

augmentation ou diminution d'espèces, il paye d'après la valeur légale des monnaies (art. 1895). Ainsi la loi ne tient compte que de la valeur légale et non de la valeur réelle. C'est un principe tout différent de celui qui régit la restitution des denrées, au point de vue des principes, la différence ne s'explique point (n° 509). Le code revient aux vrais principes quand le prêt est fait en lingots (art. 1896). L'argent en lingots est considéré comme une marchandise, et la restitution s'en fait comme celle des denrées; tandis que l'argent monnayé n'est pas considéré comme une marchandise, ce qui est une nouvelle anomalie (n° 510).

67. « Si l'emprunteur ne rend pas les choses prêtées ou leur valeur, au terme convenu, il en doit l'intérêt du jour de la demande en justice » (art. 1904). La loi applique au prêt, soit de denrées, soit d'argent, le principe de l'article 1153, d'après lequel les dommages-intérêts dans les obligations d'une somme d'argent sont fixes; en les limitant à l'intérêt légal, la loi lèse souvent le droit du créancier, et la perte est encore plus grande quand il s'agit de denrées. Le législateur a voulu éviter des difficultés d'appréciation, mais la justice va encore avant la facilité pratique qui prévient les contestations; s'il est bon de prévenir les procès, on ne doit pas le faire aux dépens du droit (n° 511).

CHAPITRE III.

DU PRÊT A INTÉRÊT.

Sommaire.

68. Quelle est la nature du contrat de prêt à intérêt?
 69. L'intérêt doit-il être stipulé en termes exprès?
 70. Comment se fait la preuve du paiement des intérêts?
 71. *Quid* si le débiteur ne paye pas les intérêts? *Quid* s'il paye des intérêts qui ne sont pas dus?
 72. Le taux des intérêts conventionnels sera libre.
 73. Le taux doit être fixé par écrit.

68. « Il est permis de stipuler des intérêts pour simple prêt, soit d'argent, soit de denrées, ou autres choses mobilières » (art. 512). Le code le permet, par dérogation à l'ancien droit qui

prohibait le prêt à intérêt, sous l'influence des préjugés chrétiens, préjugés qui sont si loin de nous que nos catholiques modernes ne les comprennent plus; peut-être faudrait-il dire qu'ils ne les connaissent même pas (n° 506).

Le prêt à intérêt diffère du simple prêt, en ce sens qu'il cesse d'être un contrat de bienfaisance, mais il reste un contrat unilatéral. L'emprunteur contracte une obligation nouvelle, celle de payer les intérêts; quant au prêteur, il n'est pas plus obligé dans le prêt à intérêt que dans le prêt simple (n° 512).

69. La stipulation d'intérêts est permise dans tout prêt, soit d'argent, soit de denrées, ou autres choses mobilières. Mais pour que l'intérêt soit dû, il faut qu'il soit stipulé; le prêt étant gratuit de sa nature, il ne peut devenir intéressé que par une déclaration de volonté. Cette déclaration ne doit pas être expresse, le mot *stipuler*, dont l'article 1905 se sert, est synonyme de contracter: il suffit que les parties consentent, et la loi ne prescrit aucune forme pour l'expression du consentement; tout ce qu'elle demande c'est que la volonté soit clairement prouvée (n° 514).

70. Quand il y a une stipulation d'intérêts, la preuve qu'ils ont été payés se fait d'après le droit commun. L'article 1908 déroge aux principes généraux sur la preuve, dans le cas où le créancier a donné quittance du capital sans réserve des intérêts. La quittance du capital fait présumer le paiement des intérêts et en opère la libération; le paiement étant présumé, le débiteur est dispensé de la preuve. La présomption repose sur une probabilité. Quand le créancier a droit au capital et aux intérêts, il est intéressé à ce que les intérêts soient payés avant le capital, parce que le capital non soldé produit des intérêts, tandis que les intérêts échus ne produisent des intérêts que par une demande judiciaire, ou par une nouvelle convention, et sous la condition qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière (art. 1154). De plus, les intérêts se prescrivent par cinq ans (art. 2275), tandis que le capital ne se prescrit que par trente ans (art. 2262). Il est donc plus que probable que le créancier ne donnera pas quittance du capital, si les intérêts lui sont encore dus (n° 518). De là la présomption de l'article 1908.

71. Si le débiteur ne paye pas les intérêts, le créancier pourra-t-il exiger la restitution du capital? C'est demander si la

condition résolutoire tacite est sous-entendue dans les contrats unilatéraux. La négative est écrite dans le texte de l'article 1184 (1). L'opinion contraire est cependant généralement admise (n° 521).

L'article 1906 prévoit le cas contraire : l'emprunteur paye des intérêts qui n'étaient pas stipulés; la loi décide qu'il ne peut ni les répéter, ni les imputer sur le capital. Quelle en est la raison? Si je paye ce que je ne dois pas, je puis répéter ce que j'ai payé, en supposant que j'aie payé par erreur. En disant que l'emprunteur ne peut pas répéter les intérêts qu'il a payés, quoiqu'ils ne fussent pas stipulés, la loi décide implicitement que le débiteur a payé ce qu'il devait; ce qui suppose que les intérêts étaient dus en vertu de la convention des parties, quoiqu'ils ne fussent pas stipulés à l'acte; c'est-à-dire qu'il y a eu une convention tacite qui est prouvée par l'exécution que le débiteur lui donne en payant les intérêts, et le créancier en les recevant (n° 522). Autre est la question de savoir si le débiteur peut répéter s'il a payé les intérêts par erreur; l'affirmative est certaine; c'est le droit commun, et la loi n'y déroge point, parce qu'il n'y avait aucun motif d'y déroger (n° 523).

72. Quel est le taux des intérêts que les parties peuvent stipuler? L'article 1907 distingue : l'intérêt légal est fixé par la loi, l'intérêt conventionnel dépend de la volonté des parties contractantes. Ce principe a été modifié par la loi du 3 septembre 1807 qui défend de stipuler un intérêt supérieur à l'intérêt légal, et fixe cet intérêt à cinq pour cent en matière civile et à six pour cent en matière de commerce. La loi belge du 5 mai 1865 est revenue au principe de liberté du code civil. L'argent est une marchandise dont le prix varie, ainsi que celui des denrées; dès lors la location de l'argent, comme celle de toute marchandise, doit être entièrement libre, le prix variant d'après l'abondance ou la rareté des marchandises : c'est l'offre et la demande qui le déterminent. Le législateur de 1807 voulait prévenir l'abus des intérêts trop élevés; mais l'expérience a prouvé que la loi manquait son but. Rien n'est plus facile que de l'éluder, et éluder la loi, c'est la violer. Or la nécessité d'éluder la prohibition

(1) Voyez le t. II de ce cours, p. 466, nos 680 et 681.

aggrave la condition de l'emprunteur, car le prêteur se dédommage d'avance, par les clauses du contrat, du danger qu'il court d'être poursuivi pour cause d'usure (nos 524, 525).

73. Le taux des intérêts conventionnels doit être fixé par écrit (art. 1907). On a cru que cette condition serait une garantie contre l'usure. Dans le système du code, rétabli par la loi belge, la disposition n'a pas de raison d'être, puisque l'intérêt conventionnel est libre; toutefois elle subsiste. Il n'en résulte pas que la fixation du taux de l'intérêt ne puisse être prouvée que par écrit. L'article 1907 déroge seulement au principe établi par l'article 1341, aux termes duquel la preuve testimoniale est reçue quand le montant pécuniaire de la convention ne dépasse point cent cinquante francs, et à l'article 1347, qui admet la preuve par témoins indéfiniment lorsqu'il y a un commencement de preuve par écrit. La loi exigeant un écrit, les parties ne seront jamais reçues à la preuve testimoniale en cette matière. Mais il y a d'autres preuves, qui n'ont rien de commun avec l'article 1341 : telles sont l'aveu et le serment. Rien n'empêche les parties de les invoquer (n° 528).

CHAPITRE IV.

DES RENTES PERPÉTUELLES.

(Principes de droit civil, t. XXVII.)

§ I. Des rentes constituées.

Sommaire.

- 74. Définition et caractère. Origine des rentes constituées.
- 75. On applique à la constitution de rente les principes qui régissent le prêt à intérêt.
- 76. Du rachat de la rente foncière.
- 77. Des cas dans lesquels le créancier peut demander le capital. Est-ce une résolution du contrat ou est-ce une déchéance du terme?

74. « On peut stipuler un intérêt moyennant un capital que le prêteur s'interdit d'exiger. Dans ce cas, le prêt prend le nom de

constitution de rente » (art. 1909). Les rentes étaient très-usitées dans l'ancien droit; tandis qu'elles tendent à disparaître sous l'empire du code civil. La raison en est que le prêt à intérêt, jadis prohibé, est aujourd'hui permis, et il présente un avantage que n'a point la constitution de rente, c'est que le capital est exigible. Les rentes ont aussi changé de caractère; Pothier dit que la rente constituée est un contrat par lequel l'une des parties vend à l'autre une rente perpétuelle, pour une somme que le vendeur reçoit de l'acheteur. Ainsi le contrat était considéré comme une vente, tandis que le code le qualifie de prêt. La vérité est que le contrat de rente a toujours été un prêt; si on lui donnait la couleur de la vente, c'est pour échapper à la prohibition du prêt à intérêt, et c'est pour éluder cette prohibition que l'on imagina les rentes constituées. C'était une fiction, c'est-à-dire une de ces fraudes pieuses que les théologiens pratiquent pour s'accommoder avec le Ciel : on se gardait bien de prêter à intérêt, c'eût été un péché mortel, mais on achetait une rente, ce qui revenait au même, et néanmoins ce n'était pas un péché. Il y a cependant une différence entre la rente et le prêt, c'est que dans la constitution de rente, le prêteur s'interdit la faculté d'exiger le capital, tandis que, dans le prêt à intérêt, le capital est remboursé à l'expiration du terme pour lequel le prêt est fait. De là une conséquence importante : le prêteur a droit au capital, dont il peut demander le remboursement au terme convenu : le créancier a seulement droit aux arrérages ; il ne peut pas exiger le capital, mais le débiteur peut en offrir le remboursement, la rente constituée étant essentiellement rachetable. Le contrat de rente est très-rare depuis que le prêt à intérêt est permis, mais il reste encore beaucoup d'anciennes rentes (nos 1-4).

75. La constitution de rente étant un prêt, on doit appliquer aux rentes les principes qui régissent le prêt à intérêt. Ainsi, sous l'empire de la loi du 3 septembre 1807, le taux des rentes ne pouvait dépasser l'intérêt légal; la loi belge du 5 mai 1865 donne pleine liberté aux parties contractantes pour le taux des arrérages comme pour le taux des intérêts (n° 7). Il suit du même principe que le taux des arrérages, de même que celui des intérêts, doit être fixé par écrit (art. 1907).

76. « La rente constituée en perpétuel est essentiellement ra-

chetable » (art. 1191). C'est une conséquence naturelle du contrat; puisque c'est un prêt, l'emprunteur doit avoir le droit de rembourser le capital. Il y a seulement cette différence entre le prêt et la rente, c'est que l'emprunteur doit le capital, tandis que le débirentier ne le doit pas, le créancier s'étant interdit de l'exiger; mais le débiteur a le droit de rachat, c'est-à-dire, la faculté de rembourser le capital, pour se décharger du service des arrérages (n° 10).

L'article 1911 ajoute : « Les parties peuvent seulement convenir que le rachat ne sera pas fait avant un délai qui ne pourra excéder dix ans, ou sans avoir averti le créancier au terme d'avance qu'elles auront déterminé. » Dans le prêt ordinaire, le remboursement est de droit; dans la constitution de rente, l'emprunteur a aussi le droit de rembourser, mais le prêteur, en plaçant ses capitaux en rente perpétuelle, manifeste la volonté de jouir de la rente pendant de longues années; il doit donc avoir le droit de stipuler que le rachat ne pourra se faire qu'après un certain délai. La loi ne permet d'ajourner le rachat que pendant dix ans, tandis que, dans le simple prêt, on peut convenir que l'emprunteur ne remboursera qu'après vingt ou trente ans : nous ne connaissons pas de raison de cette différence. La clause qui fixerait un délai plus long que dix ans serait nulle, en ce sens que le délai serait réduit à dix ans (n° 11 bis).

A quel taux se fait le remboursement? D'après le droit français, à cinq pour cent. D'après notre droit, il n'y a pas de taux légal; le rachat se fera donc au taux auquel la rente a été constituée. La loi des 18-29 décembre 1790 (tit. III, art. 2) contient une disposition spéciale sur le rachat des rentes en nature; il en résulte qu'il se fait au taux de trois septièmes pour cent environ (n° 12).

77. En principe, le créancier ne peut pas demander le remboursement du capital. Il y a exception dans les trois cas prévus par les articles 1912 et 1913 : 1° s'il cesse de payer les arrérages pendant deux ans; 2° s'il manque à fournir au prêteur les sûretés promises par le contrat; et 3° s'il tombe en faillite ou en déconfiture. On explique d'ordinaire ces dispositions par la condition résolutoire tacite (art. 1184); à notre avis, c'est une simple déchéance du terme que le débiteur encourt, parce que la situation des parties contractantes a changé.

Les articles 1912 et 1913 sont donc une conséquence de l'article 1188. Cela est certain pour le cas prévu par l'article 1913, la faillite ou la déconfiture du débiteur, puisque l'article 1188 contient une disposition identique, et la raison est identique : le créancier n'aurait pas prêté ses fonds à un débiteur failli ou en déconfiture, partant il doit avoir le droit d'en demander le remboursement si le débiteur devient insolvable. L'article 1188 déclare encore le débiteur déchu du bénéfice du terme quand, par son fait, il a diminué les sûretés qu'il avait données au créancier par son contrat. Ce cas n'est pas prévu textuellement par l'article 1912, mais tous les auteurs l'admettent par analogie de celui qui y est prévu, à savoir que le débiteur peut être contraint au rachat s'il manque à fournir au prêteur les sûretés promises par le contrat. En réalité, les deux cas sont identiques et il y a même motif de décider. Le créancier n'a consenti à prêter ses capitaux au débiteur que moyennant les sûretés promises par celui-ci; si ces garanties ne sont pas fournies, le créancier doit avoir le droit de reprendre ses fonds en mettant fin au contrat. L'article 1188 ne prévoit pas le cas où le débiteur ne paye pas les intérêts de la dette, mais le principe est toujours le même. Le créancier a voulu s'assurer un revenu certain; il n'aurait pas contracté s'il avait prévu que le débiteur ne payerait pas exactement; donc il doit avoir le droit de rompre le contrat (n° 16).

Il suit de là que l'on doit appliquer aux cas prévus par les articles 1912 et 1913 le principe de l'article 1188, et non le principe de l'article 1184. C'est une déchéance du terme, ce n'est pas une résolution du contrat : le contrat subsiste, seulement le capital devient exigible. Quand il y a lieu à la condition résolutoire tacite, la résolution doit être demandée en justice, tandis que la déchéance des articles 1188, 1912 et 1913 est établie par la loi. Quand la résolution est demandée, en vertu de l'article 1184, le juge peut accorder un délai au débiteur; dans le cas de déchéance du terme, le juge n'a pas ce droit (n° 17).

§ II. Des rentes dites foncières.

Sommaire.

78. On donne ce nom aux rentes prévues par l'article 530. Différence entre ces rentes et les anciennes rentes foncières. Pourquoi le code a-t-il aboli le bail à rente?
 79. Des cas dans lesquels la rente est foncière, d'après l'article 530.
 80. Du rachat des rentes foncières. A quel taux se fait-il? et après quel temps?
 81. Mobilisation des rentes foncières et conséquences qui en résultent.
 82. Différence entre les rentes foncières de l'article 530 et les rentes constituées.

78. Dans l'ancien droit, on appelait *bail à rente* le contrat qui donnait naissance à une rente foncière. Pothier le définit comme suit : « C'est un contrat par lequel l'une des parties *baille et cède* à l'autre un héritage et s'oblige de le lui faire avoir à titre de propriétaire, sous la *réserve* qu'il fait d'un droit de rente annuelle d'une somme d'argent ou d'une certaine quantité de fruits qu'il retient sur ledit héritage, et que l'autre partie s'oblige de lui payer tant qu'elle possédera ledit héritage. » En apparence, l'article 530 reproduit cette définition; il est ainsi conçu : « Toute rente établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble ou comme condition de la *cession* à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier, est essentiellement rachetable. » Céder un immeuble sans prix déterminé en argent et sous la condition qu'une rente sera payée au cédant, n'est-ce pas faire un *bail à rente*, et constituer une rente foncière? En réalité, l'article 530, loin de maintenir la rente foncière, a eu pour objet de l'abolir, telle qu'elle existait dans l'ancienne jurisprudence.

La rente *foncière* était appelée ainsi parce qu'elle était due par le *fonds*; en la stipulant, le bailleur se réservait la rente dans l'héritage; cette réserve démembrait la propriété, le bailleur en conservait une partie sous le titre de rente; voilà pourquoi son droit était immobilier. Quant au preneur, il était tenu de la rente, non comme débiteur personnel, mais comme détenteur de l'immeuble grevé de rente; la dette ne passait pas à ses héritiers, à moins qu'ils ne fussent détenteurs du fonds; ils en étaient tenus, dans ce cas, comme tout détenteur; mais le détenteur de l'héritage n'étant tenu de la rente qu'à raison de sa détention, il pouvait se décharger de sa dette en abandonnant le fonds ou, comme on disait, en *déguerpissant*.

L'article 530 ne reproduit pas ces caractères de l'ancienne rente foncière; il ne dit pas que le bailleur se réserve ou retient sur le fonds une rente annuelle; la rente est simplement la condition de la cession de l'immeuble, c'est-à-dire qu'au lieu de stipuler un prix en capital, le cédant stipule un prix en rente; or, tout prix est une dette personnelle. La dette passe aux héritiers; les tiers détenteurs n'en sont pas tenus, à moins qu'ils ne s'y soient obligés. Dans cet ordre d'idées, il ne peut plus être question de déguerpissement (n° 38).

Pourquoi les auteurs du code n'ont-ils pas maintenu les anciennes rentes foncières? Elles avaient été déclarées rachetables et mobilisées par les lois de la révolution, il en résultait qu'elles n'existaient plus que de nom. Le projet de code civil n'en parlait pas. Quand on réunit tous les titres du code en un seul corps de lois sous le titre de code civil des Français, on s'aperçut qu'il y avait une lacune; elle fut comblée par une disposition nouvelle, l'article 530. Les rentes foncières trouvèrent des défenseurs au conseil d'État. On dit que le bail à rente avait fertilisé la France; de riches propriétaires, possédant des fonds incultes qu'ils ne voulaient pas cultiver, les cédaient à de pauvres cultivateurs, lesquels s'obligeaient à payer au bailleur une rente modique, comme prix de la jouissance perpétuelle qui leur était cédée. Le bail à rente leur procurait des avantages que le bail ordinaire ne leur aurait pas donnés; ils devenaient propriétaires, à charge d'une redevance perpétuelle, tandis que, comme fermiers, ils pouvaient être expulsés à la fin du bail. Tant qu'il y a des terres incultes, dit Maleville, il importe de maintenir des contrats qui en favorisent la culture. En théorie, cela est vrai; mais, en fait, le bail à rente touchait aux abus de la féodalité, en ce sens qu'il établissait diverses classes de citoyens, des classes dominantes et des classes dépendantes; le bailleur conservait un droit de propriété dans la chose, et le preneur était tenu à une redevance perpétuelle; de là la domination des uns et la dépendance des autres (n° 40). C'est la raison pour laquelle les lois de la révolution et le code Napoléon ont aboli l'ancien bail à rente.

Il n'y a donc plus de rente foncière. Toutefois, la rente établie comme condition de la cession d'un fonds a conservé ce nom pour la distinguer de la rente constituée. Bien que les deux

espèces de rentes soient au fond identiques, il y a des différences; il importe donc de préciser les cas dans lesquels il y a une rente foncière, en donnant ce nom à la rente de l'article 530 (n° 41).

79. L'article 530 prévoit deux cas. D'abord celui où la rente est établie à perpétuité comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier. C'est le bail à rente de l'ancien droit; la rente est donc une rente foncière. Le mode d'établissement la distingue de la rente constituée. Celle-ci est l'intérêt d'un capital que le prêteur s'interdit d'exiger (art. 1909). Celui qui vend ou qui donne un immeuble à charge d'une rente perpétuelle ne fait pas un prêt, il transmet la propriété d'un immeuble; l'acte qui donne naissance à la rente foncière est un acte translatif d'un droit réel immobilier, partant sujet à transcription, en vertu des lois portées en Belgique et en France. Le cédant a l'action résolutoire en vertu de l'article 1184, et il a un privilège comme donateur ou vendeur, car la cession est ou une donation ou une vente (n° 42).

La rente peut encore être établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble. Cela suppose que la vente s'est faite pour un prix porté au contrat, prix pour lequel l'acheteur servira une rente : vente d'un immeuble pour cinquante mille francs, prix pour lequel l'acheteur servira une rente perpétuelle de deux mille francs. On objecte que, dans cette hypothèse, il y a deux faits juridiques très-distincts : d'abord, une vente faite pour cinquante mille francs; puis une novation qui transforme la dette capitale de cinquante mille francs en une dette de rente; d'où suivrait que la rente serait le prix d'un capital mobilier, et, par conséquent, une rente constituée. L'objection ne tient aucun compte du texte de l'article 530 : la loi présume, et avec raison, qu'il n'y a pas novation, puisqu'elle met le second cas sur la même ligne que le premier. Telle est, en effet, l'intention probable du vendeur; il fixe le prix en capital, uniquement pour déterminer le montant de la rente; il a, du reste, intérêt à ce qu'il n'y ait pas novation, car en faisant novation, il perdrait son privilège et l'action résolutoire, c'est-à-dire les plus fortes garanties qui lui assurent le paiement de la rente. Ce n'est pas à dire qu'il ne puisse y avoir novation, tout dépendant de la volonté des parties contractantes, mais on ne peut l'admet-

tre que si elle résulte clairement de ce qui s'est fait (nos 42-44).

80. Les rentes foncières de l'article 530 sont essentiellement rachetables. Dans l'ancien droit, elles étaient, de leur nature, non rachetables : c'était un droit de propriété, donc un droit perpétuel. C'eût été exproprier le bailleur que de le forcer à recevoir un capital au lieu de la rente, qui formait un droit réel immobilier, et l'expropriation n'est légitime que lorsqu'elle se fait pour cause d'utilité publique. C'est cette expropriation que la loi du 4 août 1789 autorisa, en déclarant les rentes foncières rachetables. La date de la loi en indique le motif : c'est un des nombreux décrets portés dans la célèbre nuit du 4 août, et qui avaient pour objet de détruire la féodalité jusque dans ses derniers vestiges. Il est vrai que les rentes foncières n'étaient pas féodales ; aussi ne furent-elles jamais abolies ; on les déclara seulement rachetables en défendant de créer à l'avenir des rentes non remboursables. La perpétuité des rentes était contraire à l'ordre public ; c'était une espèce de servitude qui affectait le fonds et qui rejailissait sur la personne du propriétaire (n° 46).

Le code civil maintint le principe du rachat en permettant aux parties d'en régler les clauses et les conditions (art. 530, deuxième alinéa). Elles peuvent notamment stipuler que la rente ne pourra être remboursée au créancier qu'après un délai qui ne peut excéder trente ans ; dans ce cas, la rente sera perpétuelle, en ce sens que le rachat n'aura pas lieu pendant la vie des parties contractantes. Cette modification concilie l'intérêt de l'agriculture, qui demande que la convention ait une certaine durée, et l'ordre public qui s'oppose à la perpétuité (n° 47).

Le code ne déclare rachetables que les rentes perpétuelles ; si la rente est stipulée à temps, il n'y a pas de raison pour mettre un terme à des charges qui ont un terme conventionnel. La rente est perpétuelle, d'après la loi de 1790, quand elle dépasse la durée de 99 ans. Le débiteur peut alors s'en racheter, c'est-à-dire se libérer de la charge, en remboursant au créancier le capital de la rente. Ainsi, le rachat n'est pas la résolution du contrat de vente ; la vente subsiste, l'acquéreur reste propriétaire ; le créancier qui a vendu le fonds avec charge de rente ne rentre point dans la propriété de l'héritage, il reçoit le capital de la rente. A quel taux se fera le rachat ? La loi de 1790 règle le rachat des anciennes rentes

foncières ; le taux diffère selon que la rente consiste en argent ou en denrées. Dans le premier cas, le rachat se fait sur le pied de 5 pour cent. Si les arrérages consistent en denrées, on doit d'abord les évaluer en argent ; le prix des denrées est établi pendant les quatorze années qui précèdent le rachat ; on retranche les deux années où le prix a été le plus élevé et les deux années où il a été le plus bas ; les prix des dix années restantes sont ensuite additionnés ; on divise le total par dix, ce qui donne le prix moyen de la rente ; le rachat se fait à 4 pour cent de ce prix. Pourquoi 4 pour cent au lieu de 5 pour cent ? C'est que le taux de 5 pour cent ne donnerait pas au créancier un revenu égal à celui qu'il avait en deniers, puisque les denrées augmentent tous les jours de valeur (n° 49).

La loi de 1790 est une loi d'expropriation qui ne régit que les rentes anciennes ; quant aux rentes créées depuis, elles sont rachetables de leur nature. Pour celles qui ont été constituées sous l'empire de la loi du 3 septembre 1807, le rachat se fait au denier vingt, sans distinguer si les arrérages consistent en denrées ou en argent. Si la prestation a été stipulée en denrées, il faut l'évaluer en argent : on applique, à cet égard, par analogie, les dispositions de la loi de 1790. D'après la loi belge, conforme au code civil, les parties peuvent fixer le taux du rachat comme elles l'entendent.

L'article 530 permet aux parties de stipuler que la « rente ne pourra être remboursée qu'après un certain temps, lequel ne peut dépasser trente ans. Toute stipulation contraire est nulle. » La limite de trente ans a été fixée pour sauvegarder le droit de rachat, lequel tient à la liberté du débiteur. Il suit de là que si les parties fixent un délai plus long, la clause sera seulement nulle pour l'excédant ; il y aura lieu, non à annuler la convention, mais à réduire le délai. On peut invoquer, par analogie, la disposition de l'article 1660 relative à la faculté de rachat (n° 53).

81. Dans l'ancien droit, les rentes foncières étaient immeubles ; la plupart des coutumes réputaient même immeubles les rentes constituées, afin de conserver les biens dans les familles (n° 54). La loi de 1790 ne changea pas la nature des rentes, elle se borna à les déclarer rachetables. La loi du 11 brumaire an VII décida qu'elles ne pouvaient pas être hypothéquées ; c'était impli-

citement les déclarer mobilières : le code le dit en termes formels (art. 529). La mobilisation des rentes foncières a changé complètement la situation des détenteurs d'immeubles grevés de rentes. Dans l'ancien droit, la rente était due par le fonds, donc par tout détenteur du fonds, sauf à celui-ci à user de la faculté de déguerpier : en mobilisant les rentes foncières, le code leur a enlevé le caractère de droit réel immobilier, pour ne laisser au créancier qu'un simple droit de créance; il a donc transformé son action réelle en action personnelle. Par suite, le détenteur de l'immeuble, qui n'était pas débiteur personnel, l'est devenu; l'obligation passe à ses héritiers et autres successeurs universels, tandis que les tiers acquéreurs n'en sont plus tenus. Il résulte du même principe que les débiteurs de la rente ne peuvent plus s'en affranchir en déguerpissant. Cela est vrai des anciennes rentes aussi bien que des nouvelles (n° 55-58).

82. Par leur mobilisation, les rentes foncières sont devenues des rentes constituées, en ce sens que les unes et les autres sont des créances ordinaires, ayant pour objet une prestation périodique et perpétuelle, essentiellement rachetable. Il y a toutefois des différences.

On peut stipuler que le rachat des rentes perpétuelles n'aura pas lieu pendant un certain temps, qui ne peut excéder dix ans pour les rentes constituées, tandis qu'il peut être de trente ans pour les rentes foncières. Il y a encore une différence en ce qui concerne les conditions de rachat. S'agit-il d'une rente foncière, les parties jouissent d'une entière liberté : une rente foncière de cinq mille francs, constituée au denier vingt, peut être stipulée remboursable au denier vingt-cinq, même sous l'empire d'une législation qui limite l'intérêt conventionnel à cinq pour cent. La raison en est que le capital de la rente est le prix d'un immeuble, et aucune loi ne fixe le prix auquel il est licite de vendre un héritage. Il n'en est pas de même des rentes constituées; le contrat de constitution est un prêt à intérêt et, comme tel, il est soumis aux lois qui restreignent le taux de l'intérêt; les arrérages ne peuvent donc être stipulés qu'au taux légal (n° 67). Dans notre droit, cette différence disparaît, puisque le taux des intérêts et, par suite, des arrérages dépend de la volonté des parties contractantes.

TITRE XII

(TITRE XI DU CODE CIVIL.)

DU DÉPÔT ET DU SÉQUESTRE.

CHAPITRE PREMIER.

DU DÉPÔT EN GÉNÉRAL ET DE SES DIVERSES ESPÈCES.

Sommaire.

83. Définition du dépôt. Le dépôt est un contrat réel.

84. Classification.

83 « Le dépôt, en général, est un acte par lequel on reçoit la chose d'autrui, à la charge de la garder et de la restituer en nature (art. 1915). Pourquoi le code dit-il que le dépôt est un acte? C'est parce que la définition de l'article 1915 comprend non-seulement le dépôt ordinaire, mais aussi le séquestre ordinaire, lequel est un règlement ordonné par le juge et non un contrat (n° 68).

La définition implique que le dépôt est un contrat réel; l'article 1919 le dit : « Le dépôt n'est parfait que par la tradition de la chose déposée. » Tant que la tradition n'est point faite, on ne conçoit pas de dépôt; en effet, le dépôt n'engendre d'obligation qu'à charge du dépositaire; et à quoi s'oblige-t-il? A garder la chose et à la restituer; or, comment garderait-il et restituerait-il une chose qui ne lui a pas été remise? Sans doute, l'obligation de recevoir une chose en dépôt est valable; mais tant que la tradition n'aura pas été faite, il n'y a point de dépôt (n° 69).

L'article 1919 ajoute : « La tradition *feinte* suffit quand le dépo-