

En thèse générale, l'art. 1978 contient une modification exceptionnelle à l'art. 1654 (1). Il faut reconnaître que, bien que la rente viagère soit le prix de la chose, néanmoins le défaut de service des arrérages n'est pas une cause de résolution. L'art. 1654 ne statue que pour le cas de vente pure et simple. Il n'est plus applicable lorsque le prix est empreint d'un caractère aléatoire qui modifie la nature du contrat; c'est alors l'art. 1978 qui devient la règle de la matière.

648. Observez néanmoins que les conventions des parties peuvent changer ce point de droit; il faudra les peser avec attention, et tenir compte des circonstances qui font varier les espèces.

Par exemple :

Si le vendeur et l'acheteur sont convenus que la vente serait résolue faute de paiement des arrérages de la rente viagère, l'art. 1654 pourra être invoqué sans difficulté par le vendeur (2).

Il en est de même alors que le prix consiste partie en capital et partie en une rente viagère, et qu'il a été convenu d'une manière absolue que la vente serait résolue faute de paiement du prix. Dans ce cas, si la somme capitale n'est pas acquittée, bien que la rente viagère fût exactement servie, le vendeur pourra se pourvoir en résolution et faire tomber la constitution de rente (3).

La cour de Bourges a été plus loin, et, dans une

(1) MM. Duranton, t. 16, p. 392, n° 371, et Marcadé, *loc. cit.*, n° 1. *Contra*, M. Delvincourt, t. 3, p. 386.

(2) Arrêt de la cour de Bordeaux du 14 mars 1829 (Dalloz, 29, 2, 218).

(3) Arrêt de la Cour de cassation du 20 novembre 1827 (Dalloz, 28, 1, 26). — Au cas inverse, si c'est la rente viagère qui n'est pas exactement servie, le vendeur n'a pas l'action résolutoire, il ne peut agir contre l'acquéreur que par voie d'expropriation. Orléans, 6 février 1835; Rej., 13 juin 1837 (Devill. 37, 2, 75; 38, 1, 45).

espèce où le pacte comissoire n'avait pas été stipulé, elle a décidé que, lorsque la rente viagère avait été créée en attendant le paiement d'un capital déterminé qui formait le prix principal, le défaut de prestation de la rente pouvait faire résoudre le contrat (1). Il lui a semblé, non sans raison, que, quand bien même on pourrait trouver dans une telle convention quelques-uns des traits d'un contrat aléatoire, le caractère prédominant était celui d'une vente ordinaire, résoluble dans le cas de l'art. 1654.

649. Les mêmes difficultés n'existent pas si la rente, au lieu d'être viagère, est une rente perpétuelle. Le vendeur peut demander la résolution du contrat de vente en faisant usage de notre article. La Cour de cassation a eu occasion de le décider, par arrêt du 3 décembre 1817 (2), dans l'espèce d'une vente qui ne contenait pas la réserve expresse du droit de résolution.

Remarquez en outre qu'il ne sera pas même nécessaire d'attendre qu'il se soit écoulé deux ans sans paiement (3). La raison en est que l'art. 1912, qui n'autorise le remboursement forcé du capital de la rente que lorsque le débiteur n'a pas rempli ses obligations pendant deux années, n'est pas applicable lorsque le créancier réclame, non pas le rachat de la rente et la remise du capital, mais la résolution du contrat de vente et sa mise en possession de l'héritage vendu.

Suivant M. Duranton (4), il devrait en être autrement si les parties, après avoir fixé pour prix une somme d'argent, la convertissaient en une rente annuelle et perpétuelle; dans ce cas, dit cet auteur, le défaut de paiement des arrérages ne donnerait pas

(1) Arrêt du 2, avril, 1828 (Dal., 29; 2, 180).

(2) Dalloz, Vente, p. 896, 897.

(3) M. Duranton, t. 16, n° 370.

(4) T. 16, n° 370. p. 391.

lieu à la résolution de la vente, mais seulement au remboursement du capital de la rente dans le cas où l'acheteur aurait cessé d'en faire le service pendant deux ans. C'est sur l'art. 1912 que M. Duranton autorise ce sentiment.

Mais il ne paraît pas admissible. La convention dont parle M. Duranton ne contient pas de novation; elle ne constitue une rente perpétuelle et annuelle que comme mode de paiement; la dette primitive subsiste toujours, et rien ne l'a altérée dans son caractère et son principe.

C'est une seconde opinion qui a prévalu avec raison devant la cour de Bordeaux. Son arrêt est du 23 mars 1832 (1). Jeanne et François Deltoral avaient vendu, en 1822, à Gatinel, un immeuble pour le prix de 1,600 fr.; 400 fr. sont payés en argent. A l'égard des 1,200 fr. restants, ils sont convertis en rente perpétuelle et annuelle de douze quarterons de froment.

Gatinel devait deux années d'arrérages, lorsqu'en 1829 le vendeur demande la résolution du contrat. Gatinel oppose qu'il y a une novation au moyen de la constitution de la rente. Mais la cour de Bordeaux ne s'est pas arrêtée à ce moyen, et elle a déclaré le contrat résolu; il n'est pas possible de décider autrement, à moins de vouloir créer une novation sur de légères et très faibles inductions.

650. Ce serait maintenant l'occasion de s'occuper de la question de savoir comment la résolution opère quand elle a lieu de plein droit, quand le ministère du juge peut la retarder; mais ces questions trouveront leur place dans le commentaire des articles 1655 et 1656.

Parlons des effets de la résolution.

651. La résolution replace les parties dans l'état où elles se trouvaient avant la vente.

Il suit de là que le vendeur doit reprendre la chose

(1) Dal., 32, 2, 97.

franche, libre et exempte de toutes les hypothèques et autres charges dont l'acheteur l'avait grevée pendant sa jouissance; car la résolution s'opère ici *ex causâ primævâ et antiquâ, et ex necessitate pacti impressi in ipsâ rei traditione*. J'ai exposé cette théorie dans mon commentaire sur les *Hypothèques* (1).

Toutefois, le vendeur doit exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur. La règle de l'art. 1673 trouve ici son application. Elle est trop juste pour ne devoir pas être acceptée par analogie (2).

652. Le vendeur a droit de répéter contre l'acheteur tous les fruits perçus. C'est la décision de Neratius. « *Lege fundo vendito dictâ, ut si intrâ certum tempus pretium solutum non sit, res inempta sit: de fructibus, quos interim emptor percepisset, hoc agi intelligendum est ut emptor in eos sibi suo quoque jure perciperet. Sed si fundus revænisset* (3), » Aristo existimabat venditori de his *judicium in emptorem dandum esse: quia nihil penès eum residere oporteret ex re in quâ fidem fefellisset* (4). »

C'est aussi ce que décident Julianus et Paul dans les lois 7, §§ 1 et 12, Dig. *De condict. causâ datâ non secutâ* (5).

La raison en est que la résolution du contrat produit

(1) T. 2, n° 466, p. 160, et j'y reviens dans mon Comment. de la Transcription, n° 233. Loyseau, *Déguerpiss.*, liv. 6, ch. 3, n° 90. Arg. de l'art. 1673. — J'ajoute que, d'après ce principe, ce sont les fruits du bien et non les intérêts du prix qui appartiennent au vendeur. Cass. 23 juillet 1834 (Deville. 34, 4, 620); ce qui s'applique au cas d'une résolution amiable aussi bien qu'à celui d'une résolution judiciairement prononcée. *Rej.* 10 mars 1836; Bourges, 12 février 1853 (Daloz, 36, 1, 165; 53, 2, 175).

(2) *Sic* MM. Delvincourt, t. 3; Duranton, t. 16, n° 365; Duvorgier, t. 1, n° 457; Marcadé, *loc. cit.*, n° 4.

(3) C'est-à-dire, était repris par le vendeur.

(4) L. 5, D. *De lege commissor.*

(5) Pothier, *Pand.*, t. 1, p. 366, n° 17. V. aussi les lois citées par le même, t. 1, p. 619, n° 10.

un effet rétroactif, et que l'acquéreur, dépourvu de bonne foi et refusant de remplir ses obligations, manque d'un juste titre pour faire les fruits siens (1).

Que si le vendeur avait reçu une partie du prix, il devrait en tenir compte à l'acheteur, il devrait même faire raison des intérêts de cette portion du prix (2), sans préjudice, néanmoins, des dommages et intérêts qui pourraient être dus par ce dernier. En effet, le vendeur ne peut retenir les intérêts, puisqu'il recouvre les fruits. Il ne doit pas non plus préférer les intérêts du prix aux fruits de la chose; car la résolution, faisant tomber la vente, entraîne dans le même néant le prix et les intérêts qui sont l'accessoire du prix. A la vérité, il serait presque toujours plus avantageux pour le vendeur de toucher des intérêts au denier vingt que de rentrer dans les fruits qui, en général, ne dépassent pas trois et demi pour cent. Mais, en demandant la résolution, il doit en subir les conséquences, il n'est pas possible que la vente soit tout à la fois annulée et productive d'intérêts de prix.

Au reste, la possibilité qu'ont les juges de condamner l'acheteur en des dommages et intérêts peut offrir le moyen de venir au secours du vendeur et de rétablir le niveau entre les fruits et les intérêts.

953. Tels sont les principes qui, de tout temps, ont été regardés comme constants en jurisprudence. Néanmoins, la cour de Lyon leur en a substitué d'autres dans un arrêt du 23 juin 1831, qui mérite d'être connu (3).

Lablanche vend à Merloz un immeuble pour le prix de 58,500 fr. L'entrée en jouissance est fixée au 11 novembre 1825. L'acquéreur paie à compte

(1) Pothier, Vente, n° 358. Art. 550 Code Napoléon.

(2) V. M. Toullier, t. 6, n° 563, p. 599. M. Duranton, t. 16, n° 366.

(3) Dal., 32, 2 14.

12,500 fr. Quelque temps après, Lablanche est forcé de demander la résolution, et il l'obtient par jugement du 21 février 1829, qui condamne Merloz à 15,000 fr. de dommages et intérêts.

Lors de la liquidation des répétitions à exercer par Lablanche, Merloz convient que l'effet de la résolution étant de remonter au jour du contrat, Lablanche doit reprendre l'immeuble avec tous les fruits qu'il a produits, et, partant de là, il soutient que son adversaire n'est pas fondé dans sa prétention à exiger, au lieu de ce compte des fruits (environ 2 pour cent par an), les intérêts du prix à 5 pour cent; car, en demandant la résolution, il a répudié le prix, et par conséquent les intérêts de ce prix, qui n'en sont que l'accessoire.

Au contraire, Lablanche prétend que l'acheteur, ayant joui des fruits, doit, par réciprocité, les intérêts du prix, et qu'il en est comptable jusqu'au moment où a cessé la possession. Ainsi le vendeur prenait tout juste le contre-pied des principes, il ne voulait de la clause résolutoire que ce qui lui était profitable; il rejetait sur l'acheteur tout ce qu'elle a de désavantageux dans quelques-uns de ses effets. Au lieu des fruits de l'immeuble, qui étaient sa propriété, il voulait les intérêts d'une somme d'argent qui était censée ne lui avoir jamais appartenu!

C'est cependant ce dernier système que la cour de Lyon a préféré. Elle a condamné Merloz à payer les intérêts du prix, sauf à lui à percevoir des fermiers les fruits de la chose!!! et cela, quoiqu'il eût été condamné à 15,000 fr. de dommages et intérêts!!

Cette décision est bien extraordinaire. Sur quelle raison est-elle fondée? sur quel texte, sur quelle autorité repose-t-elle? Je l'ignore; car la cour de Lyon n'a pas même pris soin de colorer son paradoxe, et c'est tout au plus si elle a jeté quelques vagues considérants, afin de motiver pour la forme une solution qui contredit les doctrines les plus certaines et les

plus respectables. C'est là une de ces erreurs dont la jurisprudence des arrêts n'offre que trop d'exemples et qu'il est du devoir de la critique de faire ressortir avec indépendance.

654. Quoique la résolution replace les parties au même état qu'avant la vente, elles ne peuvent répéter contre la régie les droits de mutation qui ont été payés; elles ne sont pas même dispensées de payer ces droits s'ils ne l'ont pas encore été. En matière d'enregistrement, le principe est toujours qu'un droit régulièrement perçu, ou qui a dû l'être, n'est pas sujet à restitution, quels que soient les événements ultérieurs.

Il y a plus, c'est que la résolution elle-même donne lieu à de nouveaux droits (1). On fait à cet égard une différence entre le cas où l'acheteur a été mis en possession et celui où il n'y a pas eu de tradition.

Dans le premier cas, on considère que la résolution opère une revente sujette à de nouveaux droits, lesquels sont payables par le vendeur, sauf son recours contre l'acheteur.

Dans le second cas, le jugement qui ordonne la résolution n'est soumis qu'à un simple droit fixe, payable par celui qui l'a obtenu, sauf aussi son recours contre l'acheteur (2).

655. Il reste à nous occuper des fins de non-recevoir contre la demande en résolution. Elles découlent ordinairement de la renonciation expresse ou tacite et de la prescription.

Tout ce que nous avons à dire sur la renonciation du vendeur sera dominé par une distinction capitale

(1) Dans l'ancienne jurisprudence, la question était fort controversée pour les lods et ventes. Voyez Bretonnier, sur Henrys, t. 2, p. 340. D'Olive, chap. 17, liv. 2, etc.

(2) Art. 12 de la loi du 27 nivôse an ix. Dalloz, Enregist., p. 180 et suiv.

entre sa position à l'égard de l'acquéreur direct et sa position à l'égard des tiers détenteurs.

Parlons d'abord de l'acquéreur.

656. Tant que les choses se passent entre le vendeur et lui, on ne peut opposer au vendeur aucune renonciation ou fin de non recevoir tirée des démarches qu'il a faites pour obtenir le paiement du prix. C'est un point que j'ai développé dans mon commentaire sur les hypothèques. Il faut y recourir (1).

Cette règle devrait avoir lieu quand même l'acte de vente contiendrait une clause équivalente au pacte commissaire des Romains (2).

On connaît la portée de ce pacte commissaire. Si le prix n'était pas payé au jour indiqué, la chose était *inempta*, la vente était considérée comme n'ayant jamais eu lieu, et l'objet acheté retournait de plein droit au vendeur.

Cependant le vendeur pouvait renoncer à ce droit introduit en sa faveur. Pour cela, il devait, à l'échéance du terme, examiner, suivant le conseil de Papinien (3), s'il lui était plus avantageux d'obtenir la résolution de la vente ou le paiement du prix. S'il se décidait pour le paiement du prix, il était censé renoncer à la résolution de la vente (4), et cela par une raison fort simple : c'est que demander le paiement du prix, c'était reconnaître l'existence de la vente; c'était lui rendre la vie qu'elle avait perdue, tandis que par le pacte commissaire elle aurait dû être anéantie *ipso facto*. La vente était donc reconstituée, elle reprenait naissance; mais cette fois elle était purgée de tout pacte commissaire, puisque le vendeur y avait renoncé. La vente devenait pure et

(1) T. 1, p. 334, n° 224 bis.

(2) V. le titre du Dig. *De lege commissor.*

(3) L. 4, § 2, Dig. *De leg. com.*

(4) L. 7, Dig. *De leg. com.*

simple, et dès lors la résolution ne pouvait plus en être poursuivie; car, comme je l'ai dit plus haut (1), une vente ne pouvait pas être annulée pour défaut de paiement de prix, toutes les fois que les parties ne l'avaient pas formellement réservé.

On voit que cette théorie ne peut plus se reproduire dans le droit français; on aurait beau insérer dans le contrat de vente une clause équivalente au pacte commissaire, la demande du prix ne serait jamais un obstacle à demander la résolution de la vente. Car si des imitateurs serviles du droit romain voulaient assimiler cette réclamation du vendeur à une renonciation implicite au pacte commissaire et à une reconnaissance de la vente, ils se trouveraient toujours en présence de la clause résolutoire tacite que la volonté du droit français sous-entend de plein droit dans ce nouveau contrat pur et simple (2).

657. Lorsque la chose vendue a été revendue pour partie en détail, et que les sous-acquéreurs ont payé exactement entre les mains du vendeur originaire le montant de leurs acquisitions, le vendeur non payé de la portion qui est restée entre les mains de l'acquéreur direct est-il non-recevable à demander la résolution de cette partie de la vente, dès lors qu'il déclare ne pas vouloir inquiéter les tiers acquéreurs?

On peut dire pour la fin de non-recevoir que la vente est indivisible, et que le vendeur, en la ratifiant pour les parties aliénées aux sous-acquéreurs, est censé la ratifier pour le tout; qu'il ne peut vouloir qu'elle subsiste pour partie et qu'elle soit anéantie pour partie.

Néanmoins il faudra se prononcer contre la fin de

(1) *Suprà*, n° 621.

(2) Au surplus, presque toutes les formules de clause résolutoire que l'on donne comme équivalentes au pacte commissaire des Romains ne le sont pas. On peut consulter Voët (lib. 18, t. 3, n° 2).

non-recevoir (1). L'acheteur ne peut se plaindre que le vendeur laisse en repos les sous-acquéreurs. Ce silence est dans son intérêt, il lui épargne des recours en garantie; et, moins que tout autre, il peut se faire une arme contre le vendeur de ce que, par ménagement, il ne pousse pas les choses à l'extrême.

D'ailleurs la dissémination de la propriété dans un grand nombre de mains peut rendre l'exercice de la résolution si difficile et si dispendieux que le vendeur recule devant de tels obstacles! Or, de qui proviennent ces empêchements et ces embarras? N'est-ce pas du fait de l'acquéreur?

Disons-donc que le vendeur pourra, sans craindre une fin de non-recevoir, retirer des mains de l'acheteur la portion que celui-ci a conservée et qu'il ne paie pas. On a vu ci-dessus (2) que la cour de Riom l'a ainsi décidé par un arrêt confirmé par la cour régulatrice.

658. J'ai eu connaissance de l'espèce suivante qui mérite d'être rapportée par les combinaisons qu'elle renferme.

Pierre, vendeur d'un immeuble, reste créancier d'une partie du prix. L'immeuble ayant été plus tard exproprié, Pierre s'en rend acquéreur. Il faut savoir que, par une suite de circonstances inutiles à rappeler, il avait laissé périr son droit de privilège. Bientôt il est actionné comme tiers détenteur et il délaisse en vertu des art. 2167, 2168 et 2172 du Code Napoléon. Mais aussitôt il forme une action en résolution contre le curateur créé à l'immeuble.

On soutenait qu'il y était non-recevable, parce que son acquisition, sans réserve aucune, établissait une présomption qu'il avait renoncé à la clause résolutoire. En se rendant acquéreur, il savait qu'il ne pourrait former son action contre lui-même, et que

(1) *Suprà*, n° 642. V. aussi, n° 166.

(2) *Loc. cit.*

dès lors la résolution devenait impossible. N'est-il pas évident que ses droits ont été, par le fait, frappés d'extinction? Telle est l'argumentation qu'on met-tait en avant contre ce vendeur : on s'emparait des divers rôles qu'il avait joués pour le placer en op-position avec lui-même et paralyser l'exercice de ses actions.

Je crois cependant qu'on n'y était pas fondé.

Le délaissement par hypothèque produit la pleine éviction (1), et il est certain qu'on ne peut opposer à celui qui le fait aucune novation résultant de son contrat d'acquisition (2). Cette acquisition étant révoquée, son effet l'est également. C'est pourquoi Loyseau dit très bien : « Pareillement faut tenir qu'a- » près ce délaissement les hypothèques et servitudes » que l'acquéreur avait sur l'héritage, avant son ac- » quisition, et qui avaient été confuses par le moyen » d'icelle, reprennent leur force et vertu, et partant » que lui-même se peut opposer au décret pour la » conservation d'icelles, comme un autre créan- » cier (3). » Ces paroles, jointes à l'art. 2177 du Code Napoléon, résolvent notre question en faveur du vendeur non payé.

659. Plaçons maintenant le vendeur en présence des tiers détenteurs.

Dirigée par l'intérêt qu'inspirent les possessions acquises et des droits stipulés de bonne foi, la juris-prudence a en général une tendance marquée à écar-ter l'exercice de la clause résolutoire toutes les fois que les circonstances font présumer que le vendeur y a forcément renoncé, et cette pensée est d'autant plus vive que les reventes en détail prennent de jour

(1) Loyseau, Déguerpiss., liv. 6, ch. 7, n° 9. Voyez mon Comm. sur les Hypothèques, t. 3, n° 841.

(2) Idem, n° 8.

(3) Idem, n° 7. Voyez mon Comment. sur les Hypothèques, t. 3, n° 841.

en jour un grand développement, et que les actions rescisoires seraient une cause permanente de ruine pour les uns et d'inquiétudes désespérantes pour les autres.

J'ai fait connaître dans mon commentaire sur les *Hypothèques* la jurisprudence de la Cour de cassation, toute favorable au tiers détenteur (1). Je crois qu'elle doit être maintenue comme bonne et équitable. Ainsi, toutes les fois qu'un vendeur se présentera à l'ordre sans réserve, on devra décider qu'il a ratifié la trans-mission de la propriété entre les mains des tiers ac-quéreurs; qu'il a fait un acte positif au moyen du quel il s'est associé à la sous-aliénation, à la ré-partition du prix entre les créanciers, à la consolida-tion de la propriété entre les mains du sous-aqué-reur; qu'il serait injuste qu'il vint ensuite troubler une série de faits consommés sous ses yeux et avec son concours. Comme je l'ai dit dans l'ouvrage précité, « ces actes doivent être maintenus; car la ré- » paration de l'erreur (du vendeur) aurait des suites » plus fâcheuses que l'erreur elle-même, et l'on arri- » verait à ce résultat injuste, de préférer celui qui » s'est trompé par sa faute à ceux qui ont été trom- » pés par lui (2). »

660. Il en serait autrement (on le sent bien) si le vendeur, au lieu d'avoir produit à l'ordre et de s'être rendu commune toute la procédure en purgement, était resté à l'écart. Son silence, loin d'être alors un indice de renonciation, serait au contraire une preuve qu'il n'a pas voulu ratifier les actes opérés sans sa participation (3).

661. Il est plusieurs autres circonstances d'où la

(1) T. 1, n° 225, p. 336, et n° 224, p. 333.

(2) P. 338. Voyez, en sens contraire, Agen, 22 mai 1832 (Dal., 32, 2, 98).

(3) Arrêt de la Cour de cassation du 24 août 1831, portant cassation (Dal., 31, 1, 281).

jurisprudence a fait sortir des preuves de renonciation à l'égard des tiers. Par exemple, un vendeur autorise, par le contrat, les reventes en détail, sous la seule réserve que les tiers garderont le prix entre leurs mains pour sa garantie; des reventes ont lieu; les acquéreurs obéissent à la condition prévue; cependant une portion de l'immeuble reste entre les mains de l'acquéreur direct, qui ne se libère pas. Dans ces circonstances, le vendeur demande la résolution de la vente tant contre l'acquéreur que contre les tiers détenteurs.

Mais, par arrêt de la Cour de Rouen, confirmé par la Cour de cassation, il a été jugé que le vendeur pouvait sans doute et devait obtenir la résolution de la vente en ce qui touche la portion restée entre les mains de l'acquéreur direct; mais qu'il devait respecter les possessions des sous-acquéreurs, possessions de bonne foi, favorisées et autorisées par le vendeur lui-même, sauf à ceux-ci à vider leurs mains à qui de droit (1). Cette appréciation est équitable et légale.

662. Après la renonciation expresse ou tacite, vient comme fin de non-recevoir la prescription de l'action en résolution.

Entre le vendeur et l'acquéreur ou ses héritiers, l'action en résolution ne se prescrit que par trente

(1) L'arrêt est du 19 août 1831. Il a été confirmé par la Cour de cassation le 7 septembre 1832 (Dalloz, 23, 1, 43). Du reste, les faits me paraissent exposés avec confusion et inexactitude dans le recueil que je viens de citer. On dit, par exemple, dans l'exposé des faits, que l'acquéreur avait revendu *tous* les biens compris dans le contrat attaqué; et il résulte, au contraire, de l'arrêt, qu'il avait conservé une partie de la ferme. On dit que les sous-acquéreurs étaient autorisés à payer à l'acheteur, et il résulte de l'arrêt qu'ils devaient garder dans leurs mains le prix de leur acquisition, etc. L'usage des arrêts est déjà assez périlleux, sans qu'on en augmente les dangers par ces erreurs de fait.

ans, et ces trente ans ne courent que du jour où le prix a été exigible (art. 2257).

Mais les sous-acquéreurs qui réunissent la bonne foi au titre peuvent se prévaloir de la prescription de dix et vingt ans.

La bonne foi existe quand même le tiers détenteur aurait su que le prix était dû; car il a pu légitimement penser que le vendeur originaire serait payé par son acquéreur direct (1).

Mais si le sous-acquéreur était chargé par son contrat de payer le vendeur, il ne pourrait exciper que d'une prescription de trente ans; car il serait obligé personnel, et la bonne foi lui manquerait (2).

#### ARTICLE 1655.

La résolution de la vente d'immeubles est prononcée de suite, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix.

Si ce danger n'existe pas, le juge peut accorder à l'acquéreur un délai plus ou moins long, suivant les circonstances.

Ce délai passé sans que l'acquéreur ait payé, la résolution de la vente sera prononcée.

(1) V. MM. Zachariæ, t. 2, p. 538; Vazeille *Prescrip.*, t. 2, n° 517; Duranton, t. 16, n° 364, Marcadé, *loc. cit.*, n° 5. — V. aussi mon Comment. sur la Prescription, n° 57. — *Junge* Toulouse, 13 août 1827; Colmar, 6 mars 1830; Rej., 12 janv. 1831; Rouen, 28 déc. 1831; Orléans, 14 déc. 1832; Bordeaux, 24 déc. 1832; Rej., 31 janvier 1844; Riom, 23 décembre 1845 (Dal., 46, 2, 105).

(2) Arrêt de la cour de Limoges du 19 janvier 1824 (Sirey, 26, 2, 183).