

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).

SOMMAIRE.

663. Transition.
 664. La clause résolutoire tacite n'opère pas de plein droit. Règles à suivre dans le cas de vente d'immeubles.
 665. *Quid* dans les ventes des choses mobilières?

COMMENTAIRE.

663. L'art. 1655 donne au juge les règles qu'il doit suivre pour prononcer la résolution de la vente, en vertu de la clause résolutoire sous-entendue dans le contrat de vente. Ce n'est que dans l'article suivant qu'il est question de la clause résolutoire expresse.

664. J'ai dit ailleurs (1) que la clause résolutoire tacite n'opère pas de plein droit, qu'il faut qu'elle soit demandée (2) en justice, et qu'il peut être accordé un délai à l'acheteur suivant les circonstances.

Notre article prend cette règle pour point de départ; il la proclame et l'organise pour les ventes d'immeubles. Voici ces brièves dispositions.

Si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix, par exemple lorsque l'acheteur d'une forêt, poursuivi par ses créanciers et au moment de tomber en déconfiture, se dispose à couper à blanc étoc, l'article 1655 veut que la résolution de la vente soit prononcée de suite. Aucun délai de grâce ne doit être accordé à l'acheteur qui a cessé de présenter des garanties et qui n'offre plus que des causes d'inquiétudes. Il y a péril en la demeure : le juge doit hâter la résolution.

Si le danger n'existe pas, le juge peut accorder un délai plus ou moins long suivant les circonstances. Il est inutile d'observer que la concession de ce délai

(1) *Suprà*, n° 61 et suiv.

(2) L'art. 1654 se sert de cette expression très significative.

est facultative, et que le juge peut le refuser, si l'acheteur est indigne d'intérêt. Si ce délai expire sans paiement, la résolution doit être prononcée; elle est acquise au vendeur. Le juge ne pourrait, sans lui faire grief, accorder un nouveau terme. Les expressions de l'art. 1655 indiquent clairement qu'il n'y a plus lieu à prorogation.

665. Voilà quelles sont les règles pour les ventes d'immeubles.

Mais en est-il de même dans les ventes de choses mobilières?

Nul doute que nous ne retrouvions ici le principe que la clause résolutoire tacite n'opère pas de plein droit. L'art. 1654 le dit assez hautement, et cet article est général; il s'applique à toutes les ventes quelconques (1).

Mais il y a cette différence entre les ventes d'immeubles et les ventes de meubles, que, dans celles-ci, le vendeur est toujours en danger de perdre la chose et le prix, à cause de la facilité qu'a l'acheteur de faire disparaître la chose. D'où il suit qu'il n'y a pas lieu d'accorder des délais pour le paiement.

Sous un autre point de vue, une prorogation de délai aurait des inconvénients graves. On sait avec quelle promptitude varient les prix des choses mobilières. Pendant le délai de paiement, l'objet vendu pourrait augmenter de valeur; mais si à l'expiration l'acheteur ne payait pas, et qu'on fût alors à une époque de baisse, le vendeur serait exposé à reprendre sa chose avec perte, et à se voir privé de ses chances de profit.

ARTICLE 1656.

S'il a été stipulé lors de la vente d'immeubles,

(1) *Suprà*, n° 646.

que, faute de paiement du prix dans le terme convenu, la vente serait résolue de plein droit, l'acquéreur peut néanmoins payer après l'expiration du délai, tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation : mais, après cette sommation, le juge ne peut pas lui accorder de délai.

SOMMAIRE.

666. Du cas où la clause de résolution est expresse. Tempérament apporté à la rigueur des principes pour le cas de vente d'immeubles.
667. Mais cet adoucissement n'a pas lieu dans les ventes de meubles avec clause résolutoire expresse. Raison de cette différence.
668. S'il est dit que la résolution de la vente d'immeubles aura lieu de plein droit et sans sommation, l'art. 1656 sera inapplicable. Dissentiment avec M. Duranton.
669. Lorsque l'acheteur a été mis en demeure par une sommation, est-il à temps d'offrir le prix au vendeur tant que la résolution n'est pas prononcée? Dissentiment avec M. Duranton. La convention est décisive contre son opinion.
670. Le texte de la loi ne l'est pas moins. Argument à *contrario* qu'il fournit, et qui est décisif.
671. Suite. Comparaison de l'art. 1656 avec les textes de Pothier et de Domat.
672. Suite et conclusion.

COMMENTAIRE.

666. Notre article nous conduit au cas où la clause résolutoire est expresse; la formule de cette clause est donnée par le texte que nous analysons : *Faute de paiement du prix dans le terme convenu, la vente sera résolue* DE PLEIN DROIT.

J'ai dit ci-dessus (1) qu'alors même que la convention ne porterait pas ces mots *de plein droit*, la résolu-

(1) N° 61.

tion n'en serait pas moins encourue *ipso facto*, et que le juge ne pourrait vérifier les causes du retard et accorder une prorogation. C'est ce qui résulte de l'art. 1183, qui est la règle générale.

Néanmoins, en ce qui concerne les ventes d'immeubles, l'art. 1656 y apporte un adoucissement (1). Il veut qu'encore bien que la clause résolutoire soit expresse et qu'elle porte dissolution de plein droit de la vente, l'acquéreur puisse payer hors des délais, tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation. Mais, dès l'instant que la sommation est donnée, la résolution est acquise, et le juge ne pourrait sous aucun prétexte accorder une prorogation.

667. Cette exception à l'art. 1183 ne doit pas être étendue aux ventes de meubles revêtues d'une clause résolutoire expresse. Dans ces sortes de ventes, l'expiration du délai convenu opère virtuellement; le vendeur n'a pas besoin de faire une sommation pour mettre l'acheteur en demeure, et ce dernier n'est pas admis à payer hors des termes stipulés (2). Mais, dans les ventes d'immeubles, le législateur a cru devoir se montrer moins rigoureux, et voici pourquoi. La résolution entraîne des conséquences très graves, elle donne lieu à des droits d'enregistrement considérables (3), elle trouble de longues possessions, elle ébranle les droits des tiers; il a dû par conséquent entrer dans les vues d'une législation prudente d'accepter tout ce qui peut sauver l'acheteur ou ses ayants-cause d'une telle perturbation, sans nuire aux intérêts du vendeur.

668. Si la convention portait que la vente serait résolue de plein droit *et sans qu'il fût besoin d'une sommation*, je pense, avec M. Toullier, que le bénéfice de

(1) *Suprà*, *loc. cit.*

(2) *Suprà*, n° 654.

(3) *Junge arg.* de l'art. 1657. — MM. Toullier, t. 6, n° 558 et Duvergier, t. 1, n° 461.

l'art. 1656 ne pourrait être invoqué (1). La force de la convention déroge ici à la loi, elle ne permet pas à l'acheteur de se relever de la déchéance par un paiement tardif. M. Duranton professe, a tort ce me semble, une opinion contraire (2); l'art. 1139 s'élève hautement contre ses scrupules, et d'ailleurs l'article 1656 ne tient pas assez à l'ordre public pour que la volonté expresse des parties ne puisse pas se placer en dehors de ses dispositions.

669. M. Duranton discute une autre question, plusieurs fois soulevée devant les tribunaux, et qu'il me paraît résoudre d'une manière inexacte (3).

Lorsque l'acheteur a été mis en demeure de payer, par la sommation dont parle l'art. 1656 du Code Napoléon, est-il à temps d'offrir le prix au vendeur tant que la résolution n'a pas été prononcée? Oui, répond M. Duranton; car tout ce que la loi défend au juge, c'est d'accorder un nouveau délai. Or, l'acheteur n'en demande pas. Il ne fait que réclamer la faculté de se libérer. Il satisfait au vœu du vendeur, loin de le contrarier (4).

La Cour de cassation a proscrit cette interprétation de l'art. 1656, par un arrêt du 19 août

(1) T. 6, n° 568 et 557. Arg. de l'art. 1139. — *Junge* M. Duvergier, t. 1, n° 462.

(2) T. 16, n° 376.

(3) T. 16, n° 377.

(4) On cite en faveur de cette opinion un arrêt de la cour de Bruxelles du 7 août 1811 (Palais, 1812, p. 637). Mais, 1° cet arrêt est relatif à un bail; 2° il y avait des circonstances qui annonçaient, de la part du bailleur, une grande inhumanité; 3° enfin la décision, entraînée évidemment par la position intéressante du fermier, fonde son premier considérant sur ce que le pacte commissaire est comminatoire!!! Ainsi les juges n'ont pu trouver que l'erreur pour venir au secours de l'équité!! — V. cependant dans le sens de l'opinion émise par M. Duranton, MM. Delvincourt, t. 3, p. 386 et Coulon, quest. de droit, t. 1, p. 510, Dial. 42.

1824 (1). Elle a décidé que l'acheteur ne pouvait purger sa demeure qu'autant qu'il n'avait pas été sommé.

Cette décision me paraît préférable à celle de M. Duranton. La raison en est simple, et je n'ai pas besoin d'aller la rechercher bien loin; je la trouve dans la convention qui tranche tout et dont M. Duranton ne tient aucun compte.

Que veut en effet le contrat? Il veut que, si le paiement n'a pas lieu dans tel délai, la vente soit résolue de plein droit. Cette stipulation est précise, elle n'a pas été insérée sans dessein. Elle ne doit pas dégénérer en vaines paroles comminatoires.

A la vérité, l'art. 1656 mitige la rigueur des effets de cette convention, en permettant à l'acheteur de purger sa demeure tant qu'il n'a pas été sommé de payer; mais cette restriction apposée à la volonté des parties doit s'arrêter là. On ne doit pas y ajouter des entraves arbitraires que la loi n'a pas expressément autorisées, et il faut dire qu'une fois la sommation effectuée la demeure est acquise, à peu près comme dans le droit romain elle était obtenue par la seule échéance du terme. Ainsi la résolution est dès lors de droit, et il ne reste plus au juge qu'à la prononcer.

M. Duranton insiste sur ce que l'art. 1656 ne porte pas expressément une disposition pareille.

Mais quand cela serait, qu'importe le silence de la loi? La convention n'a-t-elle pas parlé?

670. Au surplus, il ne me paraît pas exact de dire que l'art. 1656 soit muet sur notre difficulté. Je crois pouvoir soutenir qu'il la résout dans le sens de la convention.

Il porte en effet : « L'acquéreur peut néanmoins payer après l'expiration du délai, tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation. »

Donc, lorsqu'il a été mis en demeure par une som-

(1) Dalloz, Oblig., p. 516. — *Junge* Riom, 5 juillet 1841 (Deville. 41, 2, 563). V. aussi M. Duvergier, t. 1, n° 463.

mation à la laquelle il n'a pas obéi, il ne peut plus payer et le vendeur doit reprendre sa chose. Le juge n'a plus qu'à déclarer la résolution.

On me dira que ceci est un argument à *contrario*, et que cette manière de raisonner est souvent fautive. Mais tout ce que je demande, c'est qu'ici elle soit d'accord avec l'esprit de la loi; or, si l'on ne veut pas faire violence à la convention des parties, et exagérer les modifications que l'art. 1656 a cru devoir y apporter, on sera de toute nécessité convaincu que l'argument à *contrario*, que fournit l'art. 1656, est véritablement décisif.

671. On ne saurait l'ébranler en s'emparant des dernières paroles de l'article qui porte : *mais après cette sommation le juge ne peut pas lui accorder de délai*. Je sais qu'on cherche à faire ressortir ces expressions pour soutenir que tout ce que veut le législateur, c'est que le terme du paiement ne soit pas prorogé; on ajoute qu'ici il ne s'agit pas d'un délai à obtenir, mais d'un versement actuel qu'on veut contraindre le vendeur à recevoir.

A mon avis, c'est mal comprendre la pensée de l'article. Je le prouve en comparant sa disposition avec ce que Pothier et Domat enseignent sur l'effet du pacte commissaire dans l'ancien droit français.

« L'acheteur peut donc, dit Pothier (1), jusqu'à ce que la sentence soit intervenue, quoique après l'expiration du terme, empêcher la résolution du contrat par des offres. » On voit que c'est à peu près ce que veut encore aujourd'hui M. Duranton.

Domat ajoute (2) : « Les clauses résolutoires à défaut de paiement au terme, ou d'exécuter quelque autre convention, n'ont pas l'effet de résoudre d'abord la vente par le défaut d'y satisfaire; mais on accorde un délai pour ce qui a été promis. »

(1) Vente, n° 460.

(2) L. 1, t. 2, sect. 12, n° 12.

Il y avait donc dans l'ancienne jurisprudence française une double répulsion du pacte commissaire stipulé avec la clause de *plein droit*. Malgré les conventions les plus solennelles, l'acheteur pouvait payer hors des délais et jusqu'au jour de la sentence; le juge pouvait même aller beaucoup plus loin, et lui accorder de nouveaux termes, s'il n'était pas en mesure de se libérer. Ainsi, d'un côté, l'acheteur n'était pas lié par sa promesse; de l'autre, le juge pouvait substituer une convention nouvelle à celles des contractants (1).

Le Code a obéi à d'autres idées, ainsi que je l'ai fait voir ailleurs (2). Il a montré plus de respect pour la volonté des parties, et l'art. 1656 lui-même, qui est le moins favorable de tous au pacte commissaire, est bien plus réservé que l'ancienne jurisprudence, dont il a entendu se séparer ouvertement.

672. Aussi voyez son économie!

Dans sa première partie, il s'occupe de l'acheteur. Mais répète-t-il à son égard les dispositions pleines d'une condescendance outrée de l'ancienne jurisprudence? Non, tout ce qu'il fait pour lui, c'est de lui permettre de purger la demeure, tant qu'il n'a pas été sommé. Assurément ces expressions ont un sens très significatif si on les rapproche du passage de Pothier cité tout à l'heure. Il est clair que le législateur ne les a employées que pour formuler un système tout nouveau, et que sans aller aussi loin que l'ancien droit français, sans être aussi sévère que le droit romain, il a entendu prendre un milieu conciliateur de tous les intérêts, et inconnu dans la jurisprudence qui avait précédé. La sommation est donc le terme auquel vient s'arrêter la faculté de purger la demeure; l'acheteur ne pourra de son chef attendre jusqu'à la sentence. La ligne de démarcation entre les deux sys-

(1) *Suprà*, n° 61.

(2) *Idem*.