

1° La prescription; je n'ai rien à ajouter ici à ce que j'ai dit dans les numéros qui précèdent. Nous verrons dans le commentaire de l'article suivant que cette prescription court contre les mineurs comme toutes les prescriptions abrégées.

2° La renonciation; elle peut être expresse ou tacite.

Il y a renonciation tacite lorsque le vendeur a consenti à la vente que l'acheteur a faite en faveur d'un tiers, et qu'il n'a pas réservé son droit. C'est la décision du président Favre. « Qui rem sub pacto de » retrovendendo venditam ab emptore redemit, præ- » sente et consentiente eo, ad quem redimendi jus » pertinebat, non tantum in emptoris jura succes- » sisse intelligitur, quæ scilicet etiam ignorante adeo- » que invito primo venditore, nancisci poterit, sed » etiam dominium quod non nisi revocabile fuerat » penes emptorem sibi acquisiisse irrevocabiliter, pe- » rindè ac si primus venditor redemisset tum cum » huic vendidisset. Hic enim contingit quod sæpè » aliàs, ut celeritate conjungendarum inter se actio- » num una occultetur (1). »

Il y a encore renonciation tacite, lorsque, ayant consigné le prix, on retire le montant de la consignation (2).

ARTICLE 1663.

Le délai court contre toutes personnes, même contre le mineur, sauf, s'il y a lieu, le recours contre qui de droit.

(1) Code, lib. 4, t. 28, def. 7.

(2) Despeisses, t. 1, p. 45, col. 1, nono. Tiraqueau, *De retract. convent.*, § 5, glose 10, n° 1 et suiv. — *Contrà*, M. Duran-gier, t. 2, n° 67.

SOMMAIRE.

727. Le délai de la prescription court contre les mineurs.

COMMENTAIRE.

727. Dans l'ancienne jurisprudence on distinguait entre la prescription légale et la prescription conventionnelle. Si le délai du retrait était fixé par la convention, la minorité du vendeur ou de ses héritiers n'empêchait pas la prescription de courir (1). Mais si la prescription était légale, la minorité ne la suspendait pas (2).

Le Code a suivi un autre système. Soit que ce délai de grâce soit limité par la convention, soit que ce soit le délai de cinq ans fixé par l'art. 1660, la minorité n'affranchit pas de la prescription (3). Mais le mineur a son recours contre qui de droit, lorsqu'il éprouve un dommage du défaut d'exercice du pacte de rachat.

ARTICLE 1664.

Le vendeur à pacte de rachat peut exercer son action contre un second acquéreur, quand même la faculté de réméré n'aurait pas été déclarée dans le second contrat.

SOMMAIRE.

728. L'action de réméré est *in rem scripta*. Elle s'exerce contre les tiers. Ancien droit.

(1) Pothier, Vente, n° 335.

(2) Idem, n° 436.

(3) V. aussi l'art. 2278 du Code Napoléon.

729. Le réméré affecte la chose. L'action est pure réelle contre les tiers. Erreur de M. Poncet.
730. Le droit de suite n'a pas lieu quand il s'agit de meubles vendus à réméré.
731. Le vendeur ne doit rembourser au tiers détenteur que ce qu'il aurait payé à son acheteur direct.
732. Peut-il actionner le tiers détenteur *omisso medio*? Différence entre la résolution qui résulte du réméré et celle qui a lieu pour inexécution des clauses du contrat.
733. Le tiers détenteur doit se désister de la chose. Il n'est pas reçu à offrir le prix.

COMMENTAIRE.

728. J'ai exposé ci-dessus le caractère personnel de l'action de réméré (1), et j'ai dit qu'elle est *in rem scripta*, qu'ainsi elle peut être donnée contre les tiers.

Si l'on consulte les nombreux docteurs qui ont écrit jadis sur le retrait conventionnel, on trouvera une grande divergence d'opinion sur la question de savoir s'il pouvait s'exercer contre les tiers. La cause de ce doute venait de ce que beaucoup d'entre eux ne considéraient pas la faculté de rachat comme une résolution du contrat de vente, mais bien comme une vente nouvelle (2). Dans ce système, l'obligation de l'acheteur n'était qu'une promesse de vendre, qui engendrait une action toute personnelle et qui n'affectait nullement la chose; elle ne pouvait donc réagir contre les tiers (3).

Mais ceux qui pensaient que le retrait conventionnel entraînait la résolution de la vente n'hésitaient

(1) N° 698.

(2) *Suprà*, n° 693.

(3) De ce sentiment était Perezius, *Prælect. sur le Code*, liv. 4, t. 54, n° 15. Le président Favre, *Code*, lib. 4, t. 36, def. 8, note 2, etc. Tiraqueau dit que, dans le cas où cette opinion serait la meilleure (ce qu'il ne résout pas), il ne servait de rien, de son temps, de la soutenir (§ 3, glose 1, n° 3). En effet, elle était prospérée dans la plupart des coutumes.

pas à dire que l'action du vendeur pouvait s'exercer contre les tiers. Balde l'avait ainsi professé (1), et quoique, suivant son usage, il eût ensuite varié sur la question (2), il avait entraîné un grand nombre d'interprètes (3). Au reste, si les commentateurs du droit romain pouvaient discuter entre eux parce que les lois romaines n'avaient pas posé la question (4), le droit coutumier l'avait expressément résolue dans le sens de Balde (5), et l'on tenait pour certain que l'action en retrait était *in rem scripta* (6).

729. Notre article donne au vendeur le droit de poursuivre la chose sur le tiers détenteur, quand même la faculté du retrait n'aurait pas été déclarée dans son contrat d'acquisition. Le Code imprime la charge de retrait sur l'immeuble qui en est affecté d'une manière intime (7). Il suit de là que l'action du vendeur est réelle quand elle s'exerce contre un tiers acquéreur, et c'est à tort que M. Poncet a voulu qu'elle n'eût qu'un simple caractère de responsabilité (8).

730. Mais le droit de suite contre un tiers acqué-

(1) Sur la loi 13, Dig. *De pignorat. act.* *Suprà*, n° 717, note. On appuyait ce sentiment des lois 56, Dig. *De cont. empt.*, et de la loi 13, Dig. *De pignorat.*

(2) Les variations de Balde étaient fameuses dans l'ancienne jurisprudence. Aussi Tiraqueau dit-il : *Baldus, ut semper aliàs, ità et hic sibi contrarius* (*De retract. convent.*, § 1, glose 7, n° 25).

(3) Tiraqueau les a rappelés § 1, glose 7, n° 6 et 7.

(4) M. Duranton dit que, par les lois romaines, le retrait n'avait pas lieu contre les tiers (t. 16, n° 389). Mais je ne connais pas de texte où la question soit positivement résolue. La loi 56, Dig. *De cont. empt.*, fournit même un argument contraire à M. Duranton.

(5) Tiraqueau, § 4, glose 1, n° 1. Le texte de la coutume du Poitou, qu'il commente, est formel.

(6) Favre, *loc. cit.* Charond., Rép., liv. 12, ch. 54, Despeisses, t. 1, p. 42, col. 2.

(7) Voyez ci-dessus, n° 624 et suiv.

(8) Je l'ai réfuté ci-dessus, n° 628.

reur n'a pas lieu s'il s'agit d'une vente de meubles faite avec pacte de rachat. Les art. 1141 et 2279 du Code Napoléon viennent apporter une limitation nécessaire à notre article, lequel ne saurait d'ailleurs prévaloir contre cette maxime générale du droit français, *que les meubles n'ont pas de suite*.

731. Lorsque le vendeur exerce le retrait contre un tiers acquéreur, il n'est tenu de lui rembourser que le prix qu'il aurait versé entre les mains de son acheteur direct (1).

732. Mais peut-il actionner le tiers détenteur *omisso medio*?

J'ai discuté ailleurs la question de savoir si le vendeur peut faire résoudre immédiatement la vente contre un tiers acquéreur, alors que l'acheteur direct n'a pas satisfait à ses obligations (2).

Mais il ne faut pas argumenter de ce cas à celui qui nous occupe.

La résolution pour inexécution des clauses du marché de la part de l'acheteur est une peine prononcée pour un fait personnel à ce même acheteur. Le vendeur ne peut donc pénétrer jusqu'aux tiers détenteurs qu'après avoir établi contradictoirement avec l'acheteur direct l'existence de ce fait de négligence qui doit faire crouler toutes les aliénations postérieures.

Ici il n'en est pas de même. La résolution ne dérive pas d'une faute de l'acheteur; elle prend sa source dans un acte de volonté du vendeur, dans une condition potestative affirmative (3). Il suffit donc que le vendeur justifie de sa volonté et de l'accomplissement de la condition auprès du tiers qui possède la chose. La présence de l'acheteur direct ne

(1) Despeisses, t. 1, p. 42, colonne 2, *sexto*. Pothier, n° 426, *infra*, n° 761. Junge M. Duranton, t. 16, n° 405.

(2) N° 632 et suiv.

(3) V. *suprà*, n° 61.

saurait en rien retarder l'imminence de la résolution.

Le vendeur pourra donc agir directement contre le tiers détenteur; les termes de notre article paraissent établir textuellement cette opinion (1).

733. Le tiers détenteur est précisément obligé à se désister de la chose; il ne peut prétendre à désintéresser le vendeur avec des dommages et intérêts. *Interest enim*, dit le président Favre, *venditoris rem ipsam habere potius quam rei aestimationem* (2).

ARTICLE 1665.

L'acquéreur à pacte de rachat exerce tous les droits de son vendeur; il peut prescrire tant contre le véritable maître que contre ceux qui prétendraient des droits ou hypothèques sur la chose vendue.

SOMMAIRE.

734. Position et droits de l'acheteur quand le réméré est encore pendant. Il est propriétaire.
735. Les fruits lui appartiennent quand il a payé le prix, et il n'est pas tenu de les rendre.
736. L'acheteur à réméré prescrit contre le véritable maître.
737. Il prescrit aussi contre son vendeur. Prescrit-il, pendant la condition, la liberté de son propre héritage qui devait une servitude au fonds qu'il a acheté à réméré? Rejet d'une opinion de M. Duranton.
738. L'acheteur doit conserver la chose en bon père de famille. Il répond des dégradations occasionnées par sa faute, mais non pas de celles qui sont le résultat de l'usage naturel de la chose.
739. Position et droits du vendeur pendant le délai de grâce pour le réméré. Il n'est plus propriétaire. Il n'a qu'un droit conditionnel à la propriété.

(1) Junge M. Duvergier, t. 2, n° 61.

(2) Code, lib. 4, t. 36, def. 8.

740. Il peut hypothéquer conditionnellement. Dissentiment avec un arrêt de Bordeaux. Renvoi.
741. Le vendeur à réméré peut vendre conditionnellement l'immeuble soumis au droit de rachat. Il est par-là censé vendre son droit au réméré. Arrêts équitables. Autres qui ne le sont pas et que la Cour de cassation laisse subsister.

COMMENTAIRE.

734. L'art. 1665 fait connaître quelle est la position de l'acheteur lorsque la condition du retrait est encore pendante.

L'acheteur est propriétaire, il est maître de la chose, il jouit, il paie les impôts et supporte les charges. C'est en vain que le vendeur voudrait l'obliger à n'exploiter que dans les limites d'une simple jouissance (1). Seulement, son droit est affecté d'une condition résolutoire, et l'on sait que c'est le propre des conditions de ce genre de ne pas suspendre l'effet de la disposition, mais de l'anéantir si le fait prévu se réalise (2). Ainsi, il pourra revendre et hypothéquer. Mais tous les droits qu'il aura accordés sur l'immeuble s'évanouiront, si le sien est résolu (3).

735. Cette position de l'acheteur lui assure les fruits, quand il a payé le prix (4); car les fruits appartiennent au propriétaire et surtout au propriétaire qui possède. Il ne doit pas les rendre lorsque le vendeur vient à exercer le retrait. La loi 2, au Code *De pactis inter emptor.*, en contient la déclaration explicite. A la vérité, j'ai dit au n° 652 que le vendeur qui, dans le cas de l'art. 1654, poursuit la résolution de la

(1) Arrêt d'Orléans du 26 mars 1812 (Dal., Vente, p. 906.)

(2) Voyez mon Comment. sur les Hypothèques, t. 2, n° 468 quater, p. 197, 198 et n° 469, p. 199.

(3) V. mon Comment. sur les Hypothèques, t. 2, p. 199, n° 469.

(4) Cujas, ad tit. Cod. *De pactis inter emptor.* Tiraqueau, § 5, glose 2, nos 1 et suiv. Despeisses, p. 45, col. 1, quarto. Pothier, n° 406.

vente, répète tous les fruits perçus. Mais ce cas est fort différent de celui qui nous occupe ici. Dans l'espèce de l'art. 1654, l'acquéreur manque à ses obligations : il est de mauvaise foi. Ici, au contraire, il réunit toutes les conditions pour faire les fruits siens (1).

J'aurai occasion de revenir sur ce point de droit en commentant l'art. 1673. J'y traiterai aussi de la question de savoir à qui appartient l'alluvion et le trésor.

736. L'acquéreur à pacte de rachat succède à son vendeur, comme un acquéreur pur et simple. Il prescrit contre le véritable maître, ainsi que contre ceux qui prétendraient des droits ou hypothèques sur la chose vendue.

737. Il prescrit contre le vendeur lui-même, ainsi que nous l'avons vu ci-dessus (2), et il peut opposer à son action le laps de temps défini par la loi.

Mais on demande si, *pendente conditione*, il prescrit contre le vendeur la liberté des héritages qui sont dans son patrimoine et qui devaient des servitudes au fonds qu'il a acheté avec réserve de retrait.

Posons un exemple : Pierre doit une servitude de passage sur le fonds A, au profit du fonds B. Pierre achète le fonds B à titre de rachat. Il est à remarquer qu'au moment de cette vente, le propriétaire du fonds B n'exerçait pas son droit de passage depuis vingt-huit ans. A plus forte raison, ne l'exerce-t-il pas après la vente faite à Pierre, devenu propriétaire à sa place. Trente ans s'écoulent : le retrait du fonds B est ultérieurement opéré. On demande si le retrayant reprendra la chose dans l'état où elle était, et si on pourra lui opposer, pour compléter la prescription, le temps pendant lequel Pierre a joui du fonds dominant.

(1) *Suprà*, n° 60.

(2) Nos 713 et suiv.

M. Duranton se prononce pour la prescription (1). C'était au vendeur, dit-il, à l'interrompre par une reconnaissance de l'acheteur dans le contrat de vente, ou par un acte fait depuis la vente et avant que la prescription fût acquise. Le vendeur avait des droits conditionnels sur la chose, et l'art. 1180 l'autorisait à faire des actes conservatoires.

Je ne puis concilier cette décision avec les principes.

L'acheteur à réméré est propriétaire. Le fonds servant et le fonds servi se sont trouvés réunis dans sa main : il y a eu extinction de la servitude par la confusion (art. 705 du Code Napoléon). Comment donc le vendeur aurait-il pu faire des actes conservatoires ? On ne conserve que ce qui existe.

Sous un autre rapport, le vendeur se trouvait dans une impossibilité non moins radicale d'agir. Il n'était plus propriétaire du fond dominant ; la servitude ne lui appartenait plus ; il l'avait aliénée avec la chose. Dès lors, il n'avait plus d'actes possessoires à faire pour le maintien de cette servitude. Mais si les actes possessoires lui étaient interdits, comment des actes d'interruption destinés à les remplacer auraient-ils été opportuns ?

Maintenant qu'est-il arrivé ? le titre en vertu duquel Pierre était devenu propriétaire du fonds B a été résolu. Cet événement, remplaçant les choses au même état qu'auparavant, rendra au précédent maître du fonds B tous les droits antérieurs à la vente. La servitude atteinte par la confusion renaîtra donc ; l'art. 2177 du Code Napoléon le décide expressément (2) ; il le décide avec le bon sens qui veut que la prescription ait été suspendue pendant le temps de la confu-

(1) T. 16, n° 411. — *Junge* M. Coulon, t. 3, p. 407.

(2) Voyez mon Commentaire sur cet article, Hypothèques, t. 3, n° 844.

sion (1). *Contra non valentem agere non currit præscriptio*. N'est-il pas contradictoire que, la prescription étant suspendue, M. Duranton exige des actes conservatoires et d'interruption (2) ?

738. L'acheteur avec faculté de retrait doit conserver la chose en bon père de famille (3). Nous avons fait connaître ci-dessus (4) quel genre de faute est compris dans cette obligation. Ainsi l'acheteur devra tenir compte au retrayant de toutes les détériorations qui sont survenues par sa faute *pendente conditione*. Tiraqueau s'exprime de la manière suivante sur ce point de droit : « Sed quantum ad priorem quæstionem, quæ scilicet res *culpæ emptoris* ante oblationem perit, non omninò res est indubia, quia, licet emptor esset interim dominus rei, ea tamen jam erat, ut diximus, obnoxia retractui, ex ipso tractu venditionis; ideòque eà interim uti debuit, ut bonus paterfamilias, ut alià re subjectà restitutioni.... »

Puis, après avoir répondu à plusieurs objections et assertions contraires, il ajoute : « Et ne quis amplius dubitet, textum habemus expressum, dominum rei subjectæ restrictioni teneri de incendio, suà culpà in re ipsà contingenti : in leg. *Si modo*, D. *De legal.* 1° (5). »

Mais l'acheteur n'est pas tenu des dégradations qui ne sont pas arrivées par sa faute et qui ne sont que

(1) M. Pardessus est aussi de cet avis (*Servitudes*, p. 446, n° 300).

(2) Il est bon de consulter sur ces principes un arrêt de la cour de Nancy du 28 juin 1833, dans l'affaire de la princesse de Poix contre les communes de Saint-George et Hattigny (*Recueil des arrêts de cette cour*, t. 1, part. 2, p. 30). — V. encore M. Durvergier, t. 2, n° 66.

(3) Pothier, *Vente*, n° 401.

(4) Nos 361 et suiv.

(5) Tiraqueau, *De retract. gentil.*, tit. final, n° 67 à 71. Despeisses, p. 43 nono. V. *infra*, n° 764.

le résultat de l'usage naturel de la chose. Tiraqueau donne cet exemple (1). Pierre avait vendu un moulin à pacte de rachat. Les meubles et les autres instruments étaient neufs. Pendant le temps du rachat, l'acquéreur s'était servi du moulin avec activité et les meules étaient usées. On demandait s'il était dans l'obligation d'en faire rétablir de nouvelles et de remettre les choses dans l'état où elles étaient au temps de la vente. Tiraqueau répond qu'il n'était tenu à rien, car il n'avait fait qu'employer la chose à son usage naturel (2).

739. Je viens de faire connaître la position de l'acheteur pendant le délai de grâce. Jetons un coup d'œil sur celle du vendeur; à la vérité, notre article ne s'en occupe pas; mais il y a corrélation intime entre les deux situations, de telle sorte que l'une réagit nécessairement et virtuellement sur l'autre, et qu'on ne peut les séparer.

Le vendeur n'est plus propriétaire de la chose vendue à réméré. Il est complètement dessaisi, et, comme nous l'avons dit au n° 734, c'est sur la tête de l'acheteur que le domaine a été fixé.

Néanmoins le vendeur a sur la chose un droit suspendu par une condition (3). Il est investi du droit de la reprendre, s'il rembourse dans les délais, et ce droit est imprimé sur la chose, et la suit, lorsqu'elle est immeuble, en quelques mains qu'elle passe.

740. C'est en partant de ces idées que j'ai soutenu, dans mon commentaire sur les Hypothèques (4), que le vendeur peut, en vertu de l'art. 2125 du Code Napoléon, hypothéquer conditionnellement l'immeuble

(1) *De rei. convent.*, ad tit. fin., n° 86.

(2) Il cite la loi *Usufructus*, § *Si vestis*, D. *De usuf.*, et la loi *De his, C. De donat. inter virum*, sur laquelle Balde a dit : « *Matrimonium non teneri, soluto matrimonio, reddere bona paraphernalia attrita, nisi qualia nunc sunt.* »

(3) V. mon Comment. sur les Hypothèques, t. 2, n° 469.

(4) *Loc. cit.*

grevé de son droit de retrait. Quoique j'aie eu connaissance, depuis la publication de l'ouvrage cité, d'un arrêt de la cour de Bordeaux du 5 janvier 1833 (1), qui repousse cette doctrine, je ne persiste pas moins à la considérer comme seule exacte et rationnelle. La cour de Bordeaux a pris isolément l'art. 2129, et ne l'a pas concilié, comme elle aurait dû le faire, avec l'art. 2125, qui est le véritable siège de la matière; il faut se persuader qu'il y a dans toute vente à réméré deux droits parallèles, qui affectent la chose à des degrés plus ou moins intimes, plus ou moins inégaux : 1° le droit de l'acheteur, qui la détient *pendente conditione* et qui en est saisi au titre le plus élevé, celui de propriétaire, mais dont le droit est résoluble suivant l'évènement de la condition; 2° le droit du vendeur, qui affecte la chose moins profondément, puisqu'il a abdiqué la propriété, mais qui cependant s'attache à elle par des liens étroits, qui la poursuit sans désemparer en quelques mains qu'elle passe, et qui, enfin, peut se convertir en droit de propriété plein, entier et incommutable, si la condition se réalise. En se pénétrant de cette double position, et surtout de celle du vendeur qui est si nette et si bien dessinée, il n'est plus possible de partager les scrupules de la cour de Bordeaux, à moins qu'on ne veuille effacer l'art. 2125 du Code Napoléon.

741. Si le vendeur à réméré peut hypothéquer conditionnellement *pendente conditione*, il peut certainement passer une vente subordonnée à la même condition (2). La raison en est encore plus sensible ici que pour l'hypothèque. J'ai dit en effet ci-dessus (3) que le vendeur a la faculté de céder son droit de retrait. Or, n'est-ce pas là l'équivalent d'une vente di-

(1) Dal., 33, 2, 94.

(2) *Suprà*, n° 235.

(3) N° 702.

recte de la chose? C'est pour cela que la jurisprudence, voulant dominer par une sage et équitable interprétation des cavillations subtiles, a décidé, comme nous l'avons vu (1), que la vente de la chose même, faite *pendente conditione*, n'est autre chose qu'une cession de l'action (2).

Néanmoins, les arrêts ne se sont pas toujours montrés animés de cet esprit large et élevé. Ils se sont laissés entraîner dans des actes de rigueur favorables à la chicane et contraires aux vrais principes; et la Cour de cassation, qui aurait dû arrêter ces écarts, les a protégés par suite de sa tendance trop prononcée pour les rejets.

En voici un exemple. Le 12 décembre 1807, Raison vend un immeuble à Lourdel, avec faculté de rachat pendant trois ans. Avant l'expiration du délai, les héritiers Raison vendent ce même immeuble à Grangez; puis ils exercent le retrait; et, par une insigne mauvaise foi, ils vendent à Lourdel la chose qu'ils venaient de retirer de ses mains et qu'ils avaient antérieurement aliénée au profit de Grangez.

Bientôt des difficultés s'élèvent entre Grangez, qui prétend être acquéreur antérieur, et Lourdel, qui soutient qu'il a acquis la chose d'autrui. Un arrêt de la cour d'Amiens, du 7 mai 1823, se prononce en faveur de Lourdel, sous prétexte que la vente passée à Grangez était tout autre chose que la cession du droit de réméré, et que la vente faite à Lourdel devait dans tous les cas avoir préférence, parce qu'elle avait été suivie de tradition et d'investissement réel,

(1) *Loc. cit.*

(2) *Sic* M. Zachariae, t. 2, § 357, notes 20 et 21; Duranton, t. 16, n° 408; Duvergier, t. 2, n° 29. — Toutefois, la cession du droit de rachat par le vendeur qui se l'était réservé, n'emporte pas transmission absolue de la propriété au profit du cessionnaire, lorsque la vente, infectée du vice d'impignoration, ne constitue, en réalité, qu'un engagement de l'immeuble pour prêt usuraire. *Rej.*, 16 nov. 1836 (*Devill.* 36, 1, 960).

tandis que l'autre ne consistait qu'en une pure personnalité. Là-dessus elle invoquait la loi *Quoties*, au C. *De rei vindicatione*.

Sur le pourvoi, la section des requêtes confirma cette décision par ce bref et unique motif: « Qu'à l'époque du 5 février 1810, Raison n'ayant pas exercé la faculté de rachat et n'étant pas rentré dans la propriété, ses héritiers n'avaient pu disposer en faveur de Grangez (1). » Mais il me semble que la question était assez importante pour être traitée autrement que par ce léger considérant, qui laisse à l'écart les faces principales de la difficulté. Je tâcherai de les faire ressortir et d'en présenter succinctement la solution.

Mettons d'abord de côté la loi *Quoties*. La cour d'Amiens s'est trop souvenue qu'elle était un ancien pays de nantissement; mais elle aurait dû se rappeler aussi que le Code Napoléon a adopté d'autres principes sur la transmission de la propriété. Au fond, je ne puis croire qu'il y eût dans l'espèce vente de la chose d'autrui; et, pour le prouver, je n'insisterai pas sur cette équipollence, dont je parlais tout à l'heure, entre une pareille vente et une cession du droit de retrait. J'argumenterai seulement de l'article 2125 du Code Napoléon (2), qui, permettant d'hypothéquer un immeuble sur lequel on n'a qu'un droit suspendu par une condition, permet, par une analogie irrésistible, de le vendre conditionnellement. C'est sur ce terrain que j'aurais désiré que la Cour de cassation eût placé la question. Il ne me paraît pas digne de sa haute mission de l'avoir éludé.

Mais, après tout, veut-on qu'il y ait eu originairement vente de la chose d'autrui? Je l'accorderai pour un moment, sans que je sois obligé de rétracter ce

(1) Dalloz, *Vente*, p. 906. L'arrêt est du 4 août 1824.

(2) Voyez-en le *Comment.* dans mes *Hypothèques*, t. 2, n° 465.

que j'ai dit du mal jugé des arrêts d'Amiens et de la cour régulatrice.

Les héritiers Raison ayant exercé le retrait, la vente faite à Grangez, quoique nulle dans l'origine, s'était trouvée ratifiée et consolidée par ce fait. Je l'ai prouvé par les plus graves autorités dans mon commentaire sur les *Hypothèques* (1). Lourdel, qui n'avait acheté que postérieurement à cette confirmation, était donc tenu de la respecter. C'est encore ce que j'ai prouvé par des témoignages non moins graves dans le même ouvrage (2). Quel motif y avait-il donc pour annuler la vente de Grangez? Du moins, si toutes ces questions devaient se résoudre contre lui, ce que je suis loin d'admettre, aurait-il fallu les approfondir et les résoudre; car elles sont *plenissimæ juris*, comme dit Cujas, et elles étaient dignes du haut savoir de la Cour suprême.

ARTICLE 1666.

Il peut opposer le bénéfice de la discussion aux créanciers de son vendeur.

SOMMAIRE.

742. Quand l'acheteur à réméré est inquiété par les créanciers hypothécaires, il peut opposer le bénéfice de discussion.
743. Mais il ne peut s'en prévaloir contre les créanciers chirographaires qui exercent le droit de réméré à la place de leur débiteur.

COMMENTAIRE.

742. J'ai dit ci-dessus (3) que les créanciers du

(1) T. 2, p. 296, nos 517, 518, 519, 521.

(2) T. 2, p. 301, nos 522 et suiv.

(3) N° 703.

vendeur peuvent exercer à la place de leur débiteur le droit de retrait. Les créanciers dont je parlais alors ne sont que des créanciers chirographaires; car s'ils étaient hypothécaires, ils auraient un droit plus direct sur la chose grevée du retrait et sur laquelle leur hypothèque est superposée. Ils pourraient le saisir et en exproprier l'acheteur par l'action hypothécaire. Ce droit est bien plus sûr que celui de l'exercice du retrait, et il a surtout sur ce dernier un immense avantage, c'est que les créanciers ne sont pas forcés à des déboursés souvent au-dessus de leurs moyens.

L'art. 1666 suppose donc que l'acheteur à réméré est inquiété par les créanciers qui ont une hypothèque sur la chose; et, pour mieux prouver qu'il est un propriétaire véritable, un tiers détenteur ordinaire, il déclare qu'il peut opposer le bénéfice de discussion (1). Cette disposition n'est que le corollaire des principes que nous avons rappelés sous l'art. précédent.

743. Mais remarquez bien que l'art. 1666 n'autorise pas l'acquéreur à opposer le bénéfice de discussion aux créanciers chirographaires qui exerceraient le droit de retrait. Il ne pourrait l'opposer au vendeur, puisqu'il est personnellement obligé envers lui à souffrir le retrait; il ne peut par conséquent s'en prévaloir contre ceux qui usent, à la place du vendeur, de l'action personnelle de ce dernier.

ARTICLE 1667.

Si l'acquéreur à pacte de réméré d'une partie indivise d'un héritage, s'est rendu adjudicataire de la totalité sur une licitation *provoquée contre*

(1) Voyez, sur le bénéfice de discussion, mon Commentaire sur les articles 2170 et 2171 du Code Napoléon, au titre des Hypothèques, t. 3.