

» l'immeuble même; qu'il a droit, lorsqu'il souffre
 » une éviction ou qu'il court un danger probable
 » d'être évincé, de se rendre intervenant à l'ordre et
 » de s'opposer à la distribution de ce prix, comme il
 » aurait le droit de suspendre le paiement s'il en
 » était encore nanti;

» Considérant que cette faculté est la même, soit
 » que le danger n'existât pas lors de la vente, soit
 » seulement qu'il ne fût pas connu, soit enfin qu'exis-
 » tant et connu il n'ait pas été l'objet d'une pro-
 » messe de payer aux termes convenus, quand même
 » le vendeur n'aurait pas fait cesser le trouble aupa-
 » ravant (1). »

Je crois qu'il ne me sera pas difficile de prouver que cet arrêt n'est autre chose qu'un de ces fâcheux écarts auxquels la jurisprudence se laisse entraîner lorsqu'elle écoute une vaine équité plutôt que les principes.

Je l'ai dit tout à l'heure avec le texte de la loi romaine : l'acheteur qui a payé son prix ne peut le répéter sous prétexte d'un danger d'éviction même imminent, et les interprètes des Pandectes ont insisté sur ce point par des paroles pleines d'énergie. Je me contenterai de ce passage de Brunemann : *Sed quid si, post solutionem pretii, EVICTIO IMMINET? Resp. nullum superest remedium talis extorquendæ fideiussio- nis* (2).

Ce principe admis, suivons-en les conséquences et supposons d'abord que les créanciers inscrits se soient partagé le prix. Je ne pense pas que la cour de Metz puisse se refuser à admettre que tous les périls du monde ne rendront pas l'acheteur recevable à leur demander la restitution du prix. On pourrait même

(1) Ce dernier considérant fait allusion à un moyen avancé par les créanciers, et qui consistait à dire que le danger d'éviction était connu lors de la vente.

(2) Sur la loi 18, § 1, D. *De peric. et com.*, n° 5.

soutenir que l'acheteur, eût-il subi une complète dé- possession, serait sans action contre les créanciers hypothécaires à qui il est venu offrir ce qui leur était dû, et qui ont reçu leur créance : *suum receperunt*. Il n'aurait de recours que contre son vendeur; car le paiement aurait été suivi de la radiation des inscriptions, et dès lors il y aurait suppression du titre par suite du paiement (1). La position des créanciers aurait été changée par le fait spontané de l'acheteur, et l'art. 1377 s'oppose dans ce cas à toute répétition. Combien, à plus forte raison, lorsque l'acheteur n'a pas encore souffert d'éviction, et qu'il n'a que de simples inquiétudes?

Eh bien! quelle différence y a-t-il entre la consignation et le paiement? Aucune. La consignation est un véritable paiement (art. 1257). Elle met la chose aux risques du créancier, et le débiteur est libéré. Si la somme venait à périr, ce serait pour le créancier qu'elle serait perdue. Celui qui a payé n'y a aucune espèce de droit.

Quand on consigne à la suite d'une procédure en purgement, que se passe-t-il entre l'acquéreur et les créanciers? L'acheteur va au-devant des créanciers, et il leur fait offre de se libérer entre leurs mains. Si ceux-ci ne requièrent pas de surenchère, ils acceptent, par-là même, la somme qui leur est offerte. Dès lors, il y a quasi contrat qui lie toutes les parties. Les créanciers se contentent du prix tel qu'il a été fixé, ils consentent à le recevoir pour le compte de leur débiteur. La consignation est un paiement réel, effectif, fait à la masse. Si les créanciers avaient voulu s'entendre, un ordre n'aurait pas été nécessaire. Les fractions de la somme totale seraient allées trouver chaque créancier, et tout aurait été consommé. Mais, comme les rangs n'étaient pas fixés et qu'un ordre était nécessaire, l'acquéreur, qui ne vou-

(1) *Suprà*, n° 498.

lait pas en attendre la suite, a vidé ses mains. Aussitôt l'immeuble a été libéré, les inscriptions ont été radiées, le droit de chacune d'elles s'est reporté sur le prix. Ce prix est devenu la propriété de la masse, sauf la sous-répartition. Il y a eu paiement, c'est-à-dire aliénation par l'acheteur, qui ne doit plus rien, pas même des intérêts (1), et qui a reçu sa décharge (2). Certainement il serait contraire à toutes les notions du crédit que les créanciers qu'on est venu solliciter de recevoir leur dû, et qui n'ont fait qu'user de leur droit en touchant leur argent, en fussent provisoirement privés lorsque leur hypothèque a été conduite à fin, et que leurs titres ont été supprimés. L'acheteur, qui n'a pas encore été dépouillé de l'immeuble, et qui n'aurait pas même une action contre son vendeur, pourrait troubler des tiers de bonne foi et prévenir par des demandes prématurées les effets d'une éviction qui peut-être n'aura jamais lieu! Non sans doute! l'acheteur doit attendre sa dépossession. Ce n'est qu'alors qu'il peut réclamer, et il n'a, dans ce cas, l'action personnelle contre les créanciers qu'autant que le paragraphe dernier de l'art. 1377 ne se réalise pas.

La cour de Metz prétend que le prix en nature à la caisse des consignations représente l'immeuble. Cette proposition est vraie à l'égard des créanciers inscrits, dont les droits sur la chose se sont de plein droit reversés sur le prix, suivant l'ordre des inscriptions. C'est un effet spécial attribué à l'hypothèque, afin de conserver les rangs de préférence. Mais elle est fautive à l'égard de l'acquéreur; elle est contraire à tous les principes sur la subrogation (3).

La cour de Metz est obligée d'attribuer à l'acqué-

(1) Voyez, à cet égard, mon Comment. sur les Hypothèques, t. 4, n° 958 *ter* et suiv.

(2) *Idem*, p. 247, n° 960.

(3) *Suprà*, n° 162.

reur un droit DE SUITE sur le prix, afin de veiller à sa conservation. Mais on conviendra que cette théorie est singulière. Un droit de préférence, cela se conçoit; mais un droit suite!! N'est-ce pas le renversement de notre principe français: *Les meubles n'ont pas de suite*? Et puis, sur quoi ce droit de suite est-il fondé? Sur la convention? Qu'on la montre. Sur la loi? Qu'on la cite. Il est bien évident que ce n'est que par voie de saisie-arrêt que le prix consigné pourrait être éventuellement affecté au droit prétendu par l'acheteur; et encore, une saisie ne pourrait être pratiquée qu'autant que l'éviction aurait donné ouverture au droit de répétition au profit de l'acheteur.

Enfin, la cour de Metz assimile l'acquéreur aux créanciers inscrits, car elle accumule les suppositions les plus forcées pour étayer son système. Mais quelle analogie y a-t-il entre les créanciers dont la masse est propriétaire du prix et l'acheteur qui s'en est volontairement dépouillé à leur profit?

En somme, l'arrêt que je viens de combattre n'est qu'un arrêt arraché aux magistrats par la commisération due à une position assez favorable; mais il est motivé en opposition aux vrais principes, et il ne saurait tirer à conséquence (4).

615. Voyons maintenant quelles sont les circonstances qui viennent au secours du vendeur pour faire cesser la résistance de l'acheteur à payer son prix.

La première se rencontre lorsque la vente, qui por-

(4) Je ferai remarquer que c'est surtout la théorie exposée dans les considérants que je combats. D'ailleurs il serait possible qu'il y eût dans les circonstances de la cause quelque fait particulier, que j'ignore, qui pût faire approuver le dispositif. Mais, je le répète, la cour s'est mise, par ses motifs, en opposition avec les vrais principes. J'apprends, du reste, qu'il y a dans cette affaire un pourvoi en cassation confié à M^e Desclaux. Je désire que ce soit pour la Cour suprême une occasion de se prononcer franchement sur cette question.

tait en elle la cause du trouble ou de l'éviction, en est purgée par le vendeur.

« Si rem quam mihi alienam vendideras, à domino redemerim, falsum esse quod Nerva respondisset, » posse te a me pretium consequi ex vendito agentem, quasi habere mihi rem liceret, Celsus filius aiebat; quia nec bonæ fidei conveniret, et ego ex aliâ causâ rem haberem (1). »

Cette décision est fondée en raison. L'acheteur veut maintenir la vente, il n'en demande pas la nullité; seulement, il retient le prix pour conserver ses sûretés. Eh bien! au moment où le vice qui pesait sur la chose disparaît, il y a double consentement pour valider la vente: consentement de la part de l'acheteur, consentement de la part du vendeur. Le prix doit donc être soldé.

Il en est de même du cas où la vente est ratifiée par celui qui avait intérêt à s'en plaindre (2).

616. L'acheteur ne peut non plus refuser le prix, lorsque, par la convention, il s'est engagé à le payer nonobstant le trouble. (Art. 1653).

617. Il ne peut le refuser si le vendeur lui donne caution suffisante. On a vu ci-dessus les expressions de Papinien, *nisi fidejussores idonei à venditore ejus evictionis offerantur* (3). La caution, lorsqu'elle est solvable, équivaut à la rétention du prix, qui n'est elle-même qu'une sûreté, destinée à remplacer la caution quand le vendeur ne peut en fournir. C'est ce que Cujas disait en termes pleins d'énergie: « *Emptor extorquet satisfactionem per retentionem pretii* (4). » En

(1) Pomponius, l. 29, Dig. *De evict.* M. Duranton partage cette opinion, t. 10, p. 462, n° 439. Mais il ne cite par ce texte décisif de Pomponius. V. *suprà*, n° 236 et 237.

(2) *Suprà*, n° 237.

(3) *Suprà*, n° 608.

(4) Lib. 3, *Respons. Papinian.*, l. 18, § 1, Dig. *De peric. et com.*

renversant les termes de cette proposition, on peut conclure que l'acheteur n'a pas besoin de retenir le prix, lorsqu'une caution le garantit de toutes les chances. Il fallait offrir cette ouverture au vendeur, afin de mettre un terme aux résistances de l'acheteur et de conduire la vente à sa conclusion. Quand le vendeur va au devant de tous les périls, et qu'il assure l'acheteur qu'il n'en sera pas inquiété, quand il procure un gage infaillible que ses déboursés ne seront pas perdus, il n'y a plus de raison pour laisser le contrat en suspens. Toute affaire doit avoir son terme.

618. Cette caution doit être du montant du prix dont l'acheteur hésite à se libérer. Elle ne doit pas le dépasser. C'est ce que la cour de cassation a jugé par arrêt du 22 novembre 1826 dans une espèce qui mérite d'être connue (1).

Levavasseur achète de Thibault divers immeubles pour le prix de 6,000 fr., payés comptant, et pour une rente foncière de 1,400 livres. Après plusieurs reventes successives, ces portions d'immeubles sont saisies par expropriation forcée et adjudgées à Lafosse.

Les représentats de Levavasseur, vendeur, se font colloquer pour une somme de 5,808 fr., destinée à assurer le service de la rente de 300 fr.; mais Lafosse refuse de payer jusqu'à ce qu'ils aient rapporté mainlevée de toutes les hypothèques qui, du chef de Thibault, grèvent l'immeuble, et garantissent la rente de 1,400 livres réduite à 938 fr. Les héritiers Levavasseur offrent une caution; mais Lafosse la trouve insuffisante et il veut qu'elle se monte au moins jusqu'à 20,000 fr., taux nécessaire pour garantir le paiement de la rente de 938 fr.

Arrêt de la cour de Rouen du 1^{er} février 1832 qui adopte le système de Lafosse.

(1) D., 27, 1, 66.

Lafosse, dit l'arrêt, peut-être, à tout moment, inquiété pour le service de la rente, dans le cas de non-paiement; l'hypothèque est indivisible, elle subsiste en entier pour tout ce qui est dû par l'immeuble; les héritiers Levavasseur doivent donc fournir la preuve que la rente a cessé d'exister; sans quoi, il faut qu'ils laissent prendre une garantie sur leurs immeubles, une inscription suffisante pour assurer le paiement de la rente de 938 fr.

Pourvoi en cassation. Les héritiers de Lavavasseur soutiennent que la cour de Rouen a fait une fautive application de l'art. 1653 du Code Napoléon; car ils ne devaient donner caution que jusqu'à concurrence de la somme qu'ils recevaient des mains de Lafosse, c'est-à-dire jusqu'à concurrence du prix porté dans le contrat de ce dernier.

Après un débat contradictoire, arrêt de la section civile qui casse l'arrêt de la cour de Rouen. Ce résultat était infaillible.

Lafosse n'avait acheté qu'une portion d'immeuble moins considérable que celle que Thibault avait vendue originairement. Le prix promis par Lafosse était aussi plus minime.

Dans cet état de choses, supposons que les héritiers Levavasseur n'eussent pas donné caution; tout ce qu'auraient pu exiger Lafosse, tant qu'il ne prenait pas le parti extrême de demander la résolution, c'était de garder par devers lui son prix à titre de sûreté, *extorquere satisfactionem per retentionem pretii*. Mais les héritiers Levavasseur ayant offert caution en même temps qu'ils réclamaient le prix dû à leur auteur, cette caution venait se subroger au prix et en quelque sorte le remplacer dans les mains de l'acheteur. Comment dès lors aurait-elle pu le dépasser? Rien ne me paraît plus simple et plus clair que le jeu de cette combinaison organisée par l'art. 1653. Elle repose tout entière sur l'identité du prix et de la caution, qui se substitue à la rétention du prix dans

les mains de l'acheteur. Il est surprenant que la cour de Rouen ne l'ait pas comprise.

Au lieu de cela, que fait la cour de Rouen? A une hypothèse dans laquelle l'acheteur conserve la chose par devers lui, elle substitue une hypothèque ou l'acheteur en est dépouillé; elle confond la crainte d'éviction non réalisée avec une éviction consommée et accompagnée de son escorte de dommages et intérêts; elle transforme l'obligation personnelle de garantir en une obligation réelle et hypothécaire de venir au secours de l'acheteur; elle crée une constitution d'hypothèque là où il n'y en a pas, là où la volonté des parties n'a pas voulu qu'il y en eût. Enfin, elle veut que celui qui ne reçoit qu'une somme déterminée donne caution pour une somme beaucoup plus forte, qu'il n'a pas touchée et qu'il ne touchera probablement pas. On voit où aboutit cette étrange confusion.

619. Comme la faculté donnée au vendeur d'exiger le prix moyennant caution solvable est fondée sur la présomption qu'il fera disparaître la cause du trouble, il n'y a plus lieu de la lui conserver si l'acheteur va au devant des difficultés et se charge lui-même de les aplanir. C'est ce qui arrive quand l'acheteur procède au paiement des hypothèques assises sur l'immeuble. On sait que le purgement suppose que le prix reste dans les mains de l'acheteur pour qu'il le verse ensuite dans les mains des créanciers inscrits. Cette opération, toute favorable à la propriété qu'elle dégage et qu'elle consolide, ne pourrait être paralysée par l'offre que ferait le vendeur de donner caution conformément à l'art. 1663; cet article n'est applicable que lorsque l'acheteur retient le prix par devers lui, garde la chose sans la purger et laisse en souffrance les droits des tiers. Mais quand l'acheteur use des moyens que lui ouvre la loi pour libérer la chose qu'il a acquise, le vendeur n'est pas recevable à se plaindre des précautions qui sont toutes dans son intérêt et dont l'exécution est bien plus sûre quand c'est l'a-

cheteur qui en est chargé. Il y a ici des intérêts qui prévalent sur ceux du vendeur. L'art. 2195 défend à l'acquéreur de payer au préjudice des inscriptions des femmes mariées qui sont premières en hypothèque. D'après l'art. 2197, l'existence seule des inscriptions, quels qu'en soient les porteurs, forme des espèces d'oppositions sur le prix entre les mains de l'acheteur. Le vendeur se trouve donc rejeté bien loin, et il doit céder le pas aux créanciers que l'acheteur veut et doit désintéresser pour assurer son repos.

ARTICLE 1654.

Si l'acheteur ne paie pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente.

SOMMAIRE.

- 620. Du droit de résolution accordé au vendeur lorsque l'acheteur ne paie pas le prix. Ce droit est modifié aujourd'hui par la loi du 23 mars 1855, sur la Transcription (note).
- 621. Ancienne jurisprudence romaine et française à cet égard. La clause résolutoire est un embarras dans le régime hypothécaire.
- 622. Il ne faut pas confondre la clause résolutoire avec le pacte commissaire des Romains.
- 623. Ni avec la reprise de la chose par la revendication.
- 624. L'action en résolution est personnelle, *in rem scripta*. Sens de cette qualification. Inadvertance de M. le professeur Duranton.
- 625. Cette action est mixte.
- 626. Objections d'anciens auteurs.
- 627. Objections d'auteurs nouveaux; par exemple, de M. Berriat, qui reproduit le sentiment d'Albericus. Réfutation.
- 628. Autre système de M. Poncet.
- 629. Démonstration des erreurs qu'il renferme.
- 630. Autre doctrine de M. Carré. Réfutation.
- 631. Questions de compétence qui se résolvent par la règle que l'action en résolution est mixte.

- 632. Le vendeur peut-il franchir tous les acquéreurs immédiats et s'adresser au dernier détenteur?
- 633. 1^{re} distinction. Si les tiers ont été chargés de payer le prix au vendeur, il peut les actionner *omisso medio*.
- 634. 2^e distinction. Si les tiers n'ont aucune obligation personnelle, on ne peut agir contre eux *omisso medio*. Dissentiment avec M. Duranton.
- 635. Conclusion. Tribunal compétent.
- 636. *Quid* quand l'action est dirigée contre les tiers seuls?
- 637. Forme plus prompte et plus économique de procéder.
- 638. Divisibilité de l'action en résolution.
- 639. Suite et explication de ceci.
- 640. Suite.
- 641. Lorsque la chose a été revendue en détail, le vendeur peut exercer la résolution partielle.
- 642. Quelque faible que soit la portion de prix due, le vendeur peut demander la résolution pour le tout.
- 643. Le droit de résolution est cessible.
- 644. Le droit de résolution ne peut être invoqué par l'acheteur contre le vendeur.
- 645. Toute vente est soumise à la clause résolutoire. Dissentiment avec M. Delvincourt.
- 646. Quelles circonstances donnent ouverture au droit de résolution?
- 647. Si le prix est une rente viagère, le défaut de paiement des arrérages autorise-t-il la résolution?
- 648. Il faut néanmoins avoir égard aux circonstances de fait qui peuvent modifier cette règle.
- 649. *Quid* si le prix est une rente constituée? Difficultés examinées. Dissentiment avec M. Duranton.
- 650. Comment la résolution opère-t-elle? Effets de la résolution.
- 651. Elle place les parties au point où elles étaient avant la vente. Les hypothèques sont effacées, mais non pas le bail passé de bonne foi.
- 652. L'acheteur doit rendre les fruits. Le vendeur doit rendre le prix principal et les intérêts. Observations sur ce dernier point.
- 653. Arrêt vicieux rendu par la cour de Lyon, qui force l'acquéreur à garder les fruits et à payer les intérêts du prix, au lieu de rendre les fruits et de recevoir le remboursement des intérêts.
- 654. De l'effet de la résolution en ce qui touche les droits de mutation.