

pas rembourser s'il ne sait pas quel est le prix qu'il doit rembourser.

361. Lorsque l'acquéreur est en demeure d'exhiber son contrat, en ayant été requis, non seulement le temps pour l'exécution du retrait ne court pas; mais si le retrayant veut aller en avant, il peut poursuivre l'acquéreur pour cette exhibition, et faire ordonner que faute par l'acquéreur de faire cette exhibition, il sera permis au retrayant de consigner une certaine somme, sauf à parfaire par la suite; et après cette consignation il peut se faire délaisser l'héritage, comme s'il avoit entièrement satisfait. C'est l'avis de Vaslin, qui est très judicieux.

362. Lorsque le retrait n'a été exercé que pour une partie des héritages compris au contrat, et qu'en conséquence il y a une ventilation à faire de la partie du prix qui doit être remboursée à l'acquéreur, il est évident que le temps pour l'exécution du retrait ne peut courir jusqu'à ce que la ventilation ait été faite; puisque le retrayant ne peut savoir plus tôt la somme qu'il doit rembourser; *arrêt de 1640, cité par Brodeau, sur l'art. 135.*

363. Le temps des vingt-quatre heures, de même que celui de trois jours, de huitaine, de quinzaine, etc., est un temps qui n'est pas un temps utile, mais continu; les heures de la nuit y sont comprises.

364. Pareillement, quoique le temps de vingt-quatre heures tombe dans un jour de fête, il n'est pas prolongé, quand même le retrayant seroit un prêtre occupé au service divin; mais les actes nécessaires pour l'exécution du retrait, tels que la sommation pour

recevoir, et la consignation, peuvent se faire ce jour de fête; *Duplessis et ses annotateurs, chap. 3, sect. 2.*

365. Enfin ce temps est un temps fatal; c'est-à-dire que si le lignager n'a pas, dans l'espace de ce temps, satisfait, il est par le laps de ce temps déchu entièrement du retrait, sans qu'il puisse être reçu dès le lendemain à purger sa demeure.

366. Il nous reste une question, qui est de savoir si le temps fixé par les coutumes pour l'exécution du retrait, doit se compter *de momento ad momentum*? Il n'y a pas lieu à cette question dans nos coutumes de Paris et d'Orléans, et autres qui n'accordent pour l'exécution du retrait qu'un temps de vingt-quatre heures: ce temps étant d'un certain nombre d'heures, il ne peut être douteux qu'on le doit compter *de momento ad momentum*. Il y a plus de difficulté à l'égard des coutumes qui accordent un certain nombre de jours, telles que celles de Blois et de La Rochelle, qui accordent huit jours. Vaslin, sur la coutume de La Rochelle, art. 34, atteste que ce temps se compte pareillement *de momento ad momentum*, et que le retrayant n'a pas huit jours francs, non compris le jour du terme d'où ils doivent courir, mais huit jours, ou huit fois vingt-quatre heures, à compter depuis l'heure du terme d'où ce temps doit courir. Par exemple, dans sa coutume de La Rochelle, qui fait courir la huitaine après que l'acheteur aura exhibé ses contrats, et iceux affirmé, si l'acheteur a fait cette affirmation à l'audience du premier juin, la huitaine courra depuis l'heure à laquelle lève cette audience, et le retrayant ne sera à temps d'exécuter son retrait que jusqu'à pa-

veille heure du neuf de juin, et non pas pendant tout ledit jour neuf. Il se fonde sur ce que la coutume ne dit pas qu'elle donne *huitaine après le JOUR de l'exhibition et affirmation* : mais elle dit, *huitaine après qu'il aura été exhibé et affirmé*.

A plus forte raison l'on doit décider que si le jour intercalaire d'une année bissextile se rencontre dans les huit jours, il sera compté. *Grimaudet, IX, 22.*

§. II. Dans quel temps se doit faire le remboursement des loyaux coûts et mises.

367. Ce n'est qu'à l'égard du prix que la coutume de Paris a prescrit un temps fatal ; elle n'en a prescrit aucun pour le remboursement des loyaux coûts et impenses. C'est ce qui résulte de l'art. 135 de la coutume de Paris : il est dit que le retrayant doit *rembourser l'acheteur des deniers qu'il a payés au vendeur par l'achat, ou consigner.... et ce dans vingt-quatre heures, etc.* Il n'y est parlé que du prix de l'achat, il n'y est pas dit un mot *des loyaux coûts et mises* : d'où il paroît suivre que dans la coutume de Paris il n'y a aucun temps fatal pour le remboursement des loyaux coûts et mises, sans qu'il y ait même lieu à distinguer entre ceux des loyaux coûts qui se trouvent liquides au temps de l'adjudication de retrait, et ceux qui ne le sont pas.

368. Notre coutume d'Orléans s'est exprimée différemment : elle dit, art. 370, que dans les vingt-quatre heures faut payer et rembourser l'acheteur de *son principal, loyaux coûts et mises qui se trouveroient clairs et liquides en faisant l'adjudication du retrait.* D'où il

semble suivre que, dans notre coutume d'Orléans, le remboursement des loyaux coûts qui se trouvent liquides, au moins ceux qui se trouvent l'être par les reçus qui se voient à la fin du contrat, tels que les droits de contrôle, insinuation, etc., les pots de vin et épingles exprimés au contrat, ne doivent pas moins être remboursés dans le temps fatal que le prix.

369. Le temps pour le remboursement des loyaux coûts, sur-tout de ceux qui ne sont pas liquides, n'étant pas fixé par la loi, l'acquéreur, après que la liquidation en aura été faite, doit obtenir sentence qui condamne le retrayant à les rembourser dans un temps qui est laissé à l'arbitrage du juge, mais qui doit être très court; et si le retrayant ne satisfait pas dans ce temps qui lui est prescrit par la sentence, ce temps n'étant pas, comme celui qui est prononcé par les coutumes, un temps fatal, l'acquéreur doit poursuivre le retrayant pour faire ordonner par une seconde sentence, que faute par le retrayant d'avoir satisfait à la première, il demeurera déchu du retrait; et jusqu'à ce que cette déchéance soit prononcée, il est toujours à temps de satisfaire, en payant les dépens.

ARTICLE VII.

Des offres et de la consignation que le retrayant est obligé de faire en cas de refus par l'acquéreur de recevoir, ou lorsqu'il n'est pas trouvé chez lui.

370. Lorsque l'acquéreur a refusé de recevoir le remboursement du prix de son acquisition, que lui a offert le retrayant; ou lorsque cet acquéreur n'a pas

semble suivre que, dans notre coutume d'Orléans, le remboursement des loyaux coûts qui se trouvent liquides, au moins ceux qui se trouvent l'être par les reçus qui se voient à la fin du contrat, tels que les droits de contrôle, insinuation, etc., les pots de vin et épingles exprimés au contrat, ne doivent pas moins être remboursés dans le temps fatal que le prix.

369. Le temps pour le remboursement des loyaux coûts, sur-tout de ceux qui ne sont pas liquides, n'étant pas fixé par la loi, l'acquéreur, après que la liquidation en aura été faite, doit obtenir sentence qui condamne le retrayant à les rembourser dans un temps qui est laissé à l'arbitrage du juge, mais qui doit être très court; et si le retrayant ne satisfait pas dans ce temps qui lui est prescrit par la sentence, ce temps n'étant pas, comme celui qui est prononcé par les coutumes, un temps fatal, l'acquéreur doit poursuivre le retrayant pour faire ordonner par une seconde sentence, que faute par le retrayant d'avoir satisfait à la première, il demeurera déchu du retrait; et jusqu'à ce que cette déchéance soit prononcée, il est toujours à temps de satisfaire, en payant les dépens.

ARTICLE VII.

Des offres et de la consignation que le retrayant est obligé de faire en cas de refus par l'acquéreur de recevoir, ou lorsqu'il n'est pas trouvé chez lui.

370. Lorsque l'acquéreur a refusé de recevoir le remboursement du prix de son acquisition, que lui a offert le retrayant; ou lorsque cet acquéreur n'a pas

été trouvé chez lui, le retrayant est obligé, dans le temps fatal, de faire constater ses offres par un procès-verbal fait par un huissier assisté de deux témoins, et de consigner.

Duplessis, *chap. 5, sect. 2*, veut que ces offres soient attestées par deux notaires, ou un notaire et deux témoins. Cela ne se pratique pas dans notre province. L'huissier qui fait la sommation de recevoir, étant un officier public, paroît pouvoir constater les offres, sans qu'il soit besoin de se faire assister d'un notaire; cela ne sert qu'à multiplier les frais.

371. Pour que ces offres soient valables, il faut que quatre choses concourent. 1^o Il faut que ces offres soient faites au vrai domicile de l'acquéreur; ou si l'acquéreur est un mineur ou un interdit, au domicile de son tuteur ou curateur. Il ne suffiroit pas de les faire à domicile de procureur; car un procureur *ad lites* n'a pas pouvoir de recevoir.

Elles peuvent aussi être faites en quelque endroit que ce soit, à la personne de l'acquéreur, pourvu que, par lesdites offres, le retrayant, ou autre pour lui, offre à l'acquéreur de le suivre, et de lui porter l'argent en sa maison ou autre lieu qu'il indiquera pour le recevoir; car cet acquéreur n'est pas obligé de le recevoir ailleurs que chez lui. On doit néanmoins avoir égard aux circonstances. Si la somme qui doit être remboursée étoit une somme modique, *putà*, de 120 livres, les offres que je fais ici de cette somme en cinq louis d'or à l'acquéreur trouvé dans son auberge, sont valables; et ce seroit de sa part une chicane de prétendre que je devois offrir de lui porter au lieu de

son domicile, à quatre ou cinq lieues d'ici, cette somme qu'il pouvoit recevoir sans aucune incommodité ni danger.

372. 2° Ces offres doivent être faites en espèces qui aient cours au temps et au lieu où elles se font. C'est pourquoi les offres qui seroient faites à Paris de payer en florins de Hollande ou en pistoles d'Espagne, ne seroient pas valables.

373. Il n'est pas au reste nécessaire que le retrayant offre de rembourser l'acquéreur dans les mêmes espèces précisément dans lesquelles il a payé. Par exemple les offres de rembourser en écus de six et de trois livres sont valables, quoique l'acquéreur ait payé en louis d'or, et *vice versa*.

374. Pareillement, lorsque les espèces ont été diminuées ou augmentées dans le temps intermédiaire entre le temps du paiement fait par l'acheteur au vendeur, et celui des offres de remboursement faites par le retrayant à cet acheteur; ce n'est pas le même nombre d'espèces que l'acheteur a payées, mais la même somme que le retrayant doit lui offrir. La raison est, que les pièces de monnoie ne sont que des signes, et qu'on n'y considère autre chose que la valeur qu'il plaît au roi de leur faire signifier.

Cette décision est constante dans l'usage, quoiqu'elle puisse être combattue par des raisons assez puissantes; car l'acquéreur qu'on rembourse après une augmentation survenue sur les espèces, ne se trouve pas indemne; puisque s'il n'eût pas acquis l'héritage qu'on lui retire, ou il eût profité de l'augmentation survenue sur les espèces, s'il eût gardé son

argent; ou il auroit acquis d'autres héritages à meilleur compte qu'il ne les achètera, l'augmentation sur les espèces faisant augmenter à proportion le prix des héritages.

375. Les offres de remettre la quittance ou la décharge du vendeur pour le prix qui reste à payer, tiennent lieu d'offres en espèces.

376. On a mis en question si les offres que fait le retrayant de compenser une somme liquide que l'acquéreur lui doit, tiennent pareillement lieu d'offres en espèces?

Duplessis, *ibid.* pag. 281 de l'édition de 1699, et plusieurs autres auteurs tiennent la négative. La raison de leur opinion est, que ce qui est prescrit par les coutumes, sur-tout en matière de rigueur, telle qu'est la matière du retrait lignager, doit s'accomplir littéralement; d'où ils concluent que le remboursement du prix qui est prescrit par les coutumes, pour effectuer le retrait, ne peut s'accomplir par la compensation, qui n'est qu'un remboursement fictif.

Dumoulin, *in Cons. Par.* §. 20, gl. 7, n. 10, nonobstant ces raisons qu'il s'oppose comme raisons de douter, pense au contraire que le retrayant satisfait aux conditions du retrait par cette compensation, aussi bien que par un paiement réel fait en espèces; cette compensation étant, quant à l'effet, un vrai paiement, qui procure autant à celui à qui il est fait, qu'un paiement qui lui seroit fait en espèces: car lorsque, par la compensation qui m'est offerte par le retrayant, je reçois la libération d'une somme de 1,000 livres que je dois au retrayant, je reçois préci-

sément la même chose que je recevrais s'il me comptoit cette somme en espèces; puisque, dans l'un et dans l'autre cas, je reçois une valeur de 1,000 livres, et que, dans la monnoie on ne considère autre chose que la valeur que les espèces signifient. En vain opposeroit-on que cette décision que donne Dumoulin pour le cas du retrait féodal, ne doit pas avoir lieu dans le cas du retrait lignager, qui est plus de rigueur; car Dumoulin, dans cet endroit, dit que la compensation est comprise sous le terme de paiement, même en matière de rigueur: *In eâ compensatione verificatur statutum vel alia dispositio STRICTA, loquens de verâ solutione, quia est eadem ratio et omnino idem effectus.* Grimaudet, VIII, 8, après avoir rapporté les deux opinions, dit que celle de Dumoulin n'est pas sûre, et il conseille au retrayant de ne la pas suivre. Son conseil est fort bon; mais lorsqu'un retrayant ne l'a pas suivi, et s'est contenté d'offrir la compensation, je crois avec Dumoulin ses offres valables.

377. Tiraqueau va plus loin, et il dit que si la somme de l'acquéreur, due au retrayant, égale celle que le retrayant lui doit rembourser, la compensation se faisant en ce cas de plein droit, *l. fin., cod. de compens.*, il n'est pas nécessaire en ce cas que le retrayant fasse des offres: il est néanmoins plus sûr d'offrir la compensation.

378. 3° Les offres doivent être réelles, et en conséquence le procès-verbal d'offres doit contenir l'énumération des espèces dans lesquelles la somme est offerte, la qualité desdites espèces, et il doit faire

mention de l'exhibition qui en a été faite; *Duplessis, ibid.*, et les notes marginales.

379. 4° Enfin les offres doivent être intégrales, pour peu qu'il manque dans les espèces offertes pour faire la somme qui doit être remboursée à l'acheteur, les offres sont nulles. Néanmoins Grimaudet, VII, 9, pense qu'on ne devrait pas déclarer les offres nulles, si ce qui manquoit étoit de nulle considération, comme s'il ne manquoit qu'un sou; mais cette décision n'est pas sûre, et il ne la regarde pas lui-même comme telle. La maxime, *parùm pro nihilo reputatur*, n'a pas lieu en une matière de rigueur, telle qu'est celle du retrait.

380. La consignation de la somme totale ne rétablirait par ce défaut des offres; car il ne suffit pas de consigner si l'on n'a offert. La consignation n'est pas valable, si elle n'a pas été précédée d'offres valables.

381. Lorsque le retrait a été adjugé à deux, les offres que chacun d'eux feroit séparément de rembourser sa part du prix qui doit être remboursé à l'acheteur, ne seroient pas valables; car l'acheteur n'est pas obligé de recevoir ce remboursement par parties.

Quid, si l'un des deux retrayants avoit offert la moitié du prix, et sur le refus de l'acheteur, l'avoit consignée, les offres de l'autre retrayant, par lesquelles il déclareroit qu'il offre une telle somme pour sa moitié, faisant avec celle qui a été précédemment offerte par son coretrayant, et qui est consignée, le total du prix qui doit être remboursé à l'acheteur, seroient-elles des offres valables? Non; car l'acheteur n'est pas obligé

de recevoir le prix, si on ne lui porte la somme entière chez lui : il n'est obligé d'aller retirer ce prix des consignations, que lorsque la consignation en a été valablement faite, après des offres valables qui l'aient mis en demeure de recevoir. Mais dans cette espèce, la consignation qui a été faite de la moitié du prix n'est pas valable; les offres qui lui avoient été faites de lui payer cette moitié n'étoient pas valables, et ne l'ont pas mis en demeure.

382. Si l'un des retrayants a remboursé le total à l'acheteur, ou l'a consigné après des offres valablement faites, son coretrayant n'a aucune offre à faire à l'acheteur, qui se trouve entièrement payé. Mais est-il tenu, à peine de déchéance du retrait, de payer à son coretrayant qui a payé le total, la moitié du prix qu'il a avancé pour lui, ou de la consigner dans le temps fatal? Je ne croirois pas qu'il dût être sujet pour ce remboursement au terme fatal, qui n'a été établi qu'en faveur de l'acquéreur, et non en faveur de ce retrayant qui a payé le total. Vaslin, sur l'article 20 de La Rochelle, est d'avis contraire : il dit que celui des retrayants qui a payé le total, est devenu par ce paiement aux droits de l'acquéreur, et qu'il peut par conséquent opposer les mêmes exceptions que l'acquéreur auroit pu opposer au retrayant qui ne s'est pas présenté dans le terme fatal; et il cite pour son opinion Ferrière et Carondas. La réponse est, que le droit qu'avoit l'acquéreur d'obtenir la déchéance du retrait, faute d'être remboursé dans le terme fatal, est un droit qui lui étoit personnel, attaché à sa qualité *d'acquéreur sur qui on exerce le retrait*; ce droit n'a

pas pu passer au retrayant qui a remboursé le total du prix à cet acquéreur.

383. Les offres doivent être suivies d'une consignation, que le retrayant doit faire dans le temps fatal des vingt-quatre heures, accordé pour l'exécution du retrait : le retrayant ne satisferoit pas aux coutumes par les seules offres; car elles ont bien l'effet de constituer l'acquéreur en demeure de recevoir, mais il n'y a que la consignation qui équipolle au paiement; et les coutumes ordonnent au retrayant *de payer*, à peine de déchéance; *Paris, art. 136; Orléans, art. 270.*

384. La consignation seule ne suffiroit pas non plus; car elle n'est admise qu'à défaut par l'acquéreur de recevoir : ainsi il faut et les offres et la consignation.

385. Cette consignation doit 1^o se faire partie appelée.

A cet effet, le sergent, par la sommation qui contient les offres, doit déclarer à l'acquéreur que, faute par lui d'avoir reçu la somme offerte, le retrayant la consignera en tel lieu et à telle heure, où il est sommé de se trouver.

Si cette sommation de se trouver à la consignation avoit été omise dans la sommation de recevoir, elle pourroit se faire par un acte subséquent. Lemaître dit qu'elle se peut faire à domicile de procureur.

Au reste, il n'est point nécessaire d'obtenir sentence qui permette de consigner; *Duplessis, ibid.* Lemaître est de même avis; *dissentit Guérin.*

386. Cette consignation doit être intégrale, de même que les offres : pour peu qu'il manquât de la somme qui doit être remboursée à l'acquéreur, la consignation

devroit être déclarée nulle, et le retrayant déchu du retrait.

387. Lorsque le retrayant soutient que le prix exprimé par le contrat est plus fort que celui qui a été véritablement convenu entre les parties, il est plus sûr que le retrayant consigne toute la somme exprimée par le contrat, sans préjudice du plus; car autrement; s'il ne pouvoit faire sa preuve, la consignation qu'il a faite ne se trouvant pas intégrale, il seroit déchu du retrait. Mais si, dans la confiance où est le retrayant qu'il fera sa preuve, il a consigné moins, la validité de la consignation dépendra de l'événement de la preuve; et s'il est justifié que le prix porté par le contrat n'est pas le véritable prix, et que celui qui a été convenu entre les parties n'excède pas la somme consignée, la consignation sera valable; *Dumoulin, sur la coutume de Nevers, tit. 31, art. 3.*

388. Enfin, 3^o cette consignation doit être faite dans les mêmes espèces qui ont été offertes; c'est l'avis de Lemaître, et des commentateurs par lui cités. La raison qu'il en rend, est qu'on ne peut pas juger si l'acquéreur a eu raison de refuser celles qui lui ont été offertes, si on ne les voit, et si ce ne sont pas les mêmes qui ont été consignées.

389. Si depuis les offres, et avant la consignation, les espèces étoient diminuées, le retrayant qui, par la sommation qui contient ses offres, auroit signifié un bordereau des espèces par lui offertes, ne seroit pas tenu à consigner rien de plus que les espèces par lui offertes; et la perte de la diminution doit en ce cas être supportée par l'acquéreur; car c'est un effet de la

demeure en laquelle est un créancier de recevoir, qu'il soit tenu d'indemniser le débiteur de la perte que sa demeure lui a causée, et par conséquent de se charger de la perte survenue sur les espèces offertes, perte que le débiteur n'eût pas soufferte si le créancier eût reçu.

Il y a une autre raison, qui est que le retrayant qui, ayant les offres, étoit débiteur d'une somme en espèces indéterminées, se rend par les offres débiteur des espèces par lui offertes, comme de corps certains : or lorsqu'un corps certain est dû, il est aux risques du créancier.

390. Cette seconde raison doit faire décider, dans le cas inverse auquel les espèces seroient augmentées, que c'est l'acquéreur qui doit profiter de l'augmentation, et que le retrayant doit consigner toutes les espèces par lui offertes, telles qu'elles se trouvent; car ces espèces étant par ces offres devenues individuellement la chose due, le créancier doit profiter de l'augmentation qui y est survenue, suivant la maxime que, dans les dettes de corps certains, le créancier profite de l'augmentation, comme il souffre de la diminution. Le retrayant ayant par ses offres, réalisées par la signification du bordereau des espèces, déterminé la dette du remboursement du prix à la dette des espèces offertes, il ne peut plus à cet égard changer de volonté au préjudice du créancier, suivant cette règle, *Nemo potest mutare consilium in alterius injuriam*.

391. Enfin Duplessis, *chap. 3, sect. 2*, veut que la consignation, lorsqu'elle a été faite en l'absence de l'acquéreur, lui soit signifiée dans le temps fatal des vingt-quatre heures. La raison est que tant qu'on n'a

pas mis l'acquéreur en état de retirer les espèces, en lui donnant connoissance de la consignation, elle ne peut pas, selon lui, passer pour un paiement parfait, étant même chose pour cet acquéreur qu'on n'ait pas consigné, ou qu'il ignore la consignation. Les annotateurs semblent douter de cette décision : ils disent qu'il n'y a que Brodeau qui ait été de cet avis ; que la coutume ne s'est pas expliquée sur cette signification. L'acquéreur ne peut opposer qu'il a ignoré la consignation, quoiqu'elle ne lui ait pas été signifiée, en ayant été averti par l'acte par lequel il y a été appelé. M. R. croit cette signification dans le temps fatal, indispensable.

Cette consignation faite, le retrayant doit assigner l'acquéreur, pour voir déclarer la consignation valable, et en conséquence ordonner que l'acquéreur sera tenu de quitter la possession de l'héritage au retrayant, sinon qu'il sera permis au retrayant de l'expulser.

392. L'acquéreur peut prévenir cette demande, en assignant le retrayant pour voir prononcer la nullité des offres ou de la consignation, et en conséquence la déchéance du retrait.

393. En attendant le jugement sur l'une ou l'autre de ces demandes, le sort de la consignation est en suspens, et les deniers consignés sont aux risques, ou de l'acquéreur, si la consignation est jugée valable ; ou du retrayant, si elle est déclarée nulle ; et en conséquence si les deniers consignés étoient péris par vol, incendie, ou par quelque autre cas que ce soit, c'est sur la partie qui aura succombé que doit tomber la perte.

Voyez, sur la consignation, notre traité des Obligations, part. 3, chap. 1, art. 8.

394. Si le retrayant avoit retiré du bureau des consignations le prix qu'il a consigné, il n'est pas douteux qu'il seroit déchu du retrait; c'est de sa part y renoncer que de retirer sa consignation.

Il en est de même si un créancier du retrayant avoit saisi et arrêté entre les mains du consignataire les deniers du retrayant son débiteur, et que la saisie et arrêt eût été déclarée valable. Il y a un arrêt qui l'a jugé ainsi, cité dans les notes marginales de Duplessis, *loco citato*; car la consignation ne peut être regardée comme un paiement valable, lorsque c'est pour une cause qui procède du fait du retrayant, que les deniers sont retirés de la consignation.

395. C'est une question controversée, si le lignager qui a donné la demande en retrait peut être contraint par l'acquéreur à prendre le marché du retrait. Tous conviennent que le retrayant peut se désister de sa demande en retrait, jusqu'à la reconnoissance ou adjudication: il en doit seulement les dépens jusqu'au jour du désistement. Mais lorsque le retrait, sur la demande du lignager, a été reconnu ou adjugé, il y en a qui pensent que l'acquéreur peut contraindre le retrayant à prendre le marché. Leur raison est que par la reconnoissance ou adjudication du retrait, il se contracte un contrat ou quasi-contrat entre le retrayant et l'acquéreur, par lequel, de même que l'acquéreur s'oblige à délaisser l'héritage au retrayant, le retrayant s'oblige de son côté envers lui au paiement de tout le contenu

dans les offres qu'il lui a faites. C'est ce qu'enseigne Dumoulin, en sa note sur l'article 7 de la coutume de Bordeaux : *Aut reus jam acceptavit, et non potest discedere invito reo; aut nondum acceptavit, et potest sive ante litem contestatam, sive post discedere, refusis impensis, et ita practicari vidi.* Mornac, *ad l. 39, Cod. de episc. et cleric.*, atteste aussi que c'est la jurisprudence. Néanmoins Tiraqueau, *ad finem tituli, n. 28*, est d'avis contraire : il se fonde sur la loi *Si judex, 41, ff. de minor.*, où il est dit qu'un mineur peut se désister du profit d'une sentence qui l'a restitué contre un acte de vente, malgré celui avec qui la sentence a été rendue ; *quia licet unicuique contemnere quæ pro se introducta sunt.* Grimaudet, *n. 33*, est aussi de cet avis. Les coutumes d'Anjou, 407, et du Maine, 418, paroissent conformes à ce sentiment ; car dans le cas auquel le retrait est reconnu, et que le retrayant ne veut plus prendre le marché, elles se contentent de dire qu'il est tenu des dépens, dommages et intérêts.

CHAPITRE X.

Des obligations de l'acquéreur qui a reconnu le retrait, ou sur qui il a été adjudgé.

396. L'ACQUÉREUR sur qui le retrait a été adjudgé, est obligé de délaisser au retrayant l'héritage ; il est encore tenu envers lui à certaines prestations, soit par rapport aux fruits qu'il a perçus, soit par rapport aux dégradations faites par sa faute dans l'héritage.

dans les offres qu'il lui a faites. C'est ce qu'enseigne Dumoulin, en sa note sur l'article 7 de la coutume de Bordeaux : *Aut reus jam acceptavit, et non potest discedere invito reo; aut nondum acceptavit, et potest sive ante litem contestatam, sive post discedere, refusis impensis, et ita practicari vidi.* Mornac, *ad l. 39, Cod. de episc. et cleric.*, atteste aussi que c'est la jurisprudence. Néanmoins Tiraqueau, *ad finem tituli, n. 28*, est d'avis contraire : il se fonde sur la loi *Si judex, 41, ff. de minor.*, où il est dit qu'un mineur peut se désister du profit d'une sentence qui l'a restitué contre un acte de vente, malgré celui avec qui la sentence a été rendue ; *quia licet unicuique contemnere quæ pro se introducta sunt.* Grimaudet, *n. 33*, est aussi de cet avis. Les coutumes d'Anjou, 407, et du Maine, 418, paroissent conformes à ce sentiment ; car dans le cas auquel le retrait est reconnu, et que le retrayant ne veut plus prendre le marché, elles se contentent de dire qu'il est tenu des dépens, dommages et intérêts.

CHAPITRE X.

Des obligations de l'acquéreur qui a reconnu le retrait, ou sur qui il a été adjudgé.

396. L'ACQUÉREUR sur qui le retrait a été adjudgé, est obligé de délaisser au retrayant l'héritage ; il est encore tenu envers lui à certaines prestations, soit par rapport aux fruits qu'il a perçus, soit par rapport aux dégradations faites par sa faute dans l'héritage.

§. I. Du délais de l'héritage.

397. Premièrement, l'acquéreur est obligé de délaier au retrayant l'héritage.

Si, depuis le contrat, il s'est fait quelque accroissement naturel à l'héritage, *putà, per alluvionem*, l'acquéreur ne pourra pas le retenir, et il sera obligé de délaier l'héritage avec cet accroissement qui en fait partie. On opposera peut-être que, dans le cas du réméré, nous avons décidé, conformément à l'opinion de plusieurs docteurs, que l'acheteur sur qui on exerce le réméré pouvoit retenir cet accroissement. La raison de différence vient de la nature de ces droits. Le droit de réméré est le droit que s'est retenu le vendeur de se faire rendre ce qu'il a vendu : il ne peut pas prétendre avoir vendu cet accroissement, qui n'a commencé d'exister que depuis la vente : il ne peut donc être sujet au réméré. Le droit de retrait est de prendre le marché de l'acheteur sur qui le retrait s'exerce, et par conséquent de profiter de tous les avantages qui ont résulté de ce marché.

398. L'acquéreur doit faire ce délais aussitôt après que le retrayant lui a remboursé le prix et les autres sommes liquides qui doivent lui être remboursées, et lui a rapporté quittance ou décharge de ce qui en étoit dû.

Le délais de l'héritage ne peut être différé jusqu'après la liquidation des autres choses non liquides qui doivent être remboursées à l'acquéreur : l'acquéreur ne peut pas même prétendre que le retrayant, pour entrer en possession de l'héritage avant cette liquida-

tion, doive lui donner caution : il doit suffire à l'acquéreur d'avoir pour ces créances non liquides un privilège sur le fonds.

399. Si c'étoit le prix principal qui ne fût pas liquide, comme dans le cas auquel mon parent auroit cédé à quelqu'un un héritage pour être tenu quitte envers lui de l'administration qu'il avoit eue de ses biens, l'acquéreur, en ce cas, n'est pas tenu, sur ma demande en retrait, de me délaisser l'héritage avant la liquidation et le remboursement de sa créance, en paiement de laquelle l'héritage lui a été donné; mais comme il pourroit tirer les choses en longueur, le juge doit lui fixer un temps pour la faire; *Grimaudet*, VII, 13.

§. II. Des fruits.

400. A l'égard des fruits, ceux qui se trouvent pendans lors de l'adjudication ou reconnoissance du retrait, doivent appartenir au retrayant, en remboursant l'acheteur des labours et semences; l'héritage doit lui être restitué tel qu'il se trouve, et par conséquent avec les fruits qui y sont pendans et qui en font partie.

Il y a néanmoins quelques coutumes qui les partagent entre le retrayant et l'acheteur, à qui elles en accordent une partie, au *prorata du temps qu'il n'aura été remboursé de son prix*. Ce sont les termes dont se sert la coutume de Berry, *tit. XIV, art. 2*; Angoumois, *chap. 5, art. 78*. Ce partage est accordé pour indemniser l'acheteur du défaut de jouissance de l'argent qu'il a payé pour le prix de son acquisition. Dans nos

coutumes on pourvoit d'une autre manière à cette indemnité, en lui passant en loyaux coûts les intérêts du prix qu'il a payé jusqu'au jour des offres qui lui ont été faites de le rembourser, comme nous l'avons vu *suprà*, n. 317.

401. A l'égard de ceux perçus avant l'adjudication, il faut distinguer entre ceux qui ont été recueillis avant la demande et les offres du retrayant, et ceux qui n'ont été recueillis que depuis.

A l'égard de ceux qui n'ont été recueillis que depuis la demande et les offres du retrayant, l'acheteur qui les a recueillis doit pareillement les rendre entièrement au retrayant, sous la déduction des frais de labours et semences. C'est la disposition de Paris, *art.* 134, d'Orléans, *art.* 374, et du plus grand nombre des coutumes, sauf celles qui en ordonnent le partage au prorata du temps entre le retrayant et l'acheteur.

Quelques coutumes néanmoins n'accordent les fruits au retrayant, les unes, comme celle du Perche, *art.* 194, que du jour de la contestation en cause; les autres, comme Berry, *tit.* 14, *art.* 6, que de celui de la consignation du prix: mais ces coutumes doivent être restreintes à leur territoire. Ceux qui les accordent du jour de la demande et des offres, forment le droit commun; et elles sont fondées sur deux principes de droit: le premier, que la demande et les offres du retrayant mettent l'acquéreur en demeure de délaisser l'héritage dont le retrait lui est demandé: le second est, que tout débiteur qui est constitué en demeure de délaisser une chose, est tenu de faire raison au créancier

à qui il la doit délaissier, de tous les fruits recueillis depuis sa demeure.

Ce principe est une conséquence d'un autre principe; savoir, qu'un débiteur ne doit pas profiter de la demeure injuste en laquelle il a été, et qu'il est au contraire tenu des dommages et intérêts résultants de sa demeure, ce qui renferme tout ce que le créancier a perdu, et tout ce qu'il a manqué de gagner par la demeure de son débiteur. Or il est évident que la demeure du débiteur a privé le retrayant des fruits de l'héritage qu'il auroit recueillis, si l'héritage lui eût été délaissier lorsqu'il l'a demandé; il doit donc être indemnisé de ces fruits par le débiteur.

402. Suivant ces principes, l'acquereur non seulement doit faire raison des fruits qu'il a recueillis, mais encore de tous ceux que le retrayant auroit pu recueillir, si l'héritage lui eût été délaissier aussitôt après la demande et les offres, quoique l'acquereur ne les ait pas recueillis.

Par exemple, si pendant le procès, depuis la demande et les offres du retrayant, l'acquereur a négligé d'ensemencer une pièce de terre qui étoit en saison d'être ensemencée, il est obligé de faire raison au retrayant des fruits qui auroient pu être recueillis sur cette terre, si elle eût été ensemencée; car le retrayant, si l'héritage lui eût été délaissier lorsqu'il l'a demandé, auroit pu ensemencer cette pièce de terre, et en percevoir les fruits.

Quid, si, lors de la demande en retrait, le temps de la semence étoit passé? Quoique le retrayant ne puisse pas dire en ce cas que si l'héritage lui eût été délaissier

aussitôt après sa demande, il eût pu percevoir des fruits sur cette terre, puisqu'on n'étoit plus à temps de pouvoir l'ensemencer; ne peut-il pas prétendre que l'acquéreur doit encore en ce cas être tenu de lui faire raison des fruits qu'eût produits cette terre si elle eût été ensemencée, parceque c'est la faute de l'acquéreur de ne l'avoir pas ensemencée? Grimaudet, IV, 37, etc., décide fort bien que le retrayant n'est pas fondé dans cette prétention. La raison est, que l'acquéreur est bien tenu, avant la demande en retrait, à la conservation de l'héritage; c'est pourquoi il est tenu envers le retrayant de sa faute à cet égard, si par sa faute l'héritage se trouvoit dégradé: mais il n'est point, avant la demande, comptable des fruits; c'est pourquoi il ne peut être tenu d'aucune faute à cet égard.

403. Il nous reste à observer que les fruits recueillis par l'acquéreur depuis les offres, dont il est obligé de tenir compte au retrayant, ne s'estiment que sous la déduction des frais de semences et de culture, lorsque c'est l'acquéreur qui a fait ces frais: *Fructus enim non intelliguntur nisi deductis impensis; l. 36, §. 5, ff. de her. pet.*

Cette décision a lieu, quand même l'acquéreur auroit ensemencé les terres du blé qu'il auroit recueilli dans l'héritage; car ce blé lui ayant été acquis, il n'en est pas moins vrai de dire que c'est à ses dépens qu'il a ensemencé la terre. C'est l'avis de Pallu, sur Tours, et de Dupineau, sur Angers.

404. A l'égard des fruits qui ont été recueillis par l'acquéreur avant les offres, ils appartiennent à l'acquéreur, et il n'en doit pas compter au retrayant.

Ce principe souffre une première limitation. Il faut pour cela que l'acquéreur ne les ait pas recueillis avant leur maturité, en fraude du retrait; car si l'acquéreur, peu de jours avant la demande en retrait qu'il avoit appris qu'on devoit donner contre lui, avoit fait la récolte avant le temps, dans la vue d'en frauder le retrayant, cet acquéreur ne devoit pas profiter de cette fraude, et il devoit compter de ces fruits au retrayant, de même que s'il ne les avoit recueillis que depuis les offres.

S'il paroissoit quelque juste cause pour laquelle l'acquéreur eût coupé les fruits avant leur maturité, *putà*, s'il avoit fait cela à l'approche d'une armée ennemie, il ne seroit pas présumé l'avoir fait en fraude du retrait, et ne seroit pas par conséquent tenu d'en faire raison au retrayant.

Pour que le retrayant puisse prétendre que l'acquéreur lui fasse raison des fruits coupés avant leur maturité, il faut qu'il ait donné la demande en retrait avant le temps de leur entière maturité; car s'il ne l'a donnée qu'après, l'acquéreur, en les coupant avant le temps de leur maturité, n'a fait de tort qu'à lui-même, il n'en a fait aucun au retrayant, puisque ces fruits, quand même on auroit attendu le temps de leur maturité pour les recueillir, n'auroient pas appartenu au retrayant, qui n'a donné sa demande que depuis. Il n'importe que l'acquéreur ait eu dessein de le frauder, lorsque par l'événement il ne l'a pas été : *Oportet ut concurrant consilium fraudis, et eventus.*

405. Le principe sur les fruits coupés et perçus par l'acheteur avant la demande et les offres du retrayant,

reçoit encore d'autres limitations : il faut pour cela distinguer plusieurs espèces.

La première espèce est des fruits qui ont, à la vérité, été perçus par l'acheteur avant les offres du retrayant, mais qui étoient pendants et prêts à couper lors du contrat de vente sur lequel le retrait s'exerce. Il faut encore à cet égard distinguer deux cas. Le premier cas est lorsque ces fruits n'ont pas été vendus à l'acheteur pour un prix séparé. En ce premier cas, soit que le contrat porte expressément que l'héritage est vendu avec les fruits qui y sont pendants, soit qu'il n'ait été fait aucune mention desdits fruits, l'acheteur doit rendre au retrayant ces fruits, s'ils sont encore existants et en sa possession; sinon il doit faire raison du prix desdits fruits au retrayant, en faisant déduction au retrayant du prix desdits fruits, sur celui du contrat qui doit lui être remboursé par le retrayant, à la charge par le retrayant, en l'un et en l'autre cas, de tenir compte des frais faits par l'acheteur pour la récolte et la conservation desdits fruits. C'est ce que décide Dumoulin, *in Cons. Par. §. 20, gl. 1, n. 77*, dans le cas du retrait féodal, qui est semblable à cet égard à celui du retrait lignager: *Cùm sit unica venditio et unicum pretium, debet patronus, refuso toto pretio illos fructus habere, si exstant; vel, si jam sint per emptorem consumpti, eorum æstimationem de pretio deducere; deductis semper impendiis collectionis et conservationis fructuum.*

La raison de cette décision est évidente : ces fruits, qui lors du contrat de vente étoient pendants et prêts à être coupés, sont entrés en considération dans le mar-

ché qui a été fait de l'héritage, et en ont augmenté le prix. Ils font donc partie de ce qui a été vendu, et si l'acheteur qui est remboursé par le retrayant du prix entier du marché, retenoit ces fruits, il auroit tout à-la-fois et la chose et le prix.

Si les fruits qui étoient pendants lors du contrat, étoient depuis péris par une grêle, un incendie, ou par quelqu'autre espèce de force majeure, soit avant, soit depuis la récolte, cette perte doit tomber sur le retrayant; et quoiqu'on ne puisse rien lui rendre desdits fruits, qu'on suppose entièrement péris par cet accident, il ne laisse pas de devoir rendre le prix entier du contrat; sans qu'il puisse prétendre qu'il lui soit fait aucune déduction pour le prix desdits fruits. La raison est, que le retrayant, par le retrait, prenant pour son compte le marché, il en doit supporter les pertes à la place de l'acquéreur sur qui il exerce le retrait, de même qu'il en a le bénéfice; et par conséquent il doit supporter la perte de ces fruits qui faisoient partie de ce marché. Ajoutez que, suivant ce que nous avons vu ci-dessus, la restitution des fruits qui étoient pendants lors du contrat, est due en nature au retrayant: or c'est un principe, en fait de dettes des choses qui sont dues comme corps certains, que la perte qui en arrive tombe sur le créancier: *Res perit creditori*.

406. Le second cas est lorsque les fruits qui étoient pendants lors du contrat ont été vendus pour un prix séparé de celui de l'héritage: en ce cas y ayant deux marchés, puisqu'il y a deux prix, et n'y ayant que le marché de l'héritage qui soit sujet au retrait, l'acheteur peut retenir les fruits. En vain opposeroit-on que

quoique l'héritage et les fruits qui y étoient pendants aient été vendus pour des prix séparés, néanmoins l'acheteur n'ayant acheté les fruits que parcequ'il achetoit l'héritage, les deux marchés ne doivent être considérés que comme un seul marché; car dans la vérité, il y a deux marchés; et si l'on doit quelquefois, lorsque l'acheteur le demande, les regarder comme n'en faisant qu'un seul, ce n'est qu'en faveur de l'acheteur, et pour pourvoir à son indemnité. Or il peut ne pas user de ce qui n'est établi qu'en sa faveur. C'est ce qu'enseigne Dumoulin, *d. gl. n. 80* : *Venditum est feudum*, dit-il, *fructibus maturis plenum, et certum est pretium pro illis distributum; utrùm patronus invito emptore possit etiam fructus retrahere? Dicendum quòd non; quia separata est venditio fructuum, ex quo pro illis certum pretium est taxatum..... Nec obstat quòd non est nisi una venditio, si emptor non erat empturus fructus sine fundo; quia hoc est verum respectu ipsius emptoris, et in ejus favorem pro suo interesse, cui potest renunciare.*

Cette décision n'a pas lieu lorsqu'il paroît de la fraude, et qu'on a estimé à un très bas prix les fruits pendants, pour grossir celui de l'héritage en fraude du retrait. Dans ce cas de fraude, on doit permettre au retrayant de retirer les fruits avec l'héritage; *Molin.; d. gl. n. 81.*

407. La seconde espèce de fruits perçus par l'acheteur avant la demande en retrait, est de ceux pour la production desquels les semences et labours n'ont été faits que depuis le contrat de vente: il n'est pas douteux que ces fruits appartiennent entièrement à

l'acheteur, sans que le retrayant puisse lui faire aucune déduction pour raison desdits fruits sur le prix du contrat qu'il doit lui rembourser. C'est principalement de cette espèce que doit s'entendre l'article 375 de notre coutume d'Orléans.

Néanmoins si par une clause du contrat de vente il étoit convenu que l'acheteur auroit terme d'un an, ou auroit terme de deux ans pour le paiement du prix, sans être tenu pendant ce temps d'aucun intérêt, et que néanmoins il entreroit en jouissance dès le moment du contrat; comme en ce cas les années de jouissance accordées à l'acheteur seroient entrées en considération dans le marché, et en auroient augmenté le prix, le retrayant est bien fondé en ce cas à faire, sur le prix entier du contrat dans lequel est entré celui desdites jouissances, déduction à l'acheteur du prix desdites jouissances; car l'acquéreur ayant eu ces jouissances, c'est lui qui en doit le prix.

408. La troisième espèce de fruits perçus par l'acheteur avant la demande en retrait, est de ceux qui n'étoient pas encore, à la vérité, lors du contrat de vente de l'héritage, pendants et prêts à couper, mais pour la production desquels les labours et semences avoient été faits avant le contrat. Ces fruits appartiennent à l'acheteur qui les a perçus avant la demande en retrait; mais comme les frais de labours et semences qui avoient été faits avant le contrat de vente sont entrés en considération dans le marché de l'héritage, et en ont augmenté le prix, une terre labourée et semencée étant d'un plus grand prix que si elle ne l'étoit pas, le retrayant sera bien fondé à faire à l'ache-

teur, sur le prix du contrat qu'il doit lui rembourser, déduction de celui des labours et semences, qui est entré dans ce prix; car c'est celui qui a les fruits qui doit supporter les frais de labours et semences.

409. La quatrième espèce de fruits perçus avant la demande en retrait, est de ceux qui étoient la production de plusieurs années courues avant le contrat de vente. *Finge.* Il dépendoit de l'héritage qui a été vendu un bois taillis qu'il est d'usage dans le pays de couper tous les dix ans : lors du contrat ce bois étoit âgé de huit ans : l'acheteur n'ayant pas fait ce qui est requis pour faire courir l'an du retrait, la demande en retrait n'a été ordonnée qu'après plus de deux ans depuis le contrat, et après que l'acheteur a perçu la coupe de ce bois. Il est évident en ce cas que le prix des feuilles dont le bois étoit âgé lors du contrat de vente de l'héritage, est entré en considération dans le marché, et en a augmenté le prix. C'est pourquoi l'acheteur qui a perçu la coupe entière doit souffrir que sur la restitution qui doit lui être faite par le retrayant, du prix du contrat, il lui soit fait déduction par le retrayant du prix de ces feuilles, qui est entré dans le prix du contrat; sans cela il se trouveroit avoir tout à-la-fois et la chose et le prix, ce que l'équité ne permet pas.

410. Il nous reste à voir quand les fruits sont censés perçus. Ceux que la terre produit, soit naturels, soit industriels, sont censés être perçus aussitôt qu'ils ont été séparés de la terre, quand même ils seroient encore sur le champ, et n'auroient pas encore été enlevés. C'est pourquoi si la demande en retrait n'a été don-

née qu'après que les avoines ont été fauchées, quoiqu'elles fussent encore sur le champ lors de la demande, ces avoines appartiendront à l'acquéreur, comme ayant été perçues avant la demande.

411. A l'égard des fruits civils, il faut distinguer leurs différentes espèces. Les fermes des biens de campagne étant dues par les fermiers pour les fruits qu'ils recueillent, ces fermes sont dues et acquises lorsque les fruits ont été recueillis par le fermier, quoique le terme qui lui est accordé pour le paiement de la ferme ne soit pas échu. C'est pourquoi si la demande en retrait pour une métairie de Beauce est donnée à la fin d'août, après la récolte finie, les fermes appartiendront en entier à l'acquéreur, quoique par la loi du bail elles ne dussent être payées qu'à la Toussaint, à Noël et à Pâques.

Si la demande en retrait a été donnée durant la récolte, l'acquéreur aura une part dans la ferme, à proportion de ce qu'on estimera qu'il y avoit déjà de fruits coupés le jour de la demande. Par exemple, si l'on estime qu'au temps de la demande en retrait, la récolte étoit déjà faite au tiers, l'acheteur aura le tiers de la ferme, et le retrayant les deux autres tiers.

412. Ce principe, que les fermes dues pour raison des fruits coupés avant la demande en retrait, appartiennent à l'acheteur, reçoit quelques exceptions ou limitations.

La première est lorsque la récolte pour laquelle la ferme est due, et qui a été faite avant la demande en retrait, étoit imminente lors du contrat de vente de l'héritage : en ce cas la ferme qui devoit être due bien-

tôt pour cette récolte, étant entrée en considération dans le marché de l'héritage dont elle a augmenté le prix, et faisant en conséquence partie de ce qui a été vendu par le marché, elle doit appartenir au re-trayant.

La seconde est lorsque les fruits qui ont été coupés avant la demande en retrait, et pour la récolte desquels la ferme est due, sont la production d'un certain nombre d'années, dont plusieurs étoient écoulées au temps du contrat de vente de l'héritage : la ferme qui devoit être due par la suite pour lesdits fruits, est entrée, lors du marché, en considération pour raison des années qui étoient écoulées, et elle en a augmenté le prix; elle fait, pour raison desdites années, partie de ce qui a été vendu. C'est pourquoi le re-trayant qui rembourse le prix entier du contrat à l'acheteur, doit avoir une part dans la ferme de ces fruits, au prorata des années écoulées avant le contrat de vente.

La troisième est lorsque, par une clause du contrat de vente, il a été accordé terme d'un an ou de plusieurs années pour le paiement du prix, et néanmoins convenu que l'acheteur entreroit dès le temps du contrat en jouissance de l'héritage, sans payer aucuns intérêts pour le temps du terme : en ce cas les années de jouissance accordées à l'acheteur pendant le temps du terme, étant entrées en considération dans le marché, dont elles ont augmenté le prix, et faisant partie de ce qui a été vendu, les fermes échues pendant ce temps, quoique avant la demande en retrait, doivent appartenir au re-trayant qui rend à l'acheteur le prix entier du marché.

413. A l'égard des loyers de maison et des arrérages de rentes foncières à prendre sur quelques héritages que ce soient, ils se comptent de jour à jour; ils appartiennent à l'acheteur pour le temps qui s'est écoulé depuis le contrat jusqu'à la demande en retrait; sauf dans le cas de la troisième exception mentionnée au nombre précédent. Par exemple, si pour une maison dont les loyers se payent aux termes de Saint-Jean et de Noël, la demande en retrait a été donnée quinze jours après la Saint-Jean, l'acquéreur aura, dans le terme de Noël qui suit la demande, une portion pour le temps de quinze jours qui sont courus de ce terme avant la demande en retrait, c'est-à-dire, une douzième portion.

A l'égard du temps couru avant le contrat de vente, les loyers et arrérages pour raison de ce temps appartiennent au vendeur, à moins que par le contrat ils n'aient été cédés à l'acheteur; et comme en ce cas ils font partie de ce qui est vendu, ils doivent pour ce temps appartenir au retrayant.

414. A l'égard des fruits civils casuels, ils sont acquis lorsqu'ils naissent. C'est pourquoi les profits de fief appartiennent à l'acquéreur, si les ventes ou les mutations qui y donnent ouverture sont arrivées avant la demande: pareillement les amendes et les confiscations lui appartiennent, si le jugement a été rendu avant la demande.

Quelques auteurs néanmoins ont prétendu que les amendes étoient dues au seigneur de justice du jour du délit, et qu'en conséquence dans le retrait d'une seigneurie, si le délit a été commis avant la demande

en retrait, l'amende ne peut être prétendue par le retrayant; mais elle appartient à l'acquéreur, quoique la condamnation de l'amende ne soit intervenue que depuis la demande en retrait. Leur raison est que c'est par le délit que celui qui le commet, contracte l'obligation de l'amende, et non par le jugement de condamnation, qui ne fait que déclarer qu'il est débiteur; c'est l'avis de Tiraqueau, *traité du Retrait conv.*, §. 5, *gl. 4, n. 22 et seq.* L'opinion contraire me paroît plus plausible; celui qui commet un crime se rend bien, en le commettant, digne de l'amende, de même que de toutes les autres peines que mérite son crime; mais il n'est débiteur que du jour que cette peine lui est infligée par un jugement de condamnation: c'est le jugement qui fait acquérir au seigneur justicier le droit de l'exiger. Ce n'est donc que du jour de ce jugement qu'est né ce fruit civil de la justice. Avant ce jugement le délit ne peut faire considérer l'amende dont s'est rendu digne celui qui l'a commis, que tout au plus comme un fruit semé et comme un germe.

Quelques auteurs ont distingué entre les amendes qui sont laissées à l'arbitrage du juge, et celles qui sont déterminées par la loi. Mais je pense que, même à l'égard de celles-ci, le droit de les exiger n'est acquis au seigneur que par le jugement de condamnation: jamais personne ne s'avisera de dire qu'une personne qui a commis un délit est obligée, sans être poursuivie, d'aller payer au seigneur justicier l'amende que mérite son délit; ce qu'il faudroit néanmoins dire si la dette de l'amende étoit contractée par le délit.

§. III. Du trésor trouvé dans l'héritage.

415. Lorsque l'acquéreur a trouvé un trésor dans l'héritage sujet au retrait, avant la demande, doit-il rendre au retrayant la partie du trésor que les lois adjugent au propriétaire de l'héritage dans lequel il est trouvé? La raison de douter est, 1^o que cet acquéreur, lors de la découverte du trésor, étoit le propriétaire du fonds; 2^o que les fruits qui sont perçus avant la demande appartiennent à l'acquéreur, qui n'est point tenu de les rendre au lignager. La raison de décider que l'acquéreur ne peut retenir cette portion du trésor, et qu'il la doit rendre au retrayant, est que cette portion du trésor n'est pas un fruit de l'héritage; L. 7, §. 12, *solut. matrim.* C'est une espèce d'accessoire de l'héritage, cette portion étant acquise au propriétaire de l'héritage *jure quodam accessionis*: l'acquéreur qui n'avoit qu'un droit de propriété momentanée dans l'héritage, n'a pu acquérir de même qu'un droit momentanée dans cette portion de trésor, qui en est un accessoire, et en doit suivre la nature; et il doit rendre au retrayant l'héritage avec cet accessoire. C'est suivant ce principe, qu'un mari qui par le droit romain étoit propriétaire du fonds dotal durant le mariage, étoit néanmoins, lors de la dissolution du mariage, tenu de rendre à la femme, avec le fonds dotal, cette portion du trésor qui y avoit été trouvé durant le mariage, et par conséquent pendant le temps qu'il étoit propriétaire, *d.*, §. 12. Ajoutez que l'obvention de ce trésor est une bonne fortune et un bénéfice qui provient du marché de l'héritage; le retrayant qui prend

le marché pour son compte et avec tous les risques, en doit aussi avoir tous les bénéfices.

§. IV. Des dégradations.

416. L'acquéreur est tenu de faire raison des dégradations survenues par sa faute dans l'héritage depuis qu'il en est entré en possession, jusqu'au délais qu'il en doit faire.

En cela l'acquéreur, à l'égard du retrayant, est différent d'un possesseur de bonne foi à l'égard du propriétaire. Celui-ci n'est tenu des dégradations par lui faites avant la demande, qu'autant qu'il en auroit profité; car tant qu'il a possédé de bonne foi, il n'a contracté aucune obligation envers le propriétaire de lui rendre l'héritage, ni par conséquent de le lui conserver : le propriétaire ne peut donc pas lui imputer de ne le lui avoir pas conservé, et de l'avoir dégradé; ce possesseur a pu abuser d'une chose dont il se croyoit propriétaire incommutable. Mais celui qui acquiert un héritage sujet à retrait, sait ou doit savoir qu'il est sujet à retrait, et il contracte, en l'acquérant, l'obligation de le rendre à ceux des lignagers qui en voudront exercer le retrait, et par conséquent celle de le leur conserver; *Grimaudet*, IV, 36.

417. L'acquéreur est tenu non seulement des dégradations qui consistent dans quelque fait de sa part, comme s'il a arraché des vignes, abattu quelque édifice, etc.; il est tenu aussi de celles qui résultent de son défaut de soin. Lalande, sur notre coutume d'Orléans, est d'avis contraire. Les lois qu'il cite pour son

avis, sont dans l'espèce d'un possesseur de bonne foi à l'égard du propriétaire, et ne peuvent par conséquent recevoir d'application à l'acquéreur d'un héritage sujet à retrait, en ayant fait voir ci-dessus la différence.

417. De quelle espèce de faute à cet égard l'acheteur est-il tenu? M. R. pense qu'il est tenu *de levi culpâ*. J'aurois de la peine à me rendre à cet avis : je ne le crois tenu envers le retrayant que de la faute grossière, *de latâ culpâ quæ dolo comparatur*; car le quasi-contrat d'où naît l'obligation de cet acquéreur envers le retrayant, est tout en faveur du retrayant; cet acquéreur ne reçoit rien du retrayant; et par conséquent il doit suffire, suivant les principes établis en notre Traité des Obligations, n. 141, que l'acquéreur soit tenu envers ce retrayant *de dolo et latâ culpâ*. On peut pour cette décision tirer argument de la loi 22, §. 3, *ad Sc. Treb.*

En cela le retrait lignager diffère du droit de réméré; car, à l'égard du droit de réméré, l'obligation que l'acheteur contracte de rendre l'héritage au vendeur lorsqu'il voudra le rémérer, étant une obligation qui naît d'une clause du contrat de vente, qui est un contrat fait pour l'intérêt réciproque des deux parties, l'acheteur qui l'a contractée doit être tenu de la faute légère, suivant les principes établis en notre Traité des Obligations, *ibidem*.

418. A la vérité avant la demeure l'acheteur n'est tenu envers les lignagers que *de latâ culpâ*; mais depuis qu'il a été constitué en demeure par une demande en retrait accompagnée d'offres valables, de quelque manière que l'héritage ait été depuis dégradé, à moins que ce ne soit par une force majeure que le retrayant