(1) Fenet, t. 14, p. 189.

(2) T. 9, p. 163.

» ses de vente obligeaient précisément à passer contrat et à livrer la chose. Elle s'exprime dans les mêmes termes que les auteurs: *la promesse de vente vaut vente*, sans s'apercevoir que cette maxime manquait absolument d'exactitude, sous l'empire des nouveaux principes, qui veulent que la propriété s'acquière et se transfère par l'effet des conventions, notamment par la vente, encore que la chose n'ait pas été livrée.

» Ainsi, la première vente, quoique non suivie de tradition, prévaut toujours sur la seconde, même suivie de tradition, parce que le vendeur n'a pu transférer un droit qu'il n'avait plus.

» Au contraire, la vente postérieure à la promesse de vendre, même authentique, est valide parce que la propriété ayant, nonobstant cette promesse, continué de résider sur la tête du vendeur, il continuait aussi d'avoir le pouvoir de la transférer à un acquéreur de bonne foi, sauf à celui en faveur de qui la promesse avait été faite de former une action en dommages et intérêts contre le vendeur (1). »

En conséquence, M. Toullier décide que la maxime *La promesse de vente vaut vente* n'est absolument vraie que lorsque la promesse est suivie de tradition et de possession; sans quoi, dit-il, « il est certain que la promesse de vente ne peut avoir les mêmes effets que la vente (2). »

En suivant tous les progrès de l'ancienne jurisprudence, en recherchant l'origine de l'art. 1589, et en descendant dans la pensée de ceux qui l'ont rédigé, il me paraît impossible de ne pas adopter l'opinion de M. Toullier (3). D'ailleurs, si l'on voulait prendre à la lettre les paroles de l'article 1589, si on ne les

(1) T. 9, p. 165.

(2) P. 162.

(3) Je m'aperçois que M. Duranton est d'une opinion contraire (t. 16, n° 51). Il veut que la simple promesse de vente

éclairait pas par les précédents qui ont servi à sa rédaction, on se trouverait entraîné dans les conséquences les plus fausses et les plus contradictoires avec la volonté formelle des parties. Il est déraisonnable de soutenir que la propriété est transmise de *plein droit et actuellement* à l'acheteur, lorsque le pacte intervenu entre les deux promettants fait expressément dépendre la translation du domaine d'un fait futur, d'un fait que les contractants n'ont pas voulu actuellement consommer.

Ce sentiment semble pouvoir se corroborer d'un arrêt de la Cour de cassation du 22 décembre 1813 (1). Le 26 thermidor an XIII, le sieur Delson s'oblige à payer à Sahuguet, dans le délai d'un an, 5,156 fr., et, à défaut de paiement, de lui consentir une vente de six pièces de terre désignées dans l'acte, suivant l'estimation qui en fut faite par des experts. On voit que c'était là une promesse de vente dans laquelle il y avait consentement sur la chose et sur le prix. Mais entraînait-elle translation du domaine de la chose? Une pareille idée ne fut pas même proposée, et, sur la question de savoir à compter de quelle époque Sahuguet était devenu propriétaire, il fut jugé par l'arrêt précité que c'était à compter d'un jugement

transfère la propriété, et, pour arriver à ce résultat, il lui suffit de prendre à la lettre l'art. 1589. Comme cet auteur n'a abordé aucun des arguments que je viens de passer en revue, je crois ne devoir rien changer (quant à présent du moins) à ma manière de voir, qui me paraît reposer sur des bases difficiles à ébranler; savoir: d'un côté la raison, la force des choses et la volonté précise des contractants, qui ne saurait être révoquée en doute, et dont on ne tient aucun compte dans le système de M. Duranton; de l'autre, l'origine de l'art. 1589. Je dois ajouter du reste que l'opinion que je combats ici a été adoptée par MM. Zachariae, t. 2. p. 483, 484, et Duvergier, t. 1, n° 124. — V. aussi, Bastia, 28 juin 1849. (Devill., 50, 2, 257). — Mais, V. en sens contraire, M. Marcadé sur l'art. 1589, n° 5. V. aussi mon Commentaire du Contrat de société, n° 931.

(1) Dalloz, Enregist., p. 143. Rép., Vente, p. 538, col. 2.

du 30 août 1814, portant envoi en possession des immeubles vendus.

131. Mais, sous les autres rapports, la promesse de vendre synallagmatique doit être assimilée à la vente.

Ainsi il a été jugé par la Cour de cassation que c'est à partir de l'acte notarié, passé en conséquence de cette promesse, que court le délai de deux ans dans lequel doit être intentée l'action en rescision de cette vente (1).

Cet arrêt me paraît irréprochable. Il est fondé sur la combinaison exacte des art. 1589 et 1676. En effet, la promesse de vendre et d'acheter produisant une obligation de livrer la chose et de payer le prix, c'est du jour où elle a été passée que s'ouvre l'action pour s'en faire décharger.

132. Puisque la promesse de vendre est équipollente à la vente, il faut dire qu'elle est susceptible des mêmes conditions suspensives et résolutoires que la vente. Il est même assez ordinaire qu'elle soit conditionnelle.

On trouve dans le recueil des arrêts de la cour royale de Colmar une espèce dans laquelle la promesse de vente était subordonnée à la condition suspensive que l'un des contractants épouserait la fille de l'autre (2).

Voici d'autres exemples.

Un sieur Pelisson fit au sieur Commandeur une promesse de vendre ainsi conçue: « Si le sieur Pelisson se décide à aliéner la terre qui lui reste au lieu dit Molard-Bresson, il promet d'en passer vente au

(1) Arrêt du 2 mai 1827 (Dal., 27, 1, 226). Je remarque ici peu de précision dans l'exposé des faits donné par l'arrêtiste. En rendant compte de l'arrêt de la cour de Paris qui donna lieu au pourvoi, M. Dalloz appelle *vente* l'acte primitif sous seing privé (25, 2, 252). Au contraire, en rendant compte de l'arrêt de la Cour de cassation, il l'appelle *promesse de vente*. *Infrà*, n° 822.

(2) Arrêt du 18 mai 1813, t. 10, p. 329.

» sieur Commandeur par préférence et à l'exclusion
» de tous autres, au prix de 1,100 fr. »

Au mépris de cette promesse, Pelisson vendit ce même immeuble au sieur Carriot.

Informé de ce fait, Commandeur dirigea une action en revendication contre Pelisson et contre Carriot. Par arrêt du 23 mai 1829, la cour impériale de Grenoble décida que la promesse de vente passée à Commandeur n'était pas une promesse du genre de celle dont s'occupe l'art. 1589 du Code Napoléon; que, dans tous les cas, elle serait nulle sous ce rapport, comme soumise à une condition potestative de la part de l'obligé (article 1174 Code Napoléon); qu'on ne pouvait la considérer que comme accordant à Commandeur un droit de préférence, se résolvant en dommages et intérêts (art. 1142 Code Napoléon) (1).

Le dispositif de cet arrêt est à l'abri de toute critique; mais les motifs sur lesquels il se fonde ne sont pas admissibles. Il n'est pas vrai que la condition *si je me décide à aliéner* soit purement potestative de ma part, et fasse tout à fait dépendre l'obligation de ma volonté. Je peux être forcé par mes affaires à aliéner, mes créanciers peuvent m'y contraindre, une convention peut m'y décider. Or, si je prends cette résolution, je serai tenu envers vous de vous vendre, je ne pourrai vendre qu'à vous, je ne pourrai paralyser l'obligation qu'en ne vendant pas, et je serai dans l'obligation de vous vendre si je me décide à vendre (2). Il y a une grande différence entre une pareille promesse et celle qui contiendrait la condition *si je veux* (3). Celle-ci est purement potestative; rien n'entrave mon caprice. Je suis maître de vouloir ou de ne vouloir pas aliéner; si je me décide à alié-

(1) Sirey, 29, 2, 177.

(2) *Suprà*, n.º 52.

(3) *Suprà*, n.º 51.

ner, je suis libre de ne pas vous vouloir pour acheteur; il n'y a pas de lien de droit. Les choses sont fort différentes dans l'hypothèse jugée par la cour de Grenoble.

La cour l'a si bien reconnu, que, par une contradiction évidente, elle a donné pour sanction à l'obligation une condamnation en des dommages et intérêts. Si la promesse eût été purement potestative, aurait-elle pu sortir de sa nullité radicale pour servir de base à une indemnité?

La seule manière de considérer cette affaire, c'était de reconnaître que la promesse liait Pelisson, mais que, ne produisant pas une transmission immédiate de la propriété comme l'aurait fait une vente, Pelisson était resté propriétaire et avait pu vendre à Carriot; que néanmoins, n'ayant pas rempli son obligation de faire, il y avait lieu à des dommages et intérêts (1).

Une espèce à peu près semblable s'est présentée devant la Cour de cassation dans l'affaire suivante :

Par acte sous seing privé du 13 octobre 1821, Dardillac promet de vendre à la veuve Dardillac, femme Bouré, et celle-ci promet d'acheter au prix de 1,600 fr., une écurie avec fenil et un jardin, sous condition que la vente n'aura lieu que le 14 décembre prochain, si à cette époque Dardillac en est encore propriétaire, car s'il lui arrive de vendre la maison dont ces objets sont une dépendance, il pourra comprendre ces objets dans ladite vente, et alors ces présentes demeureront nulles et non écrites.

Le sieur Dardillac ne vendit pas sa maison. Il voulut dès lors donner suite à la promesse de vente de l'écurie, et demanda le prix à la femme Bouré.

Celle-ci soutint que la promesse était nulle, comme faite sous condition potestative de la part du vendeur.

(1) *Suprà*, n.º 130. Opinion de M. Toullier.

Le 18 août 1826, arrêt de la cour de Poitiers, qui prononce la nullité de la promesse.

On est étonné de trouver une pareille décision dans la jurisprudence d'une cour souveraine, d'ailleurs très éclairée. Les notions les plus élémentaires du droit suffisent pour déterminer le caractère de la condition apposée à la promesse dont il s'agit, condition évidemment mixte, puisque Dardillac ne pouvait vendre sa maison qu'en trouvant un acheteur dans le délai de deux mois.

Aussi, sur le pourvoi, cet arrêt fut-il cassé par décision de la section civile de la Cour de cassation du 17 décembre 1828 (1).

133. De même que la promesse de vendre peut être conditionnelle, de même elle peut être à terme.

On vient d'en voir un exemple dans l'espèce précédente. Le sieur Dardillac avait promis de vendre dans le délai de deux mois; la vente ne devait avoir lieu que le 14 décembre.

Ce n'est donc qu'à compter du 14 décembre que Dardillac pouvait exiger le prix, et que l'acquêtesse aurait pu exiger la tradition.

La cour décida qu'une pareille clause était valable, quoique M^e Odilon Barrot eût soutenu le contraire dans l'intérêt de la veuve Bouré (2).

134. Si les parties veulent se désister d'une promesse réciproque de vente, elles en sont maîtresses, et l'on ne saurait considérer ce désistement comme une rétrocession de la propriété; les tiers qui auraient hypothèque générale sur tous les biens de celui à qui la promesse aurait été faite ne pourraient s'en plaindre; s'ils prétendaient que leur hypothèque, soit légale, soit judiciaire, suit l'immeuble dans les mains du promettant désormais affranchi de

(1) Dal., 29, 4, 67.

(2) Dal., *loc. cit.* — V. aussi Cass., 17 juin 1839 et 25 juillet 1849 (Devill., 39, 4, 765 et 50, 4, 520).

son obligation, ils seraient infailliblement repoussés; car l'immeuble n'a jamais été la propriété de leur débiteur. M. Duranton n'a soutenu le contraire que parce qu'il est imbu de la fausse idée que la promesse de vente transfère toujours la propriété, comme la vente même (1).

Si celui à qui la promesse a été faite ne se présente pas à l'époque indiquée pour passer contrat, il faut distinguer s'il y a un terme indiqué, ou bien si la convention ne porte pas de délai.

Dans le premier cas, la convention est résolue de plein droit et le promettant est dégagé.

Dans le second cas, il faut suivre la marche que nous avons tracée au n^o 117.

ARTICLE 1590.

Si la promesse de vente a été faite avec des arrhes, chacun des contractants est maître de s'en départir;

Celui qui les a données en les perdant; — Et celui qui les a reçues, en restituant le double.

SOMMAIRE.

135. Quand la promesse de vente a été faite avec des arrhes, elle n'est pas obligatoire. A quelles conditions il est permis de s'en départir.
136. Si la chose vient à périr, les arrhes doivent être rendues. Il en serait de même si les parties renonçaient à la promesse par un mutuel consentement.
137. Lorsque la promesse est exécutée, les arrhes s'imputent sur le prix.
138. Ce n'est pas seulement la promesse de vente qui peut être faite avec arrhes; c'est encore la vente elle-même. In-

(1) T. 16, n^o 58, p. 86.