

CHAPITRE IV.

DE LA NULLITÉ ET DE LA RÉOLUTION DE LA VENTE.

Sommaire.

757. Différence entre la nullité et la résolution.

757. Il ne faut pas confondre la nullité et la résolution. La vente est nulle quand elle est infectée d'un vice, à raison duquel la loi permet d'en demander la nullité. Elle est sujette à résolution lorsqu'elle a été contractée sous condition résolutoire. La nullité n'opère pas de plein droit; le contrat est nul en ce sens qu'il est annulable. La résolution opère de plein droit lorsque la condition résolutoire a été stipulée par les parties. Quand un contrat est nul, le vice qui l'infecte peut être effacé par la confirmation; il ne peut s'agir de confirmer un contrat sujet à résolution, parce qu'il n'y a pas de vice à effacer. L'action en nullité se prescrit par dix ans, c'est une confirmation; l'action en résolution reste soumise à la règle générale de l'article 2262. Il y a cependant une analogie entre la nullité et la résolution, c'est que l'une et l'autre réagissent contre les tiers (nos 369 et 370).

Il ne faut pas confondre la résolution qui se fait en vertu d'une condition résolutoire expresse ou tacite avec la résolution volontaire. La résolution de la vente par concours de consentement est impossible, parce que dès que la vente est parfaite, la propriété est transférée, il y a un fait accompli, que les parties ne peuvent pas résoudre. L'acheteur peut sans doute convenir avec le vendeur que celui-ci reprendra la chose, mais cette convention est une nouvelle vente (n° 370).

L'article 1658 porte qu'il y a, en matière de vente, deux causes spéciales de résolution, la faculté de rachat et la vileté de prix. Cela est exact, en ce qui concerne la faculté de rachat, laquelle est une condition résolutoire; mais la vileté de prix est un vice, la lésion qui altère le consentement et rend la vente nulle. Le code confond la nullité et la résolution.

§ I. De la faculté de rachat.

N° 1. NOTIONS GÉNÉRALES.

Sommaire.

758. Qu'est-ce que le pacte de rachat et quel en est l'effet?
 759. Pour quel délai le pacte peut-il être stipulé? Le juge peut-il le prolonger?
 760. Le délai court contre les mineurs et interdits.
 761. Comment calcule-t-on le délai?

758. « La faculté de rachat ou de réméré est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue moyennant la restitution du prix principal, et le remboursement dont il est parlé à l'article 1673 » (art. 1659). Le terme de rachat ou de réméré est inexact. Il suppose que le vendeur rachète la chose, ce qui constituerait une seconde vente, tandis que l'exercice de la faculté de rachat opère la résolution de la vente, de sorte que la vente est censée n'avoir jamais existé. La loi elle-même le dit : l'article 1658 dispose que la vente est résolue par l'exercice de la faculté de rachat, et l'article 1673 porte que les charges et hypothèques dont l'acheteur avait grevé la chose tombent avec le droit de l'acheteur, ce qui est l'effet de la résolution de la vente (art. 1183). La vente est donc faite sous une condition résolutoire expresse, puisqu'elle est stipulée par le contrat; mais la condition est potestative, puisqu'il dépend du vendeur de ne pas user du pacte; sauf cette différence, on applique à la vente faite avec clause de rachat les principes qui régissent la condition résolutoire expresse (n° 381).

759. « La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années » (art. 1660). Dans l'ancien droit, la prescription était de trente ans; les auteurs du code l'ont réduite, parce que la propriété reste incertaine tant que la condition est en suspens, et cette incertitude nuit à la culture et au commerce : ce sont les paroles de l'Exposé des motifs. Si la faculté de rachat a été stipulée pour un délai plus long, elle est réduite à ce terme (art. 1660); c'est une conséquence du principe que le délai de cinq ans est d'ordre public (n° 384).

L'article 1661 ajoute que le terme fixé est de rigueur et ne

peut être prolongé par le juge. C'est une dérogation à l'ancien droit, qui permettait au juge d'accorder un délai de grâce au vendeur par des considérations d'humanité. Dans notre droit moderne, les juges ne peuvent déroger aux conventions des parties; c'est une loi pour eux comme pour les contractants. L'article 1661 est une application de ce principe (n° 385).

760. « Le délai court contre toutes personnes, même contre le mineur, sauf, s'il y a lieu, le recours contre qui de droit » (art. 1663). Aux termes de l'article 2278, les courtes prescriptions courent, en général, contre les mineurs et les interdits, sauf leur recours contre leurs tuteurs. Dans l'espèce, il y a un motif de plus pour faire courir le délai contre les incapables, c'est qu'il a été limité à un temps très-court par des considérations d'intérêt public, et le droit de la société l'emporte sur l'intérêt des incapables (n° 386).

761. Comment calcule-t-on le délai? Il est de tradition que l'on ne comprend pas dans le délai le jour où il commence à courir (le *dies a quo*), et que l'on y comprend le dernier jour (le *dies ad quem*). La raison en est que le délai doit être complet; or, le premier jour est nécessairement incomplet, on doit donc l'exclure; tandis que le dernier jour doit profiter en entier à celui qui a stipulé le délai, sinon il ne jouirait pas de tout le délai. Ainsi le rachat stipulé pour deux années, le 1^{er} décembre 1876, peut encore être exercé le 1^{er} décembre 1878, mais à la fin de ce jour le délai expire (n° 387).

N° 2. DE L'EFFET DU PACTE PENDANT QUE LA CONDITION EST EN SUSPENS.

Sommaire.

762. Quels sont les droits de l'acheteur? Application du principe à la prescription.
765. Quels sont les droits du vendeur?

762. La vente faite avec clause de rachat est une vente sous condition résolutoire; la vente est donc pure et simple, c'est seulement sa résolution qui est suspendue. Il suit de là que la vente produit les effets d'une vente pure et simple, tant que la condition du rachat est en suspens. L'acheteur devient proprié-

taire et il jouit de tous les droits attachés à la propriété, il peut aliéner, hypothéquer, concéder des droits réels; mais tous les actes qu'il fait sont affectés de la condition résolutoire, puisqu'il ne peut concéder à des tiers des droits plus étendus que ceux qui lui appartiennent (n° 388).

L'article 1665 contient une application de ces principes : « 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 prétendaient des droits ou hypothèques sur la chose vendue. » Quand le vendeur est propriétaire, il transmet la propriété à l'acheteur; n'est-il pas propriétaire, il lui transmet la possession et un titre qui permettent à l'acheteur de prescrire s'il est de bonne foi. Il peut aussi usucaper la liberté du fonds contre les tiers qui prétendraient y avoir des servitudes; l'article 1665 ajoute : ou des hypothèques. Sur ce point notre loi hypothécaire a dérogé au code Napoléon, en ce sens que les hypothèques ne s'éteignent plus par l'usucapion de dix à vingt ans, elles ne s'éteignent que par la prescription de trente ans (n° 389). Nous reviendrons sur ce point au titre des *Hypothèques*.

L'article 1666 porte que l'acheteur peut opposer le bénéfice de la discussion aux créanciers de son vendeur. Cette disposition, en tant qu'elle se rattache à l'article 2170, est abrogée par notre loi hypothécaire qui n'admet plus le bénéfice de discussion (n° 390).

L'article 1751 consacre une exception au principe que nous venons d'établir; nous y reviendrons au titre du *Louage* (n° 394).

763. Le vendeur a-t-il un droit sur la chose pendant que la condition du rachat est en suspens? A notre avis, l'affirmative n'est pas douteuse. Le rachat est une condition résolutoire, et toute condition résolutoire implique une condition suspensive; l'acquéreur est donc propriétaire sous une condition suspensive de restitution; étant débiteur de la chose sous condition, le vendeur en est créancier sous cette même condition; c'est-à-dire qu'il a une propriété conditionnelle; le vendeur peut donc faire tous les actes de disposition qu'un propriétaire sous condition a le droit de faire. L'article 2125 dit qu'il peut hypothéquer, et ce qui est vrai de l'hypothèque est vrai de l'aliénation et de toute concession de droits réels. Nous renvoyons, quant au principe,

au titre des *Obligations* (1), et si l'on admet le principe, la conséquence est certaine (n° 392).

N° 3. DE L'EFFET DU PACTE QUAND LA CONDITION SE RÉALISE.

Sommaire.

764. Comment le vendeur exerce-t-il son droit? Faut-il une action judiciaire? Doit-il faire des offres? Dans quelle forme doit-il manifester sa volonté? A partir de quel moment la vente sera-t-elle résolue?
 765. Quelles sont les obligations du vendeur?
 766. Quelles sont les obligations de l'acheteur?

764. Comment le vendeur exerce-t-il son droit? La faculté de rachat est une condition résolutoire expresse, mais potestative (2). Or, la condition résolutoire expresse opère de plein droit, par la seule volonté des parties contractantes (art. 1183 et 1184) Il en est de même quand la condition est potestative, seulement le vendeur doit manifester sa volonté d'user du pacte; dès qu'il a déclaré sa volonté d'en user, la vente est résolue. Après la résolution, chacune des parties doit remplir les conditions que la loi lui impose (n° 396).

Tel est le principe; il en résulte qu'il ne faut pas d'action judiciaire pour que la vente soit résolue; car ce qui caractérise la condition résolutoire expresse, c'est que le contrat est résolu sans intervention de la justice. On objecte les articles 1662, 1664, 1668, 1671 et 1672, qui parlent de l'exercice de l'*action en réméré*. Nous répondons que l'expression *exercer l'action en réméré* ne signifie pas intenter une action judiciaire; elle signifie agir, manifester la volonté d'user de la faculté de rachat : cela résulte de la combinaison des articles 1668 et 1669. L'article 1668 dit que 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. Il en est de même, d'après l'article 1669, si celui qui a vendu seul un héritage laisse plusieurs héritiers; chacun de ces héritiers, dit la loi, ne peut *user de la faculté de rachat* que pour la part qu'il prend dans la succes-

(1) Voyez le t. II de ce cours, p. 462, n° 672.

(2) Voyez, ci-dessus, n° 755.

sion. Ainsi, *exercer l'action en réméré* veut dire *user de la faculté de rachat*. Ces deux expressions sont encore employées comme identiques dans les articles 1671, 1672 et 1673 (n° 397).

Que doit faire le vendeur pour user de la faculté de rachat? D'après le principe que nous venons d'établir, il n'a rien à faire qu'à déclarer qu'il entend user du pacte. Il ne doit faire ni des offres réelles ni consigner, comme on le prétend, car le vendeur ne paye pas une dette, il manifeste la volonté de résoudre le contrat. C'est seulement après que le contrat est résolu par sa déclaration, qu'il est tenu de faire les restitutions qui lui incombent. La loi ne prescrit aucune forme pour cette déclaration; on reste donc sous l'empire du droit commun; mais la prudence exige que le vendeur fasse une sommation, afin d'avoir une preuve authentique contre un acheteur de mauvaise foi. La vente sera résolue à partir de la sommation; la raison en est que la condition résolutoire est expresse, et qu'elle n'exige, pour que le contrat soit résolu, que la manifestation de volonté du vendeur (n°s 398-400).

765. Quelles sont les obligations du vendeur quand la vente est résolue? Il doit restituer le prix principal (art. 1659 et 1673). C'est la conséquence de la résolution qui remet les parties dans la situation où elles étaient avant d'avoir contracté (n° 401). La loi ne l'oblige pas à restituer les intérêts, elle les compense avec les fruits que l'acheteur a perçus. C'est une dérogation au principe de la résolution, qu'il est difficile de justifier, puisqu'il en résulte une inégalité entre les deux parties (n° 402) : celles-ci peuvent, du reste, faire une convention contraire.

Le vendeur doit encore rembourser à l'acheteur les frais et loyaux coûts du contrat (art. 1673). Ces frais sont perdus en cas de résolution; la loi met la perte à charge du vendeur, parce que la résolution se fait dans son intérêt (n° 403).

Enfin, il doit rembourser les dépenses nécessaires, c'est-à-dire celles qui ont conservé la chose; ces dépenses lui profitent, puisque, sans les travaux de conservation, il n'aurait pas pu exercer son droit. Quant aux dépenses utiles, il les rembourse jusqu'à concurrence de la plus-value (art. 1673), puisqu'il s'en enrichit, et il ne peut s'enrichir aux dépens de l'acheteur (n° 404).

Après avoir énuméré les obligations du vendeur, l'article 1673

ajoute : « Le vendeur ne peut entrer en possession qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations. » L'acheteur a donc un droit de rétention; c'est une garantie que la loi lui donne pour le remboursement que le vendeur doit lui faire (n° 406).

766. La loi ne parle pas des obligations de l'acheteur; elles découlent des droits que la loi accorde au vendeur. Celui-ci reprend la chose vendue, donc l'acheteur doit la lui restituer, avec les accessoires qu'elle peut avoir reçus pendant qu'il la possédait; les accessoires appartiennent au propriétaire; or, par l'effet de la résolution, le vendeur est considéré comme ayant toujours été propriétaire (n° 407). Toutefois, l'acheteur ne restitue pas les fruits : c'est une dérogation aux vrais principes (n° 408).

N° 4. DE L'ACTION DE RACHAT.

Sommaire.

767. Le vendeur peut-il agir contre un tiers acquéreur et quelle est son action?

768. Du cas prévu par l'article 1667.

769. L'action en réméré est divisible. Conséquences qui en résultent.

767. « 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 » (art. 1664). Quelle est cette action que le vendeur peut exercer directement contre un tiers acquéreur? Dans notre opinion, la faculté de rachat opère de plein droit dès que le vendeur a déclaré sa volonté d'en user; le vendeur redevient propriétaire, il reprend sa chose (art. 1659), et naturellement il la reprend dans les mains où il la trouve, c'est-à-dire qu'il la revendique. L'action que le vendeur exerce contre un tiers acquéreur est donc une action en revendication; voilà pourquoi le vendeur peut agir directement contre tout tiers détenteur; il n'est pas même tenu de lui adresser une sommation, il use de son droit de propriété en revendiquant (n° 410).

768. L'exercice du droit de rachat présente une difficulté quand la vente a pour objet une partie indivise d'un héritage. On suppose que la chose est licitée, et l'acheteur à pacte de réméré se rend adjudicataire de la totalité du fonds. Le vendeur qui veut

reprendre la chose doit-il, dans ce cas, reprendre tout l'héritage? Il faut distinguer (art. 1667). Si la licitation a été provoquée contre l'acquéreur, celui-ci peut obliger le vendeur à retirer le tout. La raison en est que la licitation suppose que le partage a été demandé et que l'héritage n'a pu y être compris (art. 1686). La licitation est alors un acte forcé, puisque le partage peut toujours être provoqué, et par suite la licitation. Si, au contraire, l'acquéreur à rachat a provoqué le partage et la licitation, il ne peut pas forcer le vendeur à retirer le tout; on reste dans le droit commun, le vendeur reprend la part indivise qu'il a vendue (n° 412).

769. L'action en réméré est-elle divisible? Nous entendons par action en réméré l'exercice du droit de rachat. La chose vendue étant, en général, divisible, il en résulte que le droit du vendeur est divisible. L'article 1668 applique le principe au cas où plusieurs ont vendu conjointement, et par un seul contrat, un héritage commun entre eux; chacun ne peut, en ce cas, exercer le réméré que pour la part qu'il y avait. Il en est de même, dit l'article 1669, si celui qui a vendu seul un héritage a laissé plusieurs héritiers; chacun d'eux ne peut user de la faculté de rachat que pour la part qu'il prend dans la succession.

L'article 1670 fait une exception au principe de la divisibilité du droit de rachat. « Dans le cas des deux articles précédents, l'acquéreur peut exiger que tous les covendeurs ou cohéritiers soient mis en cause, afin de se concilier entre eux pour la reprise de l'héritage en entier; et s'ils ne se concilient pas, il sera renvoyé de la demande. » La loi suppose que telle a été l'intention des parties contractantes. Celui qui achète un héritage avec clause de rachat entend que la chose lui restera pour le tout ou qu'il la rendra pour le tout; si le retrait pouvait être exercé partiellement, il ne conserverait qu'une partie de la chose; or, il se peut qu'il n'aurait pas consenti à acheter cette partie, la loi a donc dû lui permettre d'exiger que le retrait soit exercé pour le tout (n° 413).

L'intention que la loi suppose aux parties contractantes implique qu'il n'y a qu'un seul vendeur et un seul acheteur. Quand il y a plusieurs vendeurs, l'article 1671 exige une condition de plus, c'est que la vente ait été faite conjointement et de tout l'hé-