

mitif; elle craignit que le retrait ne frappât sur des portions patrimoniales qui auraient pu être ajoutées après coup au corps de cette terre domaniale; en conséquence, par arrêt inédit du 1^{er} juin 1832, elle ordonna que le domaine prouverait que toutes les parties de la terre de Loupy avaient la même mouvance que la terre elle-même. On voit la portée de cet arrêt et les dangers dont il environne toutes les demandes quelconques en retrait, en revendication, en rentrée en possession. Je prouve que la ferme ou que la terre que vous possédez m'appartient; mais, sous prétexte que vous pouvez y avoir fait quelques additions inconnues, non précisées, je me trouve dans la nécessité de justifier que toutes les parcelles de la ferme ou de la terre m'appartiennent, ce qui est presque toujours impossible; car je n'ai pas de titres pour le détail de tous ces héritages que moi ou mes auteurs avons possédés en bloc, comme constituant le corps de la ferme ou de la terre. Ainsi, après avoir établi que la totalité, connue sous tel nom de ferme ou de terre, est bien à moi, après avoir justifié ma demande pour cette totalité, je serai repoussé parce que je ne pourrai donner la filiation de chacune de ses parties. J'aurai raison en gros et je succomberai en détail!!! A ce compte, il n'y a pas d'action en revendication qui pût réussir en justice (1).

Quoi qu'il en soit, le domaine ayant eu le rare bonheur de satisfaire à l'interlocutoire qui avait été mis à sa charge, la question ne se représenta pas lors de l'arrêt définitif. Peut-être aurait-elle reçu une solu-

(1) Je ferai remarquer, au surplus, qu'en ce qui concerne les biens domaniaux, la question est d'autant moins douteuse, que la législation spéciale sur les domaines de Lorraine la résout contre les détenteurs. L'ordonnance du duc Léopold, du 28 décembre 1714, est formelle. Elle veut que ce soient les possesseurs qui fassent connaître les biens propres qu'ils ont annexés aux biens domaniaux. Est-ce là un privilège? Non! c'est l'expression du droit commun, d'après ce que j'ai dit ci-dessus.

tion différente; car l'arrêt du 1^{er} juin 1832 n'avait pas été précédé de discussion à l'audience; le domaine n'avait pas été appelé à s'expliquer sur l'incident, et à démontrer que la preuve ordonnée d'office devait être à la charge des détenteurs.

Au surplus, la difficulté ayant été soulevée dans un débat contradictoire devant la cour de Metz, elle y a été résolue dans le sens de notre opinion par arrêt du 16 janvier 1826, qui, jusqu'à ce jour, est resté inédit. C'est la seule autorité moderne que je connaisse sur cette question. Je crois que les citations que j'ai données plus haut achèveront de prouver qu'elle est inattaquable.

769. Pour en finir avec les obligations de l'acheteur, il ne reste plus qu'à nous occuper des fruits pendants au moment du contrat de vente et au moment du retrait.

A l'égard des premiers, Pothier pense que l'acheteur doit en faire raison au vendeur. Ces fruits, dit-il, ont augmenté le prix de vente. Il n'est pas douteux que, lorsqu'on vend une vigne la veille de la vendange, le prix de cette récolte entre en considération dans le marché. L'acheteur qui a fait la vendange doit donc supporter une déduction sur le prix jusqu'à due concurrence; autrement, il aurait tout à la fois la chose et le prix, ce que l'équité ne permet pas (1).

Cette opinion n'a jamais été suivie dans la pratique avant et après Pothier; du moins je n'ai connaissance d'aucun fait qui en témoigne l'application. Au contraire, on n'a qu'à lire le traité de Tiraqueau, et l'on verra que ce jurisconsulte suppose toujours que les fruits pendants au moment de la vente ne doivent pas être rendus par l'acheteur; et certainement, s'il y avait eu quelque contradiction sur ce point, Tiraqueau, si exact à mettre en présence toutes les opi-

(1) Vente, n° 408.

nions émises, dans un sens et dans l'autre, sur chaque proposition qu'il avance, n'aurait pas manqué d'en faire mention (1).

Posons la question suivante; elle nous servira de thème pour l'éclaircissement de notre difficulté (2).

Au temps de la vente à réméré, il y a des fruits pendants et presque mûrs. Peu après le contrat, l'acheteur les perçoit en vertu du droit qui lui est attribué comme propriétaire (3). Puis, au bout d'un an (4), le vendeur exerce le retrait. Dans cet état, peut-il exiger que l'acheteur entre avec lui en compte de ces fruits, sous prétexte qu'ils ont été pris en considération dans la fixation du prix?

Non, sans doute, dit Tiraqueau, dont le sentiment me paraît devoir obtenir la préférence sur celui de Pothier. En effet, si l'acheteur a profité des fruits de la chose, le vendeur a profité des intérêts ou de l'utilité du prix, et l'on sait que c'est sur ces jouissances réciproques que s'établit la compensation. Supposons pour un moment que l'acheteur soit obligé de rendre non-seulement la chose, mais encore tous les fruits perçus; mais, d'un autre côté, le vendeur, étant soumis à restituer la somme principale, devra aussi faire raison des intérêts qu'elle a produits ou dû produire, et il y aura une année d'intérêts correspondant à l'année de fruits dont l'acheteur a profité et qu'il restitue. Eh! bien, au lieu de ces restitutions, il s'opère une compensation, et chacun garde ce qu'il a perçu ou pu percevoir. Il est clair que l'acquéreur indemnise suffisamment le vendeur des fruits pendants, en lui laissant les intérêts du prix pour l'année. L'acheteur

(1) V. § 5, glose 4, n^{os} 13, 14, 15, 16.

(2) Tiraqueau, *loc. cit.*, n^o 12.

(3) Art. 1614 du Code Napoléon, et l. 2, C. De pactis intersmpt.

(4) Tiraqueau dit *six mois*. Je mets un an, pour rendre l'espece plus claire.

paierait deux fois et le vendeur s'enrichirait à ses dépens, si, en retenant les intérêts de l'année, il exigeait en outre une diminution sur le prix, pour compensation des fruits pendants consommés. Je ne vois rien à répondre à cette raison, qui est aussi celle que donne Tiraqueau. « Quod autem postea dictum est, » emptorem recuperare integrum pretium, et nihil » ominùs habere integros illos fructus, *ratione quorum pretium ipsum auctum fuerat, eodem modo dilui potest. Nam si id veniret considerandum, sequeretur quòd emptor deberet restituere partem illorum fructuum* (1). Sed et illud quoque dici potest, *quòd quemadmodum emptor percepit illos fructus, ita et venditor percepit aut percipere potuit utilitatem ex pretio quod illi datum est interim dum illud non redit* (2); *quæ utilitas minimè contemnenda est* (3). »

Enfin, il me semble que Pothier donne beaucoup trop d'extension aux effets de la présomption, qui veut que les fruits aient augmenté le prix de vente.

Cette présomption, que j'ai rappelée ci-dessus (4) d'après Cujas, est sans doute incontestable : *et ob eos etiam pluris venisse*. Mais comment l'acheteur paie-t-il ces fruits? est-ce au moyen d'une somme capitale, comme Pothier le suppose ici? Nullement. C'est avec les intérêts du prix, qui font partie de ce prix. En règle générale et ordinaire, les intérêts sont la juste indemnité des fruits, et il me semble qu'il y a quelque chose de forcé à supposer que les parties ont entendu que l'acheteur débourserait une somme capitale pour être admis à jouir de ceux qui sont pendants. Si une telle convention est intervenue,

(1) Et Tiraqueau ne suppose pas que cela soit admissible. Il va d'ailleurs en donner la raison.

(2) Il cite ici la loi 23, D. De pigner. act.

(3) § 5, glose 4, n^{os} 12, 13, 14, 15, 16.

(4) T. 1, n^o 319.



c'est au vendeur à le prouver : le doute doit s'interpréter contre lui.

L'opinion que j'embrasse est aussi celle de M. Duranton (1). Mais les raisons par lesquelles il combat Pothier me paraissent moins décisives que celles que j'ai empruntées à Tiraqueau (2).

On devrait porter la même solution s'il y avait plusieurs années de jouissance. Les principes y conduisent directement; et, en se reportant à ce que nous dirons au n° 771 sur les fruits pendants au moment du retrait, on se convaincra que notre opinion a le mérite d'être à la fois équitable, parfaitement liée dans ses conséquences et conciliatrice de tous les intérêts.

Quid si le réméré s'exerce au bout de six mois? Pour arriver à un résultat différent, on pourra dire que l'acheteur a perçu les fruits pendants qui représentent le produit de la terre pour un an; qu'au contraire, le vendeur n'a perçu que six mois d'intérêts; qu'ainsi l'équilibre cesse d'exister.

Je crois néanmoins qu'il faut décider avec Tiraqueau (3) que chaque partie gardera ce qu'elle a perçu. En effet, il s'opère entre les fruits et les intérêts une compensation à laquelle amène forcément la position respective des parties. Car si l'on veut obliger l'acheteur à tenir compte des fruits pendants, ne sera-t-il pas rationnel de forcer le vendeur à restituer les intérêts? et cependant sur quoi se fonderait-on pour exiger de ce dernier ces mêmes intérêts? Il a été *pendente conditione* propriétaire, il a pu retirer tous les avantages naturels de la chose sans avoir à en rendre compte à qui que ce soit. Eh bien! conçoit-on que, tandis que le vendeur profite de ces intérêts qu'on ne peut lui arracher, il exige que l'acheteur lui

(1) T. 16, n° 424.

(2) V. *infra*, n° 816.

(3) *Loc. cit.*

rende les seuls fruits qu'il a perçus? Où serait la justice? où serait la réciprocité? Pour être fidèle aux lois du raisonnement, il faut reconnaître qu'à moins de clauses particulières, l'acheteur ne doit pas de restitution de fruits alors que le vendeur ne doit pas de son côté la restitution des intérêts; qu'il a été dans l'intention des parties de compenser les fruits pendants avec l'utilité du prix, et qu'une précision mathématique n'est pas compatible avec la loi que les contractants se sont imposée par approximation. C'était au vendeur à expliquer dans le contrat qu'il entendait déroger à la règle générale qui fait compensation des fruits et des intérêts (1).

770. Venons aux fruits pendants lors du réméré.

Il y avait en France diversité de coutume sur ce point de jurisprudence.

La coutume de Poitou, commentée par Tiraqueau, voulait que les fruits se partageassent entre le vendeur et l'acheteur au prorata du temps de l'année. On pensait qu'il était équitable que, puisque le vendeur avait joui du prix pendant une partie de l'année, l'acheteur retint en récompense une partie des fruits au prorata de ce temps. Par exemple, la vente s'est faite le 1^{er} novembre, et le réméré s'exerce le 1^{er} juillet. Le vendeur ayant joui du prix pendant les deux tiers de l'année, l'acheteur doit retenir les deux tiers des fruits pendants (2).

Cette opinion avait été adoptée par Jason, Socin l'ancien, Fachinée et plusieurs autres, qui, toujours

(1) *Suprà*, 319. — V. cependant MM. Duvergier, t. 2, n° 57; Zachariæ, p. 523; Marcadé, art. 1673, n° 3. Ces auteurs appliquent aux fruits pendants au moment de la vente, la règle que je vais suivre pour les fruits pendants lors du réméré : ils enseignent que, dans toutes les hypothèses, les fruits appartiennent à chacune des parties au prorata de la durée de son droit de jouissance.

(2) Cet exemple est donné par Fachinée, à qui Pothier l'a emprunté (*Controv.*, l. 2, c. 14).

jaloux de trouver un point d'appui dans les lois romaines, citaient comme autorité les lois 5, 6 et 7, *Dig. Solut. matrim.* (1), d'après lesquelles, en cas de dissolution du mariage, les fruits de la dot se partagent entre le mari et ses héritiers, au prorata du temps que le mari a supporté les charges du mariage. Elle avait aussi pour elle le judicieux Coquille (2), et un arrêt du parlement de Dijon du 28 mars 1584 (3); il est même remarquable qu'un édit du roi du mois de janvier 1563 (4), relatif au rachat des biens d'église aliénés, portait que les fruits de l'année du rachat se partageraient au prorata du temps entre les détenteurs et l'église.

D'autres coutumes avaient adopté un système différent. Elles donnaient au vendeur la totalité des fruits pendants, à la charge par lui de rembourser les labours et semences (5). Pothier voulait qu'on suivit cette jurisprudence (6) sous l'empire des coutumes de Paris et d'Orléans, qui, quoique muettes sur le retrait conventionnel, avaient rejeté le partage pour le retrait lignager. Elle était défendue par Alexandre (7) et par différents arrêts, au nombre desquels je citerai deux décisions du parlement de Paris, l'une du mois de mai 1502 (8), l'autre prononcée en robes rouges.

(1) L'art. 1571 du Code Napoléon est la reproduction de ces lois.

(2) Quæst. 304.

(3) Bouvot, t. 1, 9, 3, et t. 2, 9, 5. Despeisses, t. 1, p. 43, col. 1, octavo.

(4) Art. 7. Coquille s'en prévaut.

(5) Auvergne, Marche, Lodunois (v. Pothier, Vente, n° 409).

(6) Cette opinion me paraît rigoureuse de la part de Pothier, qui voulait que les fruits pendants au moment de la vente fussent comptés au vendeur (*suprà*, n° 769).

(7) Sur la loi *Qui Romæ*, *Dig. De verbor. oblig.* Fachinée s'était attaché à la réfuter (*loc. cit.*). Voyez sur tout ceci Tiraqueau, § 5, glose 4, n° 1 et suiv.

(8) Charondas, Répons., l. 5, ch. 33, et l. 12, ch. 54.

le 31 mai 1466 (1), et un arrêt du parlement de Toulouse, rendu, au rapport de Maynard, en septembre 1584 (2).

Le Code Napoléon est resté neutre sur la question. En quel sens l'interprétation doit-elle la résoudre aujourd'hui?

L'avis du partage au prorata me semble préférable. Il est plus conforme à l'équité, il répond mieux au caractère commutatif qui doit toujours rester gravé dans toutes les prestations qui interviennent entre le vendeur et l'acheteur.

Opposera-t-on que les fruits pendants font partie de la chose et que le vendeur doit reprendre la chose telle qu'elle est? Je réponds que le vendeur, ayant joui de l'intérêt du prix, doit renoncer à une portion correspondante des fruits, sans quoi la balance serait inégale. Il aurait, comme dit le vieux proverbe français, *l'argent et le drap*.

On objectera peut-être qu'en matière d'usufruit, les fruits pendants par racine, au moment où l'usufruit prend fin, appartiennent en totalité au propriétaire (3); qu'il en était autrefois de même dans le cas de restitution du fidéicommiss (4), etc. Mais la réponse est qu'il n'y a aucune parité entre ces cas et le nôtre; car ici nous cherchons à arriver à un résultat d'égalité et à compenser l'une par l'autre les prestations que se doivent les deux parties; là au contraire rien de semblable n'est à faire. Les parties sont étrangères l'une à l'autre. Elles n'ont pas contracté entre elles (5).

(1) Chopin, *De privileg. rusticor.*, lib. 3, c. 5, n° 1. Bacquet, *Droits de justice*, ch. 15, n° 55. Mais notez bien que ces deux arrêts sont antérieurs à l'édit de 1563, cité par Coquille.

(2) Maynard, liv. 2, ch. 31. Despeisses, t. 1, p. 43, col. 1, octavo.

(3) Art. 585 du Code Napoléon.

(4) L. *Herennius*, *Dig. De usuris*.

(5) Fachinée, *Cont.*, lib. 2, c. 14.

La loi 2, au Code, *De pactis inter venditor.*, qui est ordinairement invoquée contre notre décision, ne paraît rien moins que ponctuelle. « *Habitâ ratione eorum quæ, post ablatam ex pacto quantitatem, ad hæredem emptoris pervenerunt.* » Voilà les termes dont on argumente. Mais à quoi se réfèrent-ils? L'empereur dit qu'il faudra tenir compte des fruits que l'acheteur a perçus indument après sa demeure, c'est-à-dire après que le vendeur lui a fait ses offres. Mais nous ne disons rien de contraire. Nous mettons en scène un acheteur qui ne résiste pas à ses obligations, et qui, au moment de remettre l'immeuble au vendeur, lui dit : « Il y a des fruits pendants, partageons-les? » Or la loi précitée ne s'occupe pas de ce cas; elle ne condamne nullement ce partage (1).

Toutes les analogies dont argumente le système opposé au nôtre lui échappent donc. Au contraire, l'article 1671 du Code Napoléon s'occupe d'un cas presque identique et il se prononce pour le partage (2).

771. Néanmoins le partage ne devra pas avoir lieu si l'acquéreur avait fait autant de récoltes qu'il y a eu d'années pendant lesquelles il est resté propriétaire de l'immeuble.

Donnons un exemple.

Au temps de la vente (en juin 1831), il y a des fruits mûrs ou pendants, et l'acheteur les perçoit, en vertu des principes incontestables dont l'art. 1614 n'a été que l'écho. Au mois de février de l'année 1832, le vendeur exerce le retrait. On demande si l'acheteur pourra exiger une part dans les fruits de cette année?

Pour la négative, on dit : l'acheteur n'a été maître de la chose que pendant deux ans et sept mois. Cependant il a eu la récolte de 1831, celle de 1832, celle

(1) *Idem.*

(2) V. Tiraqueau, § 5, glose 4, n° 9.

de 1833, en tout trois récoltes. Et cependant il veut encore un partage sur celle de 1834!! N'y a-t-il pas à cela une véritable injustice?

Pour l'affirmative, Tiraqueau répond que si l'acheteur a perçu trois récoltes, le vendeur a perçu ou pu percevoir les intérêts pour tout le temps qu'il a gardé l'argent entre ses mains; qu'ainsi il y a compensation (1).

Mais ce calcul est-il bien exact? Je ne le crois pas.

Admettons que la récolte de 1831 ait été payée avec les intérêts de 1831, celle de 1832 avec les intérêts de 1832, celle de 1833 avec ceux de 1833; il n'en est pas moins vrai que pour que la totalité des intérêts de 1833 soit perçue par le vendeur, il faut aller jusqu'en juin 1834, puisque le point de départ a été le mois de juin 1831. L'acheteur a donc l'avance sur le vendeur pour les annuités; et s'il réclamait une part sur les fruits de 1834, il s'enrichirait aux dépens du vendeur, qui ne perçoit rien en compensation sur les intérêts de cette année (2).

772. Supposez au contraire qu'il n'y eût pas de fruits pendants lors de la vente.

Je vous vends un champ en septembre 1831 avec faculté de rachat, et j'exerce le retrait en juin 1833.

L'acheteur n'aura fait pendant ce laps de temps qu'une seule récolte, celle de 1832; tandis que le vendeur aura retiré ou pu retirer de la somme qui lui a été payée une annuité, plus les intérêts de trois mois de 1832 et de six mois en 1833. Ce sera donc bien le moins que l'acheteur entre en partage des fruits de 1833 au prorata du temps pendant lequel le vendeur a joui des intérêts dans cette année.

Au surplus, pour éviter toutes les difficultés relatives au partage ou à la compensation des fruits avec les intérêts, je donne aux parties le conseil de s'ex-

(1) § 5, glose 4, n° 12 et suiv.

(2) Cette opinion est aussi celle de M. Duranton, t. 16, n° 424.

plier positivement à cet égard dans le contrat de vente.

773. Lorsque le vendeur prend, soit pour le tout, soit pour partie, les fruits pendants lors du retrait, il doit tenir compte des semences et des labours (1).

Il ne pourrait obliger l'acheteur qui en entrant, lors de la vente, aurait trouvé des fruits pendants, de subir par réciprocité une déduction pour les travaux et déboursés qui auraient préparé cette récolte. Car l'acheteur a acquis l'immeuble tel qu'il était et sans qu'on ait eu égard à toutes les dépenses antérieures (2).

774. Après avoir expliqué d'après quels principes et dans quelles proportions le vendeur a droit aux fruits pendants lors du réméré, il nous reste à examiner si pour assurer son droit sur ces fruits il doit consigner le prix, ou s'il suffit qu'il ait fait des offres à l'acheteur.

Plusieurs coutumes, qui avaient traité du droit de réméré, n'accordaient les fruits pendants au vendeur que depuis la consignation (3).

Mais Pothier pensait que, sous l'empire des coutumes muettes, il devait être fait raison au vendeur de tous les fruits perçus depuis les offres, quoique la consignation n'eût pas suivi. L'acheteur, dit Pothier, ne doit pas profiter de sa demeure et des mauvaises contestations qu'il a faites sur la demande de réméré; il ne peut pas se plaindre d'avoir été privé pendant le procès de l'héritage et du prix, puisqu'il n'a tenu qu'à lui de recevoir le prix qui lui était offert et de ne pas faire de procès. « *Damnum quod quis culpâ suâ sentit, non videtur sentire* (4). »

(1) Tiraqueau, § 5, glose 4, n° 17. Pothier, Vente, nos 409 et 410.

(2) Tiraqueau et Pothier, *loc. cit.*

(3) Pothier, Vente, n° 411.

(4) *Loc. cit.* La loi 2, au C. *De pact. inter empt.*, n'exige que l'offre du prix. Brunemann, sur cette loi, n° 13.

Cette opinion me paraît plus équitable que celle de Tiraqueau (1) et des auteurs qui exigent la consignation (2). Lorsque le vendeur a fait des offres qui ont été refusées, il est très vraisemblable qu'il avait l'argent en main et que dans cet état le capital n'a pas été productif d'intérêts. L'injuste résistance de l'acheteur ne doit donc pas le priver des fruits pour tout le temps que l'argent est resté oisif par la faute de ce dernier. Néanmoins la question a été jugée dans le sens de la nécessité de la consignation par un arrêt de rejet de la Cour de cassation du 14 mai 1807 (3). Il est vrai que dans cette espèce la convention des parties exigeait la consignation. Ainsi, cet arrêt peut avoir été déterminé par cette circonstance, et on ne peut considérer la question comme définitivement tranchée.

775. Nous arrivons aux effets du retrait quant au domaine de la chose.

D'après le § final de notre article, elle rentre dans les mains du vendeur exempte de toutes les charges et hypothèques dont l'acheteur l'avait grevée pendant sa détention. C'est l'application de la règle *Resolutio jure dantis, resolvitur jus accipientis* (4). Le retrait s'opérant *ex causâ necessariâ*, tout ce qui altérerait l'importance et la valeur primitive de la chose par le fait de l'acquéreur doit être considéré comme non avenue. On conçoit en effet que, si les charges imposées *pendente conditione* n'étaient pas résolues, ce serait pour l'acheteur un moyen de priver le vendeur de l'exercice du retrait. « *Quia etiam emptor posset fraudare venditorem, rem emptam tot servitutibus, debitis*

(1) § 4, glose 6, n° 4.

(2) M. Delvincourt, t. 3, p. 908, note 1.

(3) Dalloz, Vente, p. 161.

(4) V. mon Commentaire sur les Hypothèques, t. 2, nos 465, 466 et suiv., p. 160, et mon Commentaire sur la Transcription, n° 245. Tiraqueau rappelle les opinions pour et contre; car ce point a été jadis controversé (§ 3, glose 1, nos 10 et suivants).

» et obligationibus onerando, ut multò satius esset
 » venditori eam apud emptorem relinquere, quàm
 » recuperasse tot tantisque oneribus subditam (1).»

776. Si pendant la jouissance l'acheteur a loué la chose, le vendeur sera néanmoins tenu de respecter le bail fait de bonne foi. C'est la disposition de notre article.

Ce point était controversé dans l'ancienne jurisprudence (2).

Le Code a préféré l'opinion la plus favorable à l'agriculture, à la commodité publique et au commerce des choses. Pendant le réméré l'acheteur a droit de jouir; c'est une condition de son acquisition. Il faut donc qu'il puisse la louer pour en retirer les fruits; mais comment pourrait-il trouver des preneurs, s'il ne lui était pas permis de passer avec eux des baux qui eussent la durée ordinaire, et si les fermiers ou locataires étaient exposés à se voir expulsés par le caprice du propriétaire rentrant dans la jouissance de sa chose?

D'ailleurs la disposition de l'art. 1673 ne porte aucun préjudice au vendeur. Il succède à l'acheteur dans le droit de percevoir les fermages et loyers.

777. Mais il faut que les baux qu'on oppose au vendeur soient de bonne foi; car si la fraude les avait dictés, ils seraient de nulle considération (3).

En général, la fraude ressort 1° de la vilité du prix (4); 2° d'une durée qui excède la durée ordinaire (5); 3° d'un bail passé longtemps avant l'expiration du bail courant (6).

(1) Tiraqueau, *loc. cit.*, n° 12.

(2) Tiraqueau, *loc. cit.*, n° 14 et suiv.

(3) Tiraqueau, *loc. cit.*, n° 17, et art. 1673.

(4) Tiraqueau, *De retract. gentil.*, § 4, glose 7, n° 75. L. 2, D. *De calumniat.*

(5) Arg. des art. 595 et 1429 du Code Napoléon.

(6) Arg. des art. 596 et 1430 du Code Napoléon.

On peut consulter ce que j'ai dit à cet égard dans mon commentaire sur les hypothèques (1).

778. En rentrant dans les mains du vendeur, la chose y retrouve la qualité qu'elle avait lors de la vente. Car ce n'est pas une acquisition nouvelle, c'est plutôt une dissolution du contrat primitif. Ainsi, si elle était propre lors de l'aliénation, elle ne prendra pas la nature d'acquêt (2).

779. Le vendeur pourra aussi compter la durée de la possession de son acquéreur pour la joindre à la sienne et s'en prévaloir pour la prescription (3). Car, au moyen de la résolution du contrat, la chaîne des temps sera renouée et le vendeur aura joui par l'intermédiaire de son successeur à titre particulier.

SECTION II.

DE LA RESCISION DE LA VENTE POUR CAUSE DE LÉSION.

ARTICLE 1674.

Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.

SOMMAIRE.

780. De la rescision de la vente pour lésion. Son origine. Droit antérieur à Dioclétien. En quel sens Ulpien a-t-il dit que le vendeur et l'acheteur peuvent se circonvénir?

(1) T. 3, n° 778 *bis* et *ter*.

(2) Tiraqueau, *ad tit. final*, n° 164.

(3) *Idem*, n° 114.