

tant plus que l'hypothèque est écrite sur l'immeuble, comme la clause résolutoire affecte la chose vendue (1). Elle y est même écrite d'une manière plus solennelle, au moyen des inscriptions adoptées par les législations modernes!!!

Ainsi donc la raison donnée par M. Poncet n'est pas admissible : elle conduirait à la plus incroyable confusion.

L'erreur de cet écrivain vient de ce qu'il n'a pas fait assez d'attention à l'espèce d'obligation qui est au fond de l'action personnelle, et à celle que suppose l'action réelle. La première doit venir du fait personnel émané du défendeur, c'est-à-dire d'un contrat ou d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit. C'est ce qu'exprimait Caius par ces mots : « *In per-sonam actio est, quâ agimus CUM SPONSORE, aliove qui nobis vel EX CONTRACTU VEL EX DELICTO obligatus est* (2). » Mais, dans l'action réelle, l'obligation où est le défendeur de se dessaisir de la chose ne provient pas de sa promesse ou de son fait : elle vient tout simplement d'un manque de droit, *ex defectu juris*. Il ne s'est pas engagé, il n'a pas promis. On ne lui demande pas la chose parce qu'il a fait la promesse de la délivrer; on la réclame de lui parce qu'il n'en est pas propriétaire, et qu'en présence du véritable maître il ne peut garder ce qui ne lui appartient pas.

Voyez en effet ce qui se passe quand on actionne le tiers détenteur pour restitution de la chose! On lui dit : « Celui dont vous tenez vos droits devait me donner une somme d'argent, et il ne l'a pas fait. J'ai obtenu la résolution de son titre; or, l'anéantissement de son droit fait évanouir le vôtre : *resoluto jure*

(1) Aussi Albericus et Tiraqueau comparent-ils l'action en résolution exercée contre un tiers à l'action hypothécaire (*loc. supra cit.*)

(2) *Inst. Com.*, lib. 4, n° 2.

*dantis, resolvitur jus accipientis*. Cessez donc de détenir à mon préjudice une chose qui n'est plus à vous! » Dans tout ceci, il n'y a ni contrat, ni délit, ni quasi-délit. C'est tout simplement le droit de propriété qui se pose devant l'objet possédé sans cause par autrui, et efface des possessions éphémères et incapables d'altérer sa puissance prépondérante.

Pour trouver une obligation personnelle dans notre hypothèse, M. Poncet est obligé de substituer tacitement tous les sous-acquéreurs aux clauses exprimées dans le contrat du premier acquéreur. Mais cette supposition est arbitraire. Le plus souvent ces sous-acquéreurs ignorent l'existence du droit du vendeur; ou bien, ils n'ont acheté que parce qu'ils le croyaient payé. M. Poncet l'admet, puisqu'il réserve aux tiers détenteurs leur recours contre leur auteur qui les a trompés. Or je demande comment il pourrait y avoir contrat là où il y a eu ignorance d'une part et fraude de l'autre? Ne serait-ce pas pousser un peu loin la licence des conventions tacites?

Quelquefois, à la vérité, les tiers détenteurs ont pu savoir qu'il y avait un vendeur non payé. Mais est-ce une raison pour dire qu'ils se sont engagés envers lui? Nullement! Ils ont au contraire espéré que leur vendeur direct désintéresserait le propriétaire originaire, et les dispenserait par là de toute affaire à démêler ensemble.

Terminons ici cette discussion déjà trop prolongée peut-être, et disons qu'il est constant que l'action contre les tiers détenteurs est purement réelle quand ils ne sont pas engagés envers le vendeur par une clause expresse.

360. M. Carré est entré en lice avec une autre doctrine (1). Il se réunit à M. Poncet pour soutenir que l'action en résolution dirigée contre l'acheteur direct est pure-personnelle. Mais il veut qu'elle soit mixte

(1) *De la Compét.*, t. 1, p. 470 à 478, et 510 à 520.

à l'égard du tiers détenteur, et il justifie cette assertion par une définition de l'action mixte empruntée à Duparc-Poullain (1).

« L'action qui a la seule chose pour objet et qui naît » d'un contrat passé entre le défendeur et un tiers » est l'action mixte, parce qu'elle a un mélange de » réalité et de personnalité. Elle n'est pas purement » réelle, quoiqu'elle ait la seule chose pour objet » direct, parce qu'elle dérive d'un contrat sans » lequel elle n'aurait pas lieu. Elle n'est pas aussi » purement personnelle, parce que le contrat dont » elle dérive n'est point passé entre les deux parties, » et ne forme pas un véritable lien personnel entre » elles. »

J'avoue que cette idée m'a toujours paru paradoxale, bien qu'on puisse l'étayer de l'autorité de commentateurs assez nombreux (2). Comment peut-on soutenir que l'action du vendeur est fondée sur le contrat passé entre l'acquéreur et le tiers détenteur ? Eh ! qu'importe au vendeur le contrat et la cause qui ont fait passer la chose entre les mains du possesseur ? Que ce soit une vente, une donation, ou même une usurpation, il n'a pas même à s'en enquérir (3). Il suffit qu'il prouve que cette chose est la propriété de lui, demandeur, pour qu'il puisse la prendre partout où il la trouve. Il n'a qu'une chose à dire au possesseur : *Je suis propriétaire : vous détenez mon bien, à un titre ou à un autre, peu m'importe ; déguerpissez.* Quel mélange de personnalité y a-t-il là-dedans ?

En résumé, c'est assez se tourmenter l'esprit pour échapper à une vérité que le Code de procédure ci-

(1) Principes de droit, t. 8, p. 4, n° 4.

(2) V. dans Furgole, t. 2, p. 165, n° 102, des traces de cette idée.

(3) Ou du moins, si une discussion s'engage sur les titres du tiers acquéreur, ce n'est que par exception à la demande principale, qui est pure-réelle.

vile me paraît avoir mise hors de toute controverse. La nature des actions *in rem scriptæ* implique un mélange nécessaire de personnalité et de réalité qui est de la dernière évidence. Une action que l'on peut diriger contre un tiers détenteur ne saurait être purement personnelle quand elle est intentée contre l'obligé direct ; car ce dernier devra en finir par un désistement, comme le tiers détenteur. Mais si l'action est mixte contre l'acheteur doublement pressé par le droit qui résulte de l'obligation et par celui qu'engendre la propriété, elle n'est que réelle contre le détenteur ; car ce tiers n'a pas contracté avec le vendeur, et il n'est actionné qu'à cause de la chose (1).

631. Ceci posé, il deviendra facile de décider plusieurs questions qui se rattachent à la direction de l'action en résolution, et au for où elle doit être portée.

Le vendeur peut-il actionner directement le tiers détenteur, et franchir son acquéreur immédiat et tous les acquéreurs intermédiaires ?

A quel tribunal doit être portée l'action en résolution dirigée contre l'acheteur direct ? Quel est le tribunal compétent pour connaître de l'action dirigée contre les tiers ? Si le vendeur veut atteindre par la même action l'acheteur immédiat et les sous-acquéreurs, quel tribunal devra-t-il choisir ?

632. Sur la première question, M. Duranton fait une distinction (2).

S'il s'agit d'une résolution de plein droit, l'action peut être formée directement contre les tiers ; mais si elle doit être demandée en justice, il faut d'abord faire prononcer la résolution avec la partie ; pour évi-

(1) Junge M. Marcadé, art. 1654-1656, n° 5. — V. encore M. Duvergier d'après lequel l'action serait réelle contre les tiers et personnelle contre le vendeur (t. 1, n° 467).

(2) T. 11, n° 95.

ter les frais et les lenteurs, on doit mettre en cause le tiers détenteur en même temps que la partie contre laquelle la résolution est demandée.

Mais, dans une autre partie de son ouvrage (1), le même auteur semble abandonner cette distinction; et, sans la reproduire, voici comment il s'exprime :

« Le vendeur peut donc agir contre les tiers, et il » le peut même directement, sans avoir besoin de faire pro- » noncer préalablement la résolution du contrat avec l'ache- » teur (2); mais il faut mettre ce dernier en cause » pour établir que le prix n'a pas été payé et que le » vendeur n'a pas été satisfait de quelque autre ma- » nière. Il est toutefois plus régulier d'agir contre l'a- » cheteur directement, et de mettre en cause le sous- » acquéreur, pour faire déclarer le jugement com- » mun avec lui. »

Il y a du vrai dans cette opinion de M. Duranton. Néanmoins elle n'est pas complète, et, pour expliquer l'état de la jurisprudence sur notre question, il faut aller plus loin et faire une autre distinction.

Ou les tiers ont été chargés par leur contrat de payer le prix au vendeur, ou aucune charge de ce genre ne leur a été imposée.

633. Dans le premier cas, l'action en résolution peut être dirigée, *omisso medio*, contre le tiers détenteur, et c'est alors qu'on peut appliquer la doctrine de M. Duranton. La raison en est que le détenteur est un obligé personnel (3); il a succédé expressément à toutes les conditions et à tous les devoirs imposés par le contrat originaire; il s'est chargé de désintéresser le vendeur primitif. S'il manque à sa

(1) T. 46, n° 434, p. 387.

(2) D'où il suit que, suivant M. Duranton, il n'y a plus lieu à distinguer entre le cas où la résolution doit être demandée en justice et celui où elle a lieu de plein droit.

(3) *Suprà*, n° 627.

promesse, ce dernier a évidemment contre lui l'action directe en résolution.

C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation par arrêt du 12 mars 1829 (1) dans l'espèce suivante.

Diert vend à d'Hérouville un immeuble moyennant une rente de 500 liv. au capital de 12,100 liv. D'Hérouville revend à Vandermey moyennant un prix déterminé. La rente due à Diert est mise à la charge de Vandermey. Ce dernier ne paie pas, et, pour éviter une expropriation, il rétrocède à Diert, en vertu d'une transaction, l'immeuble aliéné. Hérouville, qui était resté créancier de Vandermey pour une portion de son prix, argue de nullité cette transaction, et demande la résolution de la vente passée par lui à ce même Vandermey, à la charge par lui de servir la rente due à Diert.

Dans cet état, la Cour de cassation (section des requêtes) pensa que Vandermey avait pu mettre Diert en possession, sans appeler son vendeur direct, le sieur d'Hérouville; je ne donne pas ici les considérants de son arrêt. Je reconnais qu'ils auraient pu être plus fortement motivés; ils glissent sur les points de doctrine, et ils reculent, comme beaucoup trop de décisions de la Cour suprême, devant une déduction raisonnée et approfondie des principes. Néanmoins, à mon avis, cet arrêt doit faire autorité.

Vandermey était primitivement substitué à d'Hérouville pour le paiement du prix. Il ne restait plus à Diert que de l'accepter pour débiteur direct, et c'est ce qu'il avait fait en traitant avec lui. Qu'était-ce dès lors que Vandermey lorsqu'il avait consenti à dissoudre le contrat originaire? Il était le représentant, le mandataire légal de d'Hérouville. Partant de là, il n'était pas nécessaire d'appeler ce dernier. Tant pis pour d'Hérouville s'il avait choisi pour le représenter

(1) Dal., 29, 4, 477.

un individu incapable de remplir son mandat (1) ou indigne de sa confiance.

634. Mais il en serait autrement si le tiers acquéreur n'était chargé d'aucune obligation personnelle envers le vendeur primitif, et c'est ici la seconde branche de notre distinction. Je crois qu'alors l'opinion de M. Duranton ne saurait être admise.

Pour pouvoir agir contre le tiers détenteur non obligé personnel, il faut nécessairement que son droit soit résolu, et il ne peut l'être qu'autant que le vendeur originaire a fait annuler, contradictoirement avec son acquéreur direct, l'aliénation qui a investi ce dernier, et qui a servi de fondement au droit du tiers détenteur. Tant que la cause du droit du tiers détenteur n'a pas été frappée de destruction, c'est en vain que le vendeur originaire cherche à l'inquiéter. Son action réelle manque de base; car, pour qu'elle se soutienne, il faut qu'il se présente comme propriétaire, et il est certain qu'il ne l'est pas tant qu'il reste sous le coup du contrat de vente par lequel il s'est dessaisi (2).

Qu'on ne dise pas que le vendeur originaire pourra solliciter contre le tiers détenteur l'anéantissement de ce contrat de vente; car tout résiste à cette objection. Le tiers détenteur n'a pas été partie à la vente originaire: elle est pour lui *res inter alios acta*. L'attaquer dans sa personne, c'est combattre sans ennemi et lutter sans résistance.

Et où serait la stabilité des contrats si le vendeur originaire, sans constater le refus de son obligé personnel, pouvait actionner les tiers qui se reposent sur leurs titres et sur leur bonne foi?

Ne serait-il pas possible d'ailleurs que le vendeur originaire, jaloux de rentrer dans une propriété qui a

(1) Arg. d'un arrêt de Dijon du 13 janvier 1826 confirmé le 30 août par la Cour de cassation (Dal., 27, 1, 500).

(2) V. *infra*, nos 732 et 804. Je reviens sur cette proposition.

augmenté de valeur, s'entendit avec un tiers détenteur pour obtenir de lui, sous forme de résolution, une rétrocession qui porterait atteinte aux droits de tous les acquéreurs intermédiaires, qui se conformeraient cependant aux obligations contenues dans leurs titres?

Qu'il soit donc reconnu pour constant que le vendeur ne pourra arriver à la chose qui est passée en mains tierces qu'en faisant, avant tout, résoudre le contrat avec son acquéreur direct (1).

635. Et comme l'action en résolution intentée contre l'acheteur est mixte, le vendeur devra saisir le tribunal du domicile de ce dernier ou de la situation des biens (2).

636. Que si, après avoir obtenu la résolution contre l'acheteur direct, il actionne les tiers en délaissement, ce sera devant le tribunal de la situation des biens qu'il devra porter son action; car cette action sera toute réelle.

637. Mais, pour plus de célérité et d'économie, le vendeur a encore sous sa main une manière plus expéditive de procéder.

Il peut actionner du même coup l'acheteur direct et les tiers détenteurs. Le tribunal compétent sera alors celui du domicile ou de la situation des biens

(1) *Sic* MM. Zachariae, t. 2, § 356, note 20; Duvergier, t. 1, n° 466.—V. cependant M. Merlin, quest. v° résolution, § 5, n° 1 et un arrêt de Paris du 12 février 1844 (Deville. 44, 2, 115).— Il a été jugé, d'ailleurs, que si le vendeur agit directement contre l'acheteur, il n'est pas obligé d'appeler le sous-acquéreur dans l'instance, lorsque celui-ci ne lui a pas notifié son contrat. Bordeaux, 6 juillet 1841 (Deville. 42, 2, 72).

(2) Albericus, *loc. cit.*, cité par Tiraqueau, *De retractu gentilit.*, § 8, glos. 5, n° 14, décidait le contraire. « *Primus emptor omnino conveniri debet coram iudice sui domicilii.* » Mais c'est parce qu'il voulait que l'action fût purement personnelle. Tiraqueau cite une foule d'auteurs qui décidaient que l'on pouvait saisir l'un et l'autre juge.

de l'acheteur. C'est là que les tiers devront être appelés. La raison en est que leur cause est connexe à celle de l'acheteur direct, et qu'il ne faut pas que le litige soit divisé, *ne continentia causæ dividatur* (1).

Je dis qu'il y a connexité; car si le contrat est résolu à l'égard de l'acheteur primitif, le droit de tous les acquéreurs successifs s'écroulera par un inévitable contre-coup. C'est ainsi que cela se juge dans tous les tribunaux.

638. Nous venons de faire ressortir le caractère personnel-réel de l'action en résolution; il faut insister sur un autre qualité dont elle est revêtue, c'est qu'elle est divisible, lorsqu'elle a pour objet un héritage ou autre objet divisible.

Cette divisibilité de l'action en résolution a lieu tant du côté du vendeur que du côté de l'acheteur contre qui elle est donnée.

639. Elle est divisible du côté du vendeur. Ainsi, si le vendeur laisse plusieurs héritiers, chacun peut user de la résolution pour sa part et portion (2).

Néanmoins, si un des héritiers du vendeur demande la résolution de la vente, l'acquéreur peut exiger que tous ses cohéritiers soient mis en cause pour se concilier sur la reprise de l'héritage en entier. C'est ce qui s'induit de l'art. 1670 du Code Napoléon, et ce qui a été jugé par arrêt de la Cour de cassation du 6 mai 1829 (3). Cette décision me paraît très plausible; car on ne peut forcer l'acheteur à garder pour partie une chose qu'il n'a achetée que pour l'avoir entière. Je conviens cependant qu'il n'y a pas parité parfaite entre l'acheteur contre qui on exerce l'action en réméré et celui contre qui on exerce l'action en

(1) L. 10, C. De judiciis.

(2) Arg. de l'art. 1669 du Code Napoléon. Pothier, Vente, n° 397. *Junge* MM. Duvergier, t. 1, n° 464; Duranton, t. 16, n° 379 bis.

(3) Dalloz, 29, 1, 248. — *Contra*, M. Duvergier, *loc. cit.*

résolution. Le premier est exempt de la faute; le second n'encourt la résolution que par sa négligence à payer le prix. Néanmoins cette négligence ne doit pas être punie par une injustice, et il y aurait évidemment une rigueur inique à obliger l'acheteur à conserver pour partie une chose qui, étant divisée, pourrait ne lui être qu'à charge. C'est pourquoi nous avons vu ci-dessus (1) que dans l'action rédhibitoire, qui est fondée aussi, soit sur la faute, soit même sur la mauvaise foi du vendeur, ce dernier ne peut être forcé de reprendre sa chose pour partie.

640. L'action en résolution est divisible du côté de l'acheteur contre qui elle est donnée. Ainsi, si l'acheteur laisse plusieurs héritiers, le vendeur devra leur demander la résolution pour leur part et portion; il pourra même n'actionner que les uns, tandis qu'il laissera les autres tranquilles. Ceux des héritiers contre qui l'action sera exercée ne pourront se plaindre et demander que leurs cohéritiers soient mis en cause; en effet le partage les a rendus tous étrangers les uns aux autres; leurs intérêts sont distincts et séparés; la résolution, en retirant des mains des défendeurs les parts non payées, n'entraîne aucun des inconvénients dont nous parlions au numéro précédent.

641. D'après l'art. 1220 du Code Napoléon, les obligations sont indivisibles entre les parties, et ce n'est qu'à l'égard de leurs héritiers que la divisibilité est applicable.

Néanmoins, si l'acquéreur avait revendu en détail la chose qu'il avait achetée, de telle sorte qu'il fût très difficile au vendeur d'exercer l'action résolutoire pour le tout, on doit décider (2) que le vendeur pourra exercer la résolution partielle des portions d'immeubles restées entre les mains de l'acheteur; car c'est

(1) N° 576.

(2) *Infra*, n° 657.

par le fait de ce dernier que le principe de l'art. 1220 restera sans effet. C'est ce qui a été très bien jugé par arrêt de la Cour de cassation du 30 avril 1827 (1).

642. Il est un autre point de vue sous lequel l'obligation de rendre la chose est indivisible faute de paiement du prix. C'est que, quelque faible que soit la portion du prix due au vendeur, il peut demander la résolution pour le tout, en offrant de rendre ce qu'il a reçu.

643. Nous avons considéré le droit de résolution comme personnel-réel et comme divisible ou indivisible; il a une troisième qualité, c'est qu'il est cessible, et qu'il peut être exercé, non-seulement par les héritiers, mais encore par le cessionnaire du vendeur. Il existe sur ce point une foule de décisions (2).

644. Mais la cause résolutoire ne pourrait être invoquée par l'acheteur contre le vendeur; car elle n'a été introduite qu'en faveur de celui-ci (3).

Henrys a traité cette question avec beaucoup d'érudition à son ordinaire (4). Elle peut être de quelque intérêt lorsqu'il s'agit d'une dation en paiement.

Par exemple, Pierre, mon débiteur d'une somme de 10,000 fr., me passe vente d'un immeuble, s'il ne me paie pas dans le délai d'un an. Ce délai expiré, je ne pourrai demander les 10,000 fr. et répudier la propriété de l'immeuble. J'ai accepté la vente comme moyen de paiement; j'ai voulu qu'elle fût mon indemnité en cas de retard dans la libération. Je ne peux donc pas abandonner capricieusement la vente, lorsque surtout mon vendeur en remplit tou-

(1) Dalloz, 27, 4, 221.

(2) Voyez-les dans le recueil de Dalloz, 26, 2, 156; 29, 2, 223; 32, 2, 97; 32, 2, 164. — *Junge* Cass., 25 novembre 1834; Orléans, 18 novembre 1836; Paris, 12 février 1844 (Deville., 35, 1, 664; 37, 2, 144; 44, 2, 115). — V. cependant Bourges, 21 février 1837 (Deville. 38, 2, 62).

(3) L. 2, Dig. *De lege commissor.*

(4) T. 2, p. 338, 339.

tes les conditions. Henrys justifie cette solution, d'ailleurs assez évidente en elle-même, par une décision du sénat de Turin rapportée par Antonius Thesaurus, et par une décision du sénat de Mantoue citée par Surdus.

655. La disposition de notre article s'applique à toutes sortes de ventes : aux ventes de meubles (1), aux ventes de créances (2), aux ventes commerciales (3). L'art. 1654 ne fait aucune distinction. Il est vrai que M. Delvincourt veut que le droit de résolution n'ait pas lieu au profit du vendeur de meubles qui a livré sa chose (4); mais cette opinion ne peut être suivie, ainsi que je l'ai montré ailleurs (5). Elle s'évanouit devant les termes généraux des art. 1184 et 1654, et devant la comparaison de l'art. 1654 avec les deux articles suivants, qui, en proclamant des dispositions spéciales pour des ventes d'immeubles, laissent à l'art. 1654 son caractère exempt d'exception. Enfin, on ne pourrait lui donner une couleur qu'en confondant la revendication accordée par l'article 2102 du Code Napoléon avec la résolution. Mais ce serait méconnaître la nature de deux droits fort dissemblables en eux-mêmes. Je n'insiste pas sur ce point que j'ai traité avec détail dans mon commentaire sur les *Hypothèques* (6).

(1) Paris, 18 août 1829 (Dal., 29, 2, 281).

(2) Pau, 24 juin 1831 (Dal., 32, 2, 120).

(3) Paris, 20 juillet 1831 (Dal., 31, 2, 238). Pardessus, t. 2, n° 289, p. 313.

(4) *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 380.

(5) Mon Comment sur les *Hypothèques*, t. 1, p. 283, n° 493. — *Junge* MM. Zachariae, t. 2, p. 535; Duvergier, t. 1, n° 436; Marcadé, art. 1654-1656, n° 1. — V. aussi Paris, 16 août 1832; 21 février 1838; 25 juillet 1846; Rej., 9 décembre 1835; Amiens, 1<sup>er</sup> septembre 1838; Lyon, 21 mars 1839. Du reste, l'action peut être intentée incidemment, par voie d'exception, dans un instance où le vendeur a été appelé pour faire valoir ses droits. Montpellier, 9 juin 1853 (Dall. 54, 2, 173).

(6) *Loc. cit.*

M. A. Dalloz, qui enrichit le journal de M. Dalloz aîné d'annotations souvent fort utiles, me fais l'honneur de me citer (1) sur cette question. Mais il croit que je ne fait aucune différence entre le cas où les meubles sont restés dans les mains de l'acheteur et celui où ils en sont sortis.

Cette observation me fait regretter d'avoir plutôt supposé qu'énoncé expressément l'énorme distance que je place entre ces deux hypothèses. J'avais pensé qu'il était inutile d'expliquer que la résolution ne peut être poursuivie contre les tiers qu'autant que la chose est un immeuble, mais qu'elle manque de fondement lorsque l'objet vendu est un meuble, n'ayant pas de suite aux termes des art. 2119 et 2279 du Code Napoléon. Du reste, on pourra se convaincre, par ce que j'ai dit aux n° 624, 665, et surtout 730 de ce commentaire, qu'il a été dans ma pensée de rejeter tout à fait le droit de suite, ou, ce qui est la même chose, le droit de résolution contre les tiers à qui le meuble a été revendu. Le contraire serait une erreur tellement monstrueuse en droit français, que je crois superflu de la réfuter (2).

En est-il de même lorsque le meuble vendu n'a fait que changer de qualité dans la main de l'acquéreur primitif qui, par exemple, l'a rendu immeuble par destination? M. A. Dalloz incline pour la non-résolution avec un arrêt de la cour de Paris du 16 août 1832, contre un arrêt de la même cour du 10 juillet 1833 (3). Mais j'avoue que l'opinion consacrée par ce dernier arrêt me paraît préférable. J'ai touché,

(1) Dal., 34, 2, 23, note 6.

(2) V. Coquille, quest. 63. Mon Commentaire sur les Hypothèques, t. 2, n° 395, et Bourjon, t. 1, p. 145.

(3) Dal., *loc. cit.* — *Junge Rej.*, 9 décembre 1835; Lyon, 31 mars 1839; Paris, 25 juillet 1846 (Devill. 39, 2, 237 et 423; 46, 2, 358). — V. aussi MM. Duvergier, t. 1, n° 439; Marcadé, *loc. cit.*, n° 2. — Mais v. dans le sens de l'opinion à laquelle je me rattache un arrêt d'Amiens du 1<sup>er</sup> sept. 1838 (Devill. 38, 2, 97).

dans mon commentaire sur les Privilèges et Hypothèques (1), la question de savoir si la conversion d'un meuble en immeuble par destination ébranle le privilège du vendeur, et j'ai cru pouvoir la résoudre en faveur du privilège; car, d'une part, la chose n'a pas changé de mains, et le droit de suite ne va pas au delà de la possession telle qu'elle a été fixée entre les parties contractantes; de l'autre, la chose vendue subsiste matériellement dans la même forme et avec les mêmes éléments qu'à l'époque de la vente. Elle est ce qu'elle était; il n'y a de changé que la destination, que la qualité morale, et cette mutation n'est pas de celles que l'on peut assimiler à la perte de la chose. J'ai fortifié ces raisons d'un puissant argument tiré de l'art. 593 du Code de procédure civile. On ne peut saisir-exécuter les meubles que la loi déclare immeubles par destination. En règle générale, ils ne peuvent être mis sous la main de la justice qu'avec le fonds auquel ils appartiennent. Tel est le principe consacré par l'art. 592 du Code de procédure civile. Mais, par une exception remarquable, le vendeur de ces objets est autorisé à les atteindre par la voie de la saisie-exécution. N'est-ce pas là une preuve certaine qu'à son égard ils continuent à rester meubles? que la mutation qu'ils ont subie depuis la vente ne les affecte pas d'une altération fondamentale, et qu'un simple changement de qualité est impuissant pour nuire au droit de propriété personnifié dans le vendeur non payé?

Eh bien! si le privilège se maintient intact malgré la conversion d'un meuble en immeuble par destination, n'est-il pas évident que le droit de résolution, plus vivace encore que le privilège, ne saurait en redouter la moindre atteinte (2)? Quel moyen y aurait-il d'arracher au vendeur qui demande à rentrer

(1) T. 1, n° 113.

(2) J'avais montré, en effet, avec la doctrine et la jurispru-

dans ce qui lui appartient la disposition si péremptoire de l'art. 593 du Code de procédure civile?

S'appuiera-t-on sur l'intérêt des tiers dont l'hypothèque sera venue frapper ce meuble devenu immeuble par destination? Mais cet intérêt plie devant les privilèges dont il a plu au législateur d'environner le vendeur, et devant les principes qu'une équité arbitraire ne doit pas briser. Quoi donc! si l'objet vendu était un immeuble réel et non fictif, les créanciers hypothécaires seraient condamnés à voir leur échapper par l'action résolutoire le gage qu'on leur a donné; et parce que c'est un meuble, ils aspireront à un résultat meilleur!! Mais comment ne voient-ils pas que cette circonstance est indifférente, puisque ce meuble n'a pas été déplacé, qu'il reste dans des conditions de possession qui rendent inapplicable la maxime : *Meubles n'ont pas de suite*, et qu'enfin le législateur a lui-même décidé, dans l'art. 593 du Code de procédure civile, qu'une modification dans la qualité morale de la chose n'opère pas une de ces transformations qui font évanouir le droit dans cette chose? Voilà, si je ne me trompe, ce qu'on pourrait victorieusement répondre aux créanciers hypothécaires dont l'hypothèque serait postérieure à l'immobilisation par destination. Quant aux créanciers antérieurs, on conçoit difficilement que la cour de Paris les ait considérés comme assez favorables pour les mettre à l'abri de l'art. 1654, par son arrêt du 26 août 1832.

dence, dans mon Commentaire sur les Privilèges et Hypothèques, n° 122, que l'action résolutoire, dans le système du Code Napoléon, survivait à la perte du privilège. Mais il n'en est plus ainsi maintenant; le privilège du vendeur et l'action résolutoire ont été liés l'un à l'autre par la loi du 23 mars 1855 sur la Transcription, en sorte que le vendeur qui a perdu son privilège se trouve par cela même privé de l'action résolutoire, du moins vis-à-vis des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, et qui se sont conformés aux lois pour les conserver. V. l'art. 7 de la loi.

Aussi est-il tout simple que cette cour ait abandonné quelque temps après une jurisprudence si hasardée.

Au surplus, si la vente dont on demande la résolution constituait un acte de commerce réciproque, et que l'acheteur fût tombé en faillite, la résolution ne pourrait avoir lieu si les créanciers s'y opposaient. Car, dans ce cas, le vendeur non payé n'a, à l'égard de ces derniers, que le droit de revendication (1).

646. Voyons maintenant quelles sont les circonstances qui donnent ouverture au droit de demander la résolution.

Nous l'avons déjà dit : c'est le non-paiement du prix qui est la cause et le fondement de l'action en résolution. Lorsque le vendeur n'est pas payé, soit de la totalité du prix, soit même d'une portion (2), ou des accessoires (3), il peut demander à rentrer dans l'immeuble. Si c'est un meuble qui a été vendu, il peut user de ce droit, quand même l'acheteur serait tombé en faillite (4); car la masse des créanciers succédant aux droits actifs de ce dernier doit aussi supporter l'exercice des actions passives.

647. Cette règle est simple. Il est néanmoins un cas où son application présente quelque embarras; c'est lorsque le prix de vente consiste dans une rente viagère. La difficulté git alors dans la conciliation de notre article avec l'art. 1978, d'après lequel le défaut de paiement des arrérages n'autorise pas celui en faveur de qui une telle rente est constituée à rentrer dans le fonds aliéné, mais lui donne seulement le droit de faire vendre l'immeuble, pour, sur le produit de la vente, être fait emploi d'une somme suffisante au service de la rente.

(1) Art. 576 du Code de commerce. M. Pardessus, t. 2, p. 313, Mon Comment. sur les Hypothèques, t. 1, n° 200.

(2) *Suprà*, n° 643.

(3) *Suprà*, n° 596.

(4) Paris, 24 avril 1823 (Dal., 33, 2, 148).