

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.

lui, il peut obliger le vendeur à retirer le tout lorsque celui-ci veut user du pacte.

SOMMAIRE.

744. Droit de l'acheteur à réméré d'une part indivise d'un immeuble, qui s'est rendu adjudicataire du tout. Il peut forcer le retrayant à rémérer le tout.
745. Mais il n'a ce droit que lorsqu'il a été forcé de se rendre adjudicataire sur une demande en partage dirigée contre lui. Il ne l'a pas lorsque c'est lui qui a provoqué le partage.

COMMENTAIRE.

744. L'art. 1667 continue l'énumération des droits qui compètent à l'acheteur à réméré. Il s'occupe d'un cas particulier assez rare dans la pratique, mais qu'il fallait prévoir afin de prévenir des difficultés dont l'issue aurait pu être préjudiciable à celui sur qui s'exerce le retrait. Voici l'hypothèse qu'il a en vue.

Un individu a acheté à réméré une part indivise dans un héritage. Les copropriétaires, voulant arriver à un partage, ont provoqué une licitation, et lui, pour conserver sa portion, s'est rendu adjudicataire de la totalité. Mais le moment du réméré arrive, et le vendeur déclare vouloir en profiter. Si le retrait ne s'opère que pour la partie vendue, l'indivision va recommencer, et il faudra procéder à un nouveau partage, c'est-à-dire à une seconde licitation. Pour obvier aux inconvénients que pourraient amener ou une indivision, source de disputes, ou des partages réitérés, occasion de frais, le législateur a pensé que l'acheteur pouvait forcer le retrayant à prendre la totalité de l'immeuble ; et en cela il n'a pas cru faire grief à ce dernier. Car l'affection qu'il porte à la fraction de la chose qu'il retire est une présomption qu'en cas de licitation il se rendrait adjudicataire et

ferait ce que son acquéreur avait cru devoir faire lors du partage provoqué contre lui.

745. Il faut remarquer du reste que l'art. 1667 n'ouvre cette disposition de faveur pour l'acquéreur que lorsque la licitation a été provoquée contre lui ; la loi suppose qu'il a été contraint par une force pour ainsi dire majeure à se porter pour acquéreur. Mais le même bénéfice ne devrait pas lui être accordé si c'était lui qui eût provoqué le partage et donné lieu à la licitation (1).

ARTICLE 1668.

Si plusieurs ont vendu conjointement, et par un seul contrat, un héritage commun entre eux, chacun ne peut exercer l'action en réméré que pour la part qu'il y avait.

ARTICLE 1669.

Il en est de même, si celui qui a vendu seul un héritage a laissé plusieurs héritiers.

Chacun de ces cohéritiers ne peut user de la faculté de rachat que pour la part qu'il prend dans la succession.

ARTICLE 1670.

Mais, dans le cas des deux articles précédents, l'acquéreur peut exiger que tous les covendeurs ou tous les cohéritiers soient mis en cause, afin

(1) *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 413.

de se concilier entre eux pour la reprise de l'héritage entier; et, s'ils ne se concilient pas, il sera renvoyé de la demande.

SOMMAIRE.

746. De l'action de réméré envisagée sous le rapport de l'indivisibilité.
 747. Quand est-elle divisible ou indivisible?
 748. L'acheteur à réméré peut forcer tous les héritiers du vendeur à s'entendre pour exercer ensemble le retrait. Sur quoi ceci est fondé. Inconvénients de l'indivision.
 749. En quel sens l'article 1670 dit-il que les héritiers doivent se concilier entre eux? Explications sur ce point. Ancienne jurisprudence.
 750. *Quid* sous le Code Napoléon? Équivoque dans la rédaction de l'article 1670.
 751. *Quid* si, parmi les cohéritiers, il y en a quelques-uns qui aient laissé tomber leurs droits en déchéance?
 752. Le retrayant doit avancer les frais de mise en cause de ses consorts.
 753. Du cas où le droit de réméré est stipulé solidairement.

COMMENTAIRE.

746. Le droit de réméré produit une action dont plusieurs qualités ont déjà été signalées par nous (1). Nous devons maintenant l'envisager sous le rapport de sa divisibilité.

747. L'action en réméré est divisible, lorsque (ce qui arrive presque toujours) la chose vendue est divisible, comme un héritage (2).

Cette divisibilité a lieu tant activement que passivement, c'est-à-dire tant du côté du vendeur qui a droit d'exercer le retrait que du côté de l'acheteur qui doit le subir.

Les art. 1668 et 1669 du Code Napoléon contiennent

(1) Nos 698, 699, 700, 702, 728, etc.

(2) Pothier, Vente, n° 397.

l'application de cette règle pour le premier cas. L'art. 1672 s'occupe de la divisibilité dans ses rapports avec le second.

Commençons par ce qui concerne la divisibilité considérée activement (1).

Si le vendeur a laissé plusieurs héritiers, l'action en retrait se divise entre eux de plein droit, et chacun ne peut l'exercer que pour la part qu'il prend dans la succession.

De même, s'il y a plusieurs vendeurs, quand même la vente aurait porté sur un héritage commun entre eux, et aurait été faite conjointement et par un seul et même acte, chacun d'eux ne peut exercer l'action en réméré que pour la part qu'il y a.

748. Néanmoins, si l'acheteur juge qu'il n'est pas de son intérêt de retenir des portions indivises d'un héritage qu'il n'avait acheté que pour en être seul propriétaire, on ne pourra l'obliger à souffrir un retrait partiel. Il aura donc le droit d'exiger que le demandeur mette en cause ses covendeurs ou ses cohéritiers, afin de se concilier entre eux pour la reprise de la chose entière; s'ils ne se concilient pas, il obtiendra congé de la demande (2).

Ceci est fondé sur ce que 1° le droit de rétention est indivisible, quoiqu'il s'applique à une chose divisible; le vendeur n'a-t-il pas la faculté de retenir la totalité de la chose, jusqu'à ce que la totalité du prix lui soit payée (3)? Par la même raison, l'acheteur

(1) Dumoulin a traité beaucoup de questions ardues qui, autrefois, brouillaient cette matière, et dont il a déblayé la jurisprudence (*Tract. de divid.*, f. 3, nos 582, 589, 590, 605, 606), Tiraqueau lui-même avait échoué dans la solution de plusieurs, et c'est un guide peu sûr dans les questions de divisibilité d'obligations; car il écrivait sans connaître le travail immortel de Dumoulin (voyez, par exemple, la réfutation qu'en fait Dumoulin, n° 605).

(2) Dumoulin, *loc. cit.*, p. 3, nos 587, 592, 593.

(3) *Suprà*, n° 311.

obligé de rendre la chose moyennant le remboursement du prix a droit de la retenir pour le tout jusqu'à ce qu'il soit entièrement désintéressé (1); sur ce que 2° le retrayant doit indemniser complètement l'acheteur et le remettre au même état qu'il était avant la demande. Or, si le retrait ne s'effectuait pas pour le tout, l'acheteur ne serait pas indemne, puisqu'il serait obligé de souffrir l'incommodité d'une communauté contraire à la pensée primitive de son contrat, dont le but a été de lui procurer un héritage entier et sans partage; il ne serait pas remis dans l'état où il était avant son acquisition (2). On voit que ceci a été introduit en faveur de l'acheteur, et la divisibilité de l'action n'en est pas altérée.

749. Voyons maintenant ce que l'art. 4690 a voulu dire par ces mots, *et s'ils ne se concilent pas, l'acheteur sera renvoyé de la demande*. Faut-il nécessairement que tous les vendeurs ou les héritiers tombent d'accord qu'ils feront cause commune pour retraire la totalité de la chose; ou bien, la résistance de quelques-uns à user du retrait sera-t-elle considérée comme un défaut de conciliation, de nature à élever une fin de non-recevoir contre ceux qui voudront racheter le tout?

Cette question est importante. Il faut l'éclairer par un coup d'œil jeté sur le droit antérieur au Code Napoléon.

D'après l'ancienne jurisprudence, il n'était pas nécessaire que les covendeurs ou les cohéritiers se conciliasent entre eux. Si l'un d'eux refusait d'exercer le réméré pour sa part, cette part accroissait en quelque sorte, aux autres (3); on ne voulait pas que la résistance d'un seul fit tomber en déchéance le droit de tous; l'on pensait que l'acheteur n'avait pas à se

(1) Dumoulin, n° 594.

(2) Pothier, Vente, n° 397, d'après Dumoulin, nos 592, 598.

(3) Tiraqueau, § 1, glose 6, n° 37.

plaindre, si, par exemple, un seul des vendeurs, ou un seul des héritiers du vendeur, se présentait pour répondre au désir par lui exprimé, que le prix fût rendu en totalité, et qu'il ne fût pas tenu de revendre pour partie. Écoutons le président Favre, organe de ce point de droit, établi d'ailleurs sur des bases inébranlables par Dumoulin (1) : « Quotiès hæ-
» reditarium aliquod jus est redimendæ rei, quæ à
» defuncto vendita erat, sive ex conventionem compe-
» tat, sive ex causâ immodicæ læsionis, potest unus
» ex cohæredibus, *ve. invictis aliis*, jure proprio, jus
» illud exercere. Propterea, quod, sicuti non est co-
» gendus is à quo redimitur ut partem retrovendat,
» qui utique partem non fuerat empturus : ita cohæ-
» redum agere fortassis nolentium contumacia, damno
» afficere non debet eum qui in jure suo persequendo
» vult esse diligentior (2). » Le président Favre cite à l'appui de ce sentiment une décision du sénat de Chambéry. C'est aussi l'avis de Pothier (3).

Mais remarquons bien que ceci n'avait lieu que lorsque l'acheteur ne voulait pas supporter le retrait pour partie. Fabre et Pothier en font positivement la remarque, et l'un des intéressés n'aurait pas été reçu, contre la volonté de l'acheteur, à racheter le tout (4); car il ne fallait pas qu'on pût rétorquer contre ce dernier l'obligation de retraire la chose entière, qui n'a été introduite qu'en sa faveur. Mais, ceci étant admis et la volonté de l'acheteur étant manifeste pour un retrait total, il est certain que le re-

(1) *De divid.*, part. 3, nos 583, 584.

(2) *Cod.*, lib. 3, t. 25, def. 9.

(3) *Vente*, n° 397.

(4) « Intellige, dit Favre (*loc. cit.*), intellige tamen si emptor
» velit recedi a toto contractu. Alioqui potest, si malit, pro cohæ-
» redum portionibus rem retinere, nec cogitur eam retroven-
» dere ei qui mandat ab aliis non habet. » *Junge* Charondas,
Rép., l. 12, ch. 54, et Despeisses, t. 1, p. 46, n° *decimo*
tertio.

fus d'un des vendeurs ou d'un des héritiers n'était pas un obstacle au droit de leurs consorts.

750. L'art. 1670 du Code Napoléon a-t-il entendu suivre ces errements?

Je reconnais tant qu'on voudra qu'il y a dans les expressions dont il se sert une ambiguïté qui peut donner lieu à la controverse; mais je n'admettrai cependant jamais qu'il ait voulu s'écarter des idées de justice et d'équité suivies dans l'ancienne jurisprudence.

Lorsque l'art. 1670 force les covendeurs et les cohéritiers à délibérer sur la reprise de l'immeuble, l'objet de la délibération qu'il leur demande est uniquement de prendre un parti sur le retrait total de l'héritage, sur les moyens de convertir en une action pour le tout l'action partielle qui compète à chacun d'eux. Les termes de notre article le font suffisamment entendre : *afin de se concilier pour la reprise de l'héritage* ENTIER.

Après cela, peu importent les moyens par lesquels on arrivera à ce retrait total. Peu importe que chacun additionne sa part d'action avec celle de son consort et qu'il y ait une coalition de tous les droits; ou bien que, sur le refus d'agir de quelques-uns, les autres consentent à prendre tout le fardeau de l'action à leur charge; il n'y en aura pas moins conciliation pour l'exercice du retrait entier. Le refus des uns aura été suppléé par le consentement des autres à prendre leur place, et il se sera formé une volonté pour ressaisir l'héritage en totalité suivant les exigences de l'acquéreur. Voilà comment j'entends l'article 1670.

A mon avis, il n'y aurait défaut de conciliation pour la reprise de l'héritage entier qu'autant que quelques-uns ne voulant pas exercer leur part de réméré, leurs consorts reculeraient devant une action qui excéderait leur part. Voilà le défaut de conciliation qui serait pour l'acheteur une fin de non-recevoir. Mais

tant qu'il y aura résolution de racheter la chose en entier, l'acheteur devra renoncer à ses exceptions. Il lui est indifférent que tous les consorts fassent cause commune, ou bien qu'un seul consente, à leur défaut, à supporter le fardeau de l'action pour le tout. Dans l'un et l'autre cas, il y a conciliation dans le sens de l'art. 1670; car une volonté est sortie du débat, et la reprise totale l'a emporté sur le fractionnement de l'action. Je crois qu'on peut fortifier cette opinion du dernier paragraphe de l'art. 1671 (1),

751. *Quid* si l'un des covendeurs ou l'un des cohéritiers, se présentant en temps utile pour exercer sa part d'action, était forcé par l'acheteur à mettre en cause ses consorts, et que ceux-ci fussent déchus parce qu'ils n'auraient pas exercé leur action dans le délai voulu par l'art. 1660?

Je ne crois pas que cette circonstance pût nuire au retrayant et profiter à l'acheteur. Elle ne pourrait nuire au premier, parce que, comme je l'ai dit au numéro précédent, il pourrait prendre sur lui d'exercer l'action pour le tout; elle ne pourrait profiter au second, car, en exigeant que le retrait fût exercé pour les parts des covendeurs ou des cohéritiers déchus, il renoncerait nécessairement par là à se prévaloir de leur déchéance.

752. Dans tous les cas, les frais de mise en cause des consorts doivent être avancés par le retrayant. Car ce n'est pas à l'acquéreur à les appeler (2).

753. J'ai dit ci-dessus (3) que, en principe, l'action de réméré est divisible, et que chaque vendeur ne peut l'exercer que pour sa part et portion. Si cepen-

(1) M. Duranton est aussi de cet avis, mais il l'énonce sans le discuter, t. 16, n° 416. — V. encore en ce sens Grenoble, 24 juillet 1834 (Devill. 35, 2, 78) et l'opinion de MM. Duvergier, t. 2, n° 35 et Marcadé, art. 1668-1671, n° 1.

(2) *Junge* M. Duranton, 16, n° 416.

(3) Nos 747 et suiv.

dant la vente était faite solidairement par deux ou plusieurs vendeurs, qui auraient stipulé solidairement la faculté de rachat, il faut dire que dans ce cas chacun d'eux pourrait se prévaloir du réméré pour le total (1). Mais celui qui aurait retiré la chose entière devrait compter avec ses consorts.

Voici cependant une espèce dans laquelle cette obligation a été contestée devant la cour de Lyon (2).

Pillaz et L. Jordan vendent conjointement et solidairement avec faculté de rachat une pièce de terre. A l'expiration du délai de grâce, Jordan se présente seul, paie la totalité du réméré et l'acheteur lui donne quittance pure et simple.

Jordan, se croyant propriétaire, revend la pièce de terre, qui passe successivement en plusieurs mains.

Cependant Pillaz réclame ses droits et se prétend propriétaire pour moitié. Jordan, embarrassé de sa réclamation, imagine de soutenir qu'il a été subrogé de plein droit à l'acquéreur, d'après l'art. 1251, § 3, du Code Napoléon; qu'ainsi il est devenu seul propriétaire. Le tribunal de première instance de Belley (chose étrange!!!) adopte ce moyen et rejette la demande de Pillaz. Il n'était pas possible de faire un plus grand abus de cet article du Code Napoléon. Sans doute, Jordan était subrogé aux droits de l'acquéreur en ce sens qu'il pouvait exiger de Pillaz la part du prix que ce dernier aurait été obligé de payer à cet acheteur pour exercer le retrait; mais décider qu'il lui était subrogé dans la propriété, c'était supposer que la propriété était l'accessoire de la créance, à peu près comme une hypothèque est attaché à titre de garantie à un droit incorporel!! c'était oublier que, si l'acheteur est créancier du prix du réméré, il

(1) Dumoulin, *De divid. et individ.*, partie 3, nos 577 et 582. — Junge MM. Duvergier, t. 2, n° 36; Championnière et Rigaud, t. 3, n° 2126.

(2) Dalloz, 27, 2, 89.

est débiteur de la chose, et qu'ainsi, parler de subrogation, c'était condamner Jordan à rendre cette chose en nature, de même que celui dont il tenait la place. D'ailleurs, comment le tribunal ne voyait-il pas que Jordan n'avait été que le *negotiorum gestor* de son consort, qu'il avait payé pour lui et à son compte, que par conséquent il avait déjà opéré le réméré à son profit jusqu'à concurrence de la part à lui afférente? Aussi la décision des premiers juges fut-elle annulée par arrêt de la cour de Lyon du 7 septembre 1826.

ARTICLE 1671.

Si la vente d'un héritage appartenant à plusieurs n'a pas été faite conjointement et de tout l'héritage ensemble, et que chacun n'ait vendu que la part qu'il y avait, ils peuvent exercer séparément l'action en réméré sur la portion qui leur appartenait;

Et l'acquéreur ne peut forcer celui qui l'exercera de cette manière, à retirer le tout.

SOMMAIRE.

754. Du droit de l'acheteur quand la vente n'a pas été faite conjointement. Peut-il forcer les retrayants à rémérer la chose en entier?
755. Dans quel cas y a-t-il vente faite conjointement? Unité de contrat; unité de prix; unité dans la chose.

COMMENTAIRE.

754. Les articles précédents nous ont montré plusieurs vendeurs d'un objet indivis transmis conjointement et par un acte unique, aux prises avec l'ac-

quéreur à réméré. Nous avons vu par l'art. 1670 que ce dernier peut les forcer à retirer la chose pour le tout, n'étant pas tenu de souffrir le fractionnement d'un objet qu'il n'a acheté que pour l'avoir en entier.

Mais l'acheteur à réméré ne peut avoir les mêmes exigences, lorsque la chose lui a été vendue divisément et pour la part que chacun des vendeurs y avait : il y a alors autant de ventes différentes que de parts distinctes ; les vendeurs ne sont unis par aucun lien solidaire, et l'acheteur ne saurait s'étonner qu'une part soit retirée tandis que les autres lui resteraient. Il ne peut pas dire qu'il a acquis la chose, comme un tout homogène, pour la posséder indivisément. La vérité est au contraire qu'il n'a acheté que par fractions et avec la chance de subir les volontés diverses de ceux à qui il a promis le réméré.

755. Mais quand y a-t-il vente faite conjointement ?

L'art. 1666 veut d'abord que la vente de la chose commune soit faite par le même contrat. Car si elle était faite par plusieurs contrats successifs, elle ne pourrait être qu'une vente de parties distinctes.

Il ne suffit pas qu'elle soit faite par le même contrat ; car rien n'empêche que le même acte ne contienne plusieurs opérations séparées. Il faut encore qu'elle soit faite pour un prix unique (1). L'unité de prix est un nouvel indice de la conjonction des vendeurs.

Il faut enfin que la vente soit faite sans désignation de parts.

Mais si les prix sont distincts, si les parts sont indiquées de manière à annoncer une séparation d'intérêts entre les vendeurs, il y aura autant de ventes que de parts (2).

(1) *Junge* M. Duranton, t. 16, n° 417.

(2) V. M. Marcadé, art. 1668-1671, n° 2.

ARTICLE 1672.

Si l'acquéreur a laissé plusieurs héritiers, l'action en réméré ne peut être exercée contre chacun d'eux que pour sa part, dans le cas où elle est encore indivise, et dans celui où la chose vendue a été partagée entre eux.

Mais s'il y a eu partage de l'hérédité, et que la chose vendue soit échue au lot de l'un des héritiers, l'action en réméré peut être intentée contre lui pour le tout.

SOMMAIRE.

756. De la divisibilité de l'action de réméré du côté des héritiers de l'acheteur.

757. *Quid* s'il y a eu partage ?

758. L'action de réméré est aussi divisible quand il y a deux acheteurs, et le vendeur peut n'exercer le retrait que pour la part de l'un d'eux.

COMMENTAIRE.

756. Après avoir considéré la divisibilité de l'action de réméré du côté du vendeur, il reste à l'examiner dans ses rapports avec l'acquéreur.

L'action de réméré se divise entre tous les héritiers de l'acheteur, qui n'en sont tenus que pour leur part et portion ; car elle a pour objet un héritage qui est une chose divisible (1).

(1) Avant Dumoulin, on n'était pas d'accord sur ce point (Tiraqueau, § 1, glose 6, n° 41 et suiv.). — *Junge* MM. Duranton, t. 16, n° 417 ; Duvergier, t. 2, n° 41. V. aussi Douai, 17 décembre 1814.

757. Mais s'il y a eu partage, et que l'héritage soit passé pour le tout dans le lot de l'un des héritiers, celui-ci devra subir le réméré pour le tout; car il est tiers détenteurs (Art. 1666.).

En sera-t-il de même si, sans qu'il y ait eu partage, un seul des héritiers possédait la chose, soit par usurpation, soit par tolérance ou autrement?

Je crois qu'il faut se prononcer pour l'affirmative, à cause de la réalité de l'action de réméré. C'est l'avis de Tiraqueau. « Tu autem adde ad eam Socini sententiam, quod in quibusvis actionibus personalibus, etiam stricti juris, cum quibus concurrat rei vindicatio, is potest conveniri in solidum, apud quem tota res reperitur (1). »

Du reste, l'action personnelle n'en subsiste pas moins contre les autres héritiers; et si le vendeur préférerait exercer contre eux son recours, il en serait le maître, même en cas de partage. Notre article, en lui donnant le droit de rémérer pour le tout, a voulu l'investir d'une faculté, et non lui imposer un devoir (2).

758. Tout ceci s'applique au cas où un héritage a été acheté à réméré par deux acquéreurs. Il est censé que la chose s'est divisée entre eux. « Hujusmodi pactum, dit Tiraqueau (3), vel non est unicus contractus, vel certè in eo sunt duæ obligationes, quibus scilicet quilibet emptorum tenetur revendere. Ideòque poterit venditor quemlibet eorum compellingere ad revendendam suam partem. »

Il suit de là que le vendeur pourrait rémérer la portion afférente à l'un des acheteurs, et renoncer à retirer l'autre (4). On ne pourrait ici faire valoir la raison qu'ils n'ont acheté la chose que pour la pos-

(1) § 1, glose 6, n° 42, 43.

(2) *Junge* M. Durantou, t. 49, n° 419.

(3) § 1, glose 6, n° 45.

(4) Tiraqueau, *loc. cit.* — *Junge* M. Duvergier, t. 2, n° 43.

séder entière. Car, n'étant ni l'un ni l'autre propriétaires pour le tout, ils n'ont acquis d'abord en commun que pour partager ensuite.

ARTICLE 1673.

Le vendeur qui use du pacte de rachat, doit rembourser non-seulement le prix principal, mais encore les frais et loyaux coûts de la vente, les réparations nécessaires, et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette augmentation. Il ne peut entrer en possession qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations.

Lorsque le vendeur rentre dans son héritage par l'effet du pacte de rachat, il le reprend exempt de toutes les charges et hypothèques dont l'acquéreur l'aurait grevé : il est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur.

SOMMAIRE.

- 759. Des conditions à remplir pour que le vendeur recouvre la possession de la chose. Division de la matière.
- 760. Prestations auxquelles le vendeur est soumis. Du prix. Des intérêts. Des impenses.
- 761. *Quid* s'il exerce le réméré contre un tiers détenteur ?
- 762. Tant que le vendeur n'a pas payé ces prestations, l'acheteur use du droit de rétention.
- 763. Mais l'acheteur peut renoncer à ce droit de rétention sans perdre son action personnelle.
- 764. Obligations et prestations de l'acheteur à réméré. Il est tenu des dégradations.
- 765. Il doit rendre la chose dans l'état où elle se trouve naturellement, et sans sa faute.
- 766. A qui appartient l'alluvion.
- 767. A qui appartient le trésor caché.