

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.

768. L'acheteur doit retenir les adjonctions qu'il a faites à la chose. Qui du vendeur ou de l'acheteur doit prouver les limites de la chose vendue à réméré? Doctrines à cet égard.
769. Des fruits pendants au moment de la vente. Le vendeur à réméré peut-il exiger que l'acheteur lui en fasse raison? Dissentiment avec Pothier.
770. Des fruits pendants lors du retrait. Ils doivent se partager au prorata du temps. Dissentiment avec Pothier.
771. Néanmoins, le partage ne devrait pas se faire si l'acheteur avait fait autant de récoltes qu'il a eu d'années de jouissance.
772. Suite. Conseil donné à ceux qui stipulent un réméré.
773. Le vendeur qui profite des fruits pendants lors du retrait doit les dépenses de labour.
774. Si le vendeur doit consigner pour avoir droit aux fruits.
775. Le retrait fait évanouir les charges et hypothèques établies *medio tempore*.
776. Mais le vendeur doit respecter le bail fait de bonne foi.
777. Quand un bail est-il censé de bonne foi.
778. En rentrant dans les mains du vendeur, la chose y prend la nature qu'elle y avait avant l'aliénation.
779. Le vendeur peut compter pour la prescription la possession de son acquéreur.

COMMENTAIRE.

759. J'ai examiné avec soin sous l'art. 1662 les conditions dont la loi fait dépendre la conservation du droit de rachat, afin de l'empêcher de tomber en péremption.

Le droit étant conservé, il ne s'agit plus que de le réaliser par la prise de possession. Mais cette prise de possession est subordonnée elle-même à des obligations importantes. Le retrayant doit payer à l'acheteur des prestations et des indemnités, sans quoi celui-ci conserve le droit de rétention de la chose.

La première partie de notre article s'occupe des sommes que le vendeur doit payer à l'acheteur pour entrer en jouissance. Quand nous aurons développé la portée de cette obligation, nous nous occuperons

des prestations que le vendeur peut à son tour exiger de l'acquéreur.

La seconde partie de l'art. 1673 signale les effets du retrait par rapport au vendeur et aux tiers qui pendant la condition ont acquis des droits sur l'immeuble. Nous ferons ressortir ces résultats.

760. Le vendeur doit rembourser le prix principal qu'il a reçu de l'acheteur (1). Je dis qu'il a reçu, afin de rester fidèle à la pensée de l'art. 1659 que j'ai ci-dessus analysé et qui se sert de cette expression remarquable : *la restitution du prix principal*; ce qui indique que le prix dont il s'agit ici n'est pas celui que vaut la chose au moment du retrait, comme l'ont voulu quelques anciens docteurs (2), mais celui qui a été déboursé par l'acheteur et reçu par le vendeur (3).

Le vendeur ne doit pas rendre les intérêts, quoiqu'en général ils fassent partie du prix; la raison en est que l'acheteur, ayant joui de la chose, ne peut percevoir sans injustice les fruits et les intérêts du prix (4).

Si l'acheteur a payé quelque charge qui faisait partie du prix, le montant doit lui en être remboursé (5).

Le vendeur doit payer ensuite les frais et loyaux coûts de la vente (6), ce qui comprend les honoraires du notaire, le pot de vin, les épingles, le salaire des courtiers, les droits d'enregistrement, etc. *Indemnis enim debet emptor discedere*.

Il doit rembourser encore les réparations nécessaires, en entier; et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette augmenta-

(1) Pothier, Vente, n° 412.

(2) Pothier les réméré, *loc. cit.*

(3) *Suprà*, n° 696.

(4) Pothier, Vente, n° 417.

(5) *Idem*, n° 420.

(6) Tiraqueau, § 6, glose 2, n° 1 et suiv. Pothier, n° 421.

tion. C'est ce qui résulte de notre article. Du reste, j'ai traité la matière des impenses et améliorations dans mon commentaire sur le titre *des hypothèques* (1). On y trouvera la solution des questions qui peuvent se présenter ici. Mais le vendeur n'est pas tenu des dépenses d'entretien, parce qu'elles sont une charge des fruits dont l'acheteur a profité (2).

On ne pourrait non plus l'obliger à payer les améliorations tellement excessives qu'il lui serait impossible, dans son état de fortune, de les supporter. L'acheteur ne devait pas se livrer à des dépenses qu'il savait être de nature à paralyser l'action de réméré. Son fait serait une imprudence ou un acte de mauvaise foi pour nuire au vendeur, et ce serait le cas de dire avec Tiraqueau : *Quod importabilem sarcinam imponit, non videtur utiliter gestum* (3). Quand notre article parle d'améliorations, il parle de celles qui rentrent dans les calculs prudents d'un père de famille qui n'aventure rien (4).

Mais l'acheteur pourra enlever ces améliorations excessives, pourvu que leur enlèvement ne dégrade pas le fonds (5).

761. Lorsque le réméré s'exerce contre un tiers, le vendeur n'est tenu qu'aux prestations auxquelles il serait astreint s'il retirait la chose des mains de l'acheteur direct : *Nemo ex alterius facto prægravari debet* (6).

762. Tant que le vendeur n'a pas payé le montant de toutes ces sommes, il ne peut entrer en possession.

(1) Sur l'article 2175, t. 3, n° 830, p. 463 et suiv. Tiraqueau a aussi examiné ces questions, § 7, glose 1, n° 1 et suiv.

(2) Pothier, n° 424. Tiraqueau, § 7, glose 1, n° 4, *in fine*.

(3) § 7, glose 1, n° 5. Junge Despeisses, t. 1, p. 44, col. 1.

(4) L. *In fundo*, D. *De rei vindicat. Suprà*, n° 683.

(5) Tiraqueau, *loc. cit.*, n° 6. V. M. Delvincourt, t. 3, p. 162, notes.

(6) Pothier, Vente, n° 426. Tiraqueau, § 7, glose 1, n° 15. *Suprà*, n° 731.

L'acheteur a le droit de conserver la chose par devers lui à titre de gage.

Dans l'ancienne jurisprudence, on faisait une distinction entre les sommes liquides et non liquides dont se composait le montant du réméré.

Plusieurs jurisconsultes, au nombre desquels se trouve Pothier, pensaient que le vendeur n'était pas obligé d'attendre la liquidation des loyaux coûts et des impenses; qu'il suffisait qu'il eût payé ce qui était liquide pour se faire délaisser l'héritage (1).

D'autres, également partisans de cette distinction, voulaient cependant que l'acheteur ne fût tenu de se dessaisir qu'autant que le vendeur donnait caution qu'il paierait quand la liquidation serait faite. Despeisses cite plusieurs arrêts du parlement de Bretagne qui l'avaient ainsi décidé (2).

Mais Tiraqueau repoussait toutes ces distinctions (3). Il voulait que, soit que les impenses fussent liquidées ou non, l'acheteur ne fût pas tenu de se dessaisir de son gage. « Octavo declarat, ut si etiam » *hujusmodi impensæ, quæ restitui aut deduci debent, non sunt liquidæ, tamen non tenentur emptor rem restituere, prestita sibi cautione de illis restituendis, cum erunt liquidæ : sed tunc demùm tantùm, cum hæ solutæ fuerint post earum liquidationes;* » et il s'autorise du sentiment de Paul de Castro (4) et de plusieurs arguments tirés des lois romaines (5).

Il semble que c'est ce dernier sentiment que le Code a voulu faire prévaloir. La généralité des termes dont il se sert pour accorder à l'acheteur le droit de

(1) N° 427.

(2) T. 1, p. 44, *tertiò*.

(3) § 7, glose 1, n° 13.

(4) Cons. 260, lib. 2.

(5) L. *Cum servus*, Dig. *De condit. et demonstr. L. Item liberatur*, § 1, Dig. *Quib. mod. pignus solo*.

rétenction exclut positivement, à mon avis, les distinctions que repoussait Tiraqueau (1).

763. Du reste, rien n'empêche l'acheteur de renoncer à son droit de rétenction. En se désaisissant de la chose, il n'en conserve pas moins son action personnelle pour se faire payer de ce qui lui est dû. Cette action reste également intacte, quand même il se serait laissé condamner à la résolution du contrat, sans qu'il lui ait été fait des offres pour les impenses, et sans qu'il en eût alors exigé le remboursement. Tous les anciens docteurs sont d'avis que, lors de l'exécution de la sentence, il pourrait faire valoir tous ses droits (2).

764. Passons maintenant aux obligations de l'acheteur.

J'ai dit ci-dessus que l'acheteur doit user de la chose en bon père de famille, et qu'il est tenu des détériorations survenues par sa faute (3). Il devra donc faire toutes les dépenses nécessaires pour empêcher la chose de dépérir; sans quoi le vendeur pourra le rendre responsable de son omission. Si, par exemple, il ne répare pas les toitures, et que la pluie eût occasionné des dégradations, il serait tenu des dommages et intérêts (4).

765. L'acheteur doit rendre la chose dans l'état où elle se trouve (5), sauf ce que je viens de dire des dégradations occasionnées par sa faute.

Ainsi, si la chose a été détériorée par l'effet nécessaire du temps (6) ou par force majeure, le vendeur devra la prendre telle qu'elle est, et il lui sera dé-

(1) *Junge* MM. Duvergier, t. 2, n° 51; Marcadé, art. 1673, n° 1.

(2) Tiraqueau, § 7, glose 1, n° 14 et n° 7.

(3) N° 738.

(4) Tiraqueau, § 7, glose 1, n° 18. Dumoulin, sur Paris, t. 1, glose, 8, n° 57 et suiv.

(5) Pothier, n° 401.

(6) Voyez un exemple, n° 738.

fendu de réclamer une diminution sur le prix; car, d'une part, la somme qu'il doit payer n'est pas celle qui représente la valeur réelle de la chose quand il use du retrait (1), mais bien celle-là même qu'il a reçue; de plus, le retrait opère résolution de la vente; les parties doivent être remises en l'état où elles étaient avant d'avoir contracté, et il ne faut pas que l'acheteur en éprouve du dommage (2).

766. Une question plus difficile est de savoir si l'amélioration qu'a reçue l'héritage par alluvion doit être restituée au vendeur, ou bien si l'acheteur doit seul en profiter.

Fachinée, qui a examiné cette question avec détail, nous apprend que les docteurs ont donné trois solutions diverses à cet égard.

Les uns, tels que Paul de Castro et Cagnolus, voulaient que l'alluvion appartint au vendeur (3).

Les autres, tels que Zoanetus, pensaient que si la vente était faite à la mesure, l'alluvion appartenait à l'acheteur, mais que si elle était faite en bloc, l'alluvion devait retourner au vendeur. Mais cette distinction paraît être tombée bien vite dans un oubli général.

Enfin une troisième opinion, qui était la plus répandue, et que Fachinée appelait *sententia vera et communis*, décidait que l'augmentation doit appartenir à l'acheteur (4).

Voici les raisons que repelle ce docteur.

La vente avec faculté de rachat rend l'acheteur propriétaire: il gagne les fruits comme maître de la chose. Pourquoi ne gagnerait-il pas l'alluvion? et ici

(1) *Suprà*, n° 760.

(2) Pothier, Vente, n° 402.

(3) Cette opinion s'appuyait sur la loi *Cum autem*, § 1, Dig. *De ædil. edict.*; sur la loi *Hominem*, Dig. *De usucap.*; sur la loi *Voluntate*, Dig., *Quibus modis pignus vel hyp. solv.*; enfin sur la loi 2, Dig. *De in diem addict.*

(4) Controv., lib. 2, c. 6.

Fachinée argumente de la loi 7, au Dig. *De peric. et com rei venditæ*, portant : *Id quod post emptionem fundo accessit per alluvionem, ad emptoris commodum pertinet.*

Ensuite, il faut autant que possible conserver l'égalité entre les parties. Or, si le fonds était diminué de valeur, c'est l'acheteur qui en souffrirait, car le vendeur se garderait bien de retirer la chose. Il est donc juste que l'avantage profite par compensation à l'acheteur.

Pothier a porté du côté de ce dernier système le poids de son imposant suffrage. L'accrue, dit-il, n'a commencé à exister que depuis la vente. C'est pourquoi l'acheteur, en la séparant du fonds, ne retient rien de ce qui a été vendu. Les lois qu'on oppose ne sont pas applicables. Elles ne statuent que dans les cas pour lesquels l'acheteur est tenu de rendre non-seulement la chose, mais encore les fruits et tous les accessoires, comme dans le cas de rescision ou de rédhibition. Mais le retrait conventionnel n'a pas un effet aussi sévère. Il n'enlève pas à l'acheteur sa jouissance intermédiaire et le bénéfice des fruits qu'il a récoltés. La résolution a plutôt lieu pour l'avenir que pour le passé (1).

Voilà quel était l'état des choses avant le Code Napoléon. Depuis M. Delvincourt (2) a proposé de s'écarter de l'opinion de Pothier, parce que le vendeur est ordinairement favorable et que le Code ne dit pas que la condition résolutoire n'agit que sur le passé. M. Duranton se range à ce parti (3); mais il a le tort de prêter à Pothier un langage que ce judicieux auteur n'a jamais tenu. Il prétend que si Pothier réserve l'alluvion à l'acheteur, c'est par l'influence des principes du droit romain, qui faisaient du réméré une nouvelle vente et donnaient au vendeur un nouveau

(1) Vente, n° 403.

(2) T. 3, p. 159, notes.

(3) T. 16, n° 425.

titre. Or, Pothier n'a cessé de combattre ceux qui voyaient dans le retrait une revente; son argumentation sur notre difficulté, de même que celle de Fachinée, suppose toujours une véritable résolution. Pothier et Fachinée (1) se servent même d'une manière expresse de ce mot *résolution*, qui revient sous leur plume plusieurs fois. Leurs raisons de décider sont empruntées à des considérations plus justes et plus logiques. M. Duranton fait beaucoup trop d'honneur au système qui confondait le retrait avec une revente, en lui donnant pour origine le droit romain. J'ai établi ci-dessus (2) qu'il devait sa naissance aux interprètes, dont, au reste, la théorie sur ce point avait été radicalement repoussée par le droit coutumier.

Quoi qu'il en soit, l'opinion de MM. Delvincourt et Duranton me paraît préférable (3).

L'art. 1483 veut que la condition résolutoire qui s'accomplit remette les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Il ne faut donc pas que l'acheteur retienne l'émolument qui a augmenté la valeur de l'immeuble par un simple bénéfice naturel.

A la vérité, il ne doit pas le compte des fruits. Il les a faits siens. Mais la raison en est que cet avantage se trouve compensé par les intérêts que le vendeur a retirés du prix. D'ailleurs, il a cultivé, il a joui de bonne foi, et les fruits sont considérés comme la juste récompense du possesseur *pro impensâ et cultura*. C'est moins un gain qu'une indemnité.

Il faut considérer ensuite que le vendeur est favorable. La vente a réméré cache presque toujours un

(1) Ce dernier dit : *Secus autem, ubi venditio est RESOLUTA ex pacto revenditionis.*

(2) N° 693.

(3) Junge MM. Proudhon, *dom. publ.*, t. 4, n° 1297; Garnier, *Rég. des eaux*, t. 1, n° 242; Duvergier, t. 2, n° 55; Zachariæ, t. 2, p. 542; Ph. Dupin, *Encycl.*, v° Alluvion, n° 32; Marcadé, art. 1673, n° 2.

prêt sur gage immobilier. Quand l'emprunteur rentre dans son immeuble, il ne faut pas le priver des accrues qui l'ont augmenté et dont il eût profité si la chose fût restée dans ses mains (1). L'acheteur gagnerait doublement ; il retirerait tout à la fois des intérêts souvent exorbitants, et les casualités immobilières et inhérentes d'une chose qu'il ne conserve plus.

Enfin, l'art. 1673 me paraît fournir un dernier argument en faveur de ce système. Il raisonne dans l'hypothèse où la chose a augmenté de valeur *pendente conditione*, et il n'oblige le vendeur à indemniser l'acheteur que des déboursés qui ont procuré la plus-value. Ne résulte-t-il pas implicitement de là que le vendeur est autorisé à retirer, sans compter avec l'acheteur, l'accrue qui s'est incorporée à son immeuble et qui en est un accessoire ?

767. Une difficulté à peu près semblable a été élevée pour le trésor caché (2) ; tandis que Pothier (3) décide qu'il doit appartenir à l'acheteur, M. Duranton veut qu'il soit attribué au vendeur (4) ; car, dit-il, l'acheteur le posséderait *sine causâ* une fois que la vente serait résolue.

Si le trésor pouvait être assimilé à un fruit de la chose, il n'y aurait pas de difficulté à le laisser entre les mains de l'acheteur. Mais le trésor n'est pas un fruit, un produit de l'immeuble. L'usufruitier n'y a pas droit en sa qualité ; il ne pourrait y prétendre pour moitié que comme inventeur ; le trésor est un émolument que la loi donne au propriétaire *jure soli*, sauf la portion justement acquise par droit d'occupation à celui qui l'a découvert. L'acheteur n'a donc

(1) Arg. de ce que j'ai dit *suprà*, n° 333.

(2) Tiraqueau, tit. fin., n° 97, a cité toutes les autorités ; mais il n'a pas résolu la question.

(3) Vente, n° 405.

(4) T. 16, n° 425.

profité du trésor que comme propriétaire ; or, si sa propriété est résolue, elle doit aussi s'anéantir dans les effets qu'elle a produits (1).

768. Si l'acheteur est tenu de restituer l'accrue, il n'est pas moins certain qu'il a droit de retenir les adjonctions qu'il a faites à l'immeuble et qui en ont augmenté la contenance.

Mais c'est à lui à prouver ces adjonctions ; car elles sont son propre fait, et comme il est demandeur dans son exception en distraction, il est tenu de justifier son allégation.

Comme ce point a été controversé, particulièrement dans les rémérés exercés au profit du domaine de l'Etat, je tâcherai de le mettre hors de toute controverse par quelques autorités.

1° En matière de fidéicommiss, lorsque l'héritier substitué demande la délivrance, et que le grevé prétend qu'il a ajouté certaines parcelles, qui lui sont propres, à l'immeuble soumis au fidéicommiss, c'est à ce dernier à faire la preuve de cette assertion.

Écoutons Fusarius : « Quia sæpè evenit quòd bona » propria et fideicommissio subjecta confunduntur, » ampliando, minuendoque fundos et confinia, et » mutando eorum qualitatem, ideò, si constat aliqua » bona fuisse fideicommissio subjecta et obscuritatem » esse causatam facto possessoris, ipse tenebitur pro- » bare quæ essent bona propria ; aliàs, omnia adju- » dicanda erunt fideicommissario (2). »

Et il cite Mathæus de Afflictis, lequel s'appuie d'une décision du sénat de Naples

Peregrinus expose la même doctrine dans son traité *De fideicommissis*. « Nam, demonstrato hoc, quòd tes- » tator in eo loco bona possiderit, si hæres ipsius et » descendentes ab eo, cujus fidei hæreditas fuerat » commissa, non demonstrant quæ fuerint bona ip-

(1) Junge M. Marcadé, *loc. cit.*

(2) Quæst. 618, p. 901, n° 49, *De fidei subst.*

» *sius fideicommittentis et quæ per eos acquisita, optimâ ratione præsumenda sunt fideicommissaria, quia certum per incertum non confunditur* (1). »

Et il cite quatorze jurisconsultes dont l'opinion est conforme, parmi lesquels se trouve le célèbre Menochius (2); il ajoute qu'il a toujours consulté et fait juger en ce sens.

2° En matière d'emphytéose, le concédant qui veut reprendre sa chose doit prouver que c'est bien celle-là qu'il a donnée à emphytéose. Mais, cela fait, si l'emphytéote prétend qu'il a ajouté à l'immeuble quelques parties à lui propres, il doit le prouver, parce que c'est son propre fait dont il excipe.

C'est ce que décident Jason et Peregrinus.

Voici les paroles de Jason : « Et conclusionem veritas est, quòd, quòd non apparet de re emphyteutica, quòd nisi particulariter ostenderit qualia sunt emphyteuta, omnia præsumuntur ejustem conditionis (4). »

Et Peregrinus : « Sicuti dicitur de emphyteuta, quòd nisi particulariter ostenderit qualia sunt emphyteuta, omnia præsumuntur ejustem conditionis (4). »

3° En matière de fief, celui qui faisait le retrait devait prouver que la chose était concédée à fief; mais le vassal qui prétendait y avoir réuni des terrains propres devait le prouver. C'est ce qu'enseigne Franciscus Herculanus dans son traité *De negativâ probandâ* (5). « A quibus non sunt aliena ea quæ diximus supra, quòd licet aliàs quælibet res præsumatur libera, tamen, si res reperiatur inter bona feudalia, di-

(1) Art. 54, n° 22, p. 627.

(2) *De præsumpt.*, t. 6, præsumpt. 70, n° 33.

(3) *Ad leg. 2, C. De jure emphyt.*, n° 173.

(4) *De fideic.*, art. 54, n° 23, p. 627.

(5) On le trouve dans l'ouvrage intitulé : *Tractatus tractatum*, t. 5. Le passage que je cite est à la page 15, n° 19.

» cens rem non feudalem, id probare debet, ut per Baldum in lege *Insula*, D. *De judiciis*, et Socinum in lege 1, D. *De acq. possess.* »

Jason tient la même opinion (1). « Simile dicitur de feudis, ubi ponit Baldus : quòd dubitetur quantum sit feudum, an dominus teneatur ostendere quantitatem feudi an vassallus, solve quod totum præsumitur esse feudum, nisi vassallus ostenderit fines feudi. »

Et c'est aussi le sentiment de Peregrinus (2) et d'Alciat dans son petit traité des présomptions (3).

Rien n'est plus juste que ces propositions. Elles reposent sur ce que celui qui allègue son propre fait doit le prouver; sur ce que la possession actuelle fait supposer la possession ancienne, jusqu'à preuve contraire : *ex præsentì, præsumitur in præteritum* (4); sur ce que l'accessoire suit la nature du principal, à moins qu'on ne prouve qu'il est de nature différente. « De accessorio idem jus censetur quod de principali, nisi probetur in accessorio non esse eandem rationem. »

Eh bien! s'il en est ainsi en matière de fidéicommis, d'emphytéose et de fief, il n'y a pas de raison pour arriver à une solution contraire quand il s'agit de retrait conventionnel. Les principes sont les mêmes.

La cour de Nanci a cependant rendu un arrêt qui semble les rejeter dans une cause dans laquelle le domaine exerçait le retrait de la terre de Loupy-le-Petit contre des détenteurs. Il était bien établi que cette terre provenait du domaine. Mais la cour conçut quelques scrupules sur la question de savoir si la terre était restée dans le même état que lors de l'engagement pri-

(1) *Loc. cit.*

(2) *Loc. cit.*

(3) *Præsumpt.* 321 (*Tract. tractatum*).

(4) Glose sur la loi 11, D. *De probat.*