

ŒUVRES
DE POTHIER.

TRAITÉ DU CONTRAT DE CONSTITUTION DE
RENTE. — DE CHANGE. — DE LOUAGE. — DE
SOCIÉTÉ. — DES CHEPTELS.

IMPRIMERIE DE J. TASTU,

RUE DE VAUGIRARD, N° 36.

135
7/29
176
1447

OEUVRES DE POTHIER,

CONTENANT

LES TRAITÉS DU DROIT FRANÇAIS.

NOUVELLE ÉDITION

MISE EN MEILLEUR ORDRE ET PUBLIÉE PAR LES SOINS

DE M. DUPIN,

AVOCAT A LA COUR ROYALE DE PARIS;

AUGMENTÉE D'UNE DISSERTATION SUR LA VIE ET LES OUVRAGES
DE CE CÉLÈBRE JURISCONSULTE, PAR LE MÊME.

Ornée d'un beau portrait et d'un fac-simile.

TOME TROISIÈME.



op 31-9/48

PARIS.

BECHET AINÉ, LIBRAIRE,
QUAI DES AUGUSTINS, n° 57.

F.-M. MAURICE, LIBRAIRE.
RUE DES MATHURINS-SAINT-JACQUES, N. 1.

1825

TRAITÉ

DU CONTRAT

DE CONSTITUTION DE RENTE.



ARTICLE PRÉLIMINAIRE.

LES constitutions de rente, soit perpétuelle, soit viagère, qui se font pour le prix d'une somme d'argent, sont des espèces de contrats de vente : c'est pourquoi ces contrats doivent être placés à la suite du contrat de vente. Nous commencerons par le contrat de constitution de rente perpétuelle.

1. On peut le définir, un contrat par lequel l'un des contractans vend à l'autre une rente annuelle et perpétuelle, dont il se constitue le débiteur pour un prix licite convenu entre eux, qui doit consister en une somme de deniers qu'il reçoit de lui, sous la faculté de pouvoir toujours racheter la rente, lorsqu'il lui plaira, pour le prix qu'il a reçu pour la constitution, et sans qu'il puisse y être contraint.

Nous diviserons ce Traité en sept chapitres. Nous traiterons, dans le premier, de la nature des contrats de constitution de rente ; dans le second, des règles qui y doivent être observées ; dans le troisième, des personnes qui peuvent constituer des rentes, et aux frais de qui se doit passer le contrat. Nous parlerons, dans le quatrième, des différentes clauses des contrats de constitution et de leur interprétation ; dans le cinquième, de la nature des rentes constituées à prix d'argent, de la prestation et de la prescription des arrérages ; dans le sixième, nous verrons comment le droit de rentes constituées s'établit, et si, dans le doute, une rente est présumée constituée à prix d'argent ; dans le septième, nous traiterons des manières dont les rentes constituées s'éteignent. Nous y ajouterons un huitième chapitre par forme d'appendice, où nous traiterons des rentes viagères.

CHAPITRE PREMIER.

De la nature du contrat de constitution de rente.

2. IL paraît, par la définition que nous avons donnée du contrat de constitution de rente, que ce contrat est une espèce de contrat de vente, mais différente des contrats ordinaires de vente.

Ce contrat n'est pas du nombre des contrats consensuels, qui sont parfaits par le seul consentement des parties contractantes : il est de la classe des contrats que nous avons nommés réels : car il n'est parfait et ne produit l'obligation, que lorsque l'acquéreur de la rente en a payé le prix.

Il ne faut pas en conclure que, si quelqu'un s'était obligé envers moi de me compter, dans un certain temps, une somme de deniers, pour laquelle je lui constituerais une certaine rente, cette convention ne fût pas obligatoire. Par exemple, si, pour me faire renoncer à une succession à laquelle vous étiez appelé avec moi, vous vous êtes obligé à me compter une somme de 10,000 liv. dans l'année, pour laquelle je vous constituerais une rente au denier vingt-cinq, il n'est pas douteux que cette convention est valable, et que, faute par vous de l'exécuter, vous êtes tenu de mes dommages intérêts, si j'en ai souffert ; mais cette convention n'est pas un contrat de constitution de rente, qui ne se contractera que lorsque cette somme me sera payée.

3. Le contrat de constitution de rente n'est pas non plus du nombre des contrats synallagmatiques ; mais il est unilatéral, n'y ayant que celui des contractans, qui vend la rente dont il se constitue le débiteur, qui contracte une obligation par ce contrat. Celui, qui l'acquiert pour la somme des deniers qu'il paie au vendeur, n'en contracte aucune.

4. Le contrat de constitution de rente diffère en ces deux points du contrat ordinaire de vente, qui est contrat consensuel et synallagmatique. Il diffère aussi du contrat de prêt à intérêt ; car il est de l'essence du contrat de prêt, que celui, qui a reçu la somme, s'oblige de la rendre dans un certain temps ; au lieu que, dans le contrat de constitution, le vendeur de la rente, qui s'en

constitue débiteur, ne s'oblige qu'à la prestation d'une rente : il n'est proprement débiteur que de la rente, et non du sort principal qu'il a reçu, que le créancier ne peut jamais exiger de lui, tant qu'il paie la rente. C'est dans l'aliénation faite à perpétuité du sort principal, que consiste le caractère essentiel et distinctif, qui différencie le contrat de constitution du prêt à intérêt.

5. Il faut, néanmoins, convenir que le contrat de constitution a quelque rapport avec le prêt à intérêt. 1°. Il n'a été inventé que pour qu'on pût se passer du prêt à intérêt défendu par les lois de l'église, confirmées par celles des princes dans les Etats catholiques, et pour lui substituer un autre moyen de trouver l'argent dont on peut avoir besoin dans une infinité de circonstances de la vie, sans être obligé de vendre ses fonds, souvent à vil prix.

2°. On ne peut disconvenir que la rente annuelle et perpétuelle, que paie le débiteur jusqu'à ce qu'il ait rendu le sort principal, n'ait du rapport avec les intérêts que le débiteur paie dans le contrat du prêt à intérêt, jusqu'à la restitution de la somme prêtée; et que si, dans le contrat de constitution, le débiteur de la rente n'est pas, comme dans le prêt à intérêt, débiteur proprement du sort principal, il l'est néanmoins en quelque manière, puisqu'il ne peut, sans le rendre, faire cesser la rente et se libérer.

6. Ces rapports du contrat de constitution avec le prêt à intérêt, ont fait douter pendant quelque temps s'il était licite. Henri-le-Grand, théologien du treizième siècle, *quodlib.* 1, 2, 39, prétendait que le contrat de constitution était usuraire, contre l'avis des légistes et des canonistes, qui le soutenaient licite. Martin V, consulté sur ce contrat, qui, depuis un temps immémorial, et surtout depuis cent ans, était fort usité en Silésie, décida, par sa bulle *Regimini*, de l'an 1423, *in extr. Comm. tit. de empt. vend.*, que ces contrats de constitution étaient licites, *licitos, juri communi conformes*. Cette décision fut encore confirmée par une autre bulle *Regimini*, de 1455, de Calixte III, *in extr. Comm. d. tit.* Ces décisions ont été approuvées dans l'église, et personne ne doute aujourd'hui que le contrat de constitution ne soit licite et valable, pourvu néanmoins que les règles, auxquelles la loi civile l'a assujéti, y aient été observées. Nous traiterons de ces règles dans le chapitre suivant.

7. A l'égard du temps auquel les contrats de constitution ont commencé à être en usage, on ne peut guère le déterminer. Quelques auteurs ont cru les apercevoir dans la loi 33, ff. *de usur.*; et dans la loi 2, *Cod. de debit. civ.* Il y est dit que les administrateurs des biens des villes ne doivent pas exiger des bons débiteurs le principal, tant qu'ils paient bien les intérêts. N'est-ce pas là, disent-ils, des rentes constituées? Point du tout. Les biens des villes consistaient, chez les Romains, partie en fonds d'héritages, partie en argent, que les administrateurs prêtaient avec stipula-

tion d'intérêts à des personnes solvables, afin de procurer aux villes un revenu clair et liquide, et de pouvoir faire promptement de l'argent en cas de besoin. C'est de ces dettes qu'il est question dans les lois ci-dessus citées : elles décident que, quoique ces dettes procédassent du contrat ordinaire de prêt à intérêt, et que la ville eût, par la nature du contrat, le droit d'exiger la restitution du principal, néanmoins il était de la bonne administration de n'en pas exiger la restitution, tant que les débiteurs étaient bons, et payaient régulièrement les intérêts; car ces sommes étant destinées à être placées à intérêt, il était inutile de les réputer d'un bon débiteur qui en payait bien les intérêts, pour les placer chez une autre personne. D'ailleurs cette conduite des administrateurs était avantageuse aux villes, en ce qu'elle servait à leur faire trouver plus facilement à placer leur argent, les débiteurs étant assurés qu'on ne les presserait pas pour la restitution du principal : c'est le sens de ces lois. Bien loin qu'on en puisse conclure que les rentes constituées étaient en usage chez les Romains, et que les villes plaçaient leurs deniers en ces sortes de rentes, il me paraît qu'on en doit conclure le contraire; car si les débiteurs des villes eussent été des débiteurs de rentes constituées, dont le principal, par la nature du contrat, n'est pas exigible, il eût été inutile de recommander aux administrateurs de ne pas les exiger, et d'en faire une règle de bonne administration.

8. C'est avec plus de fondement que Dumoulin, *Tr. de usur., quæst.* 75, trouve, dans la novelle 160 de Justinien, un vestige de contrat de constitution de rente, pratiqué dans le sixième siècle. Il est dit, dans cette novelle, que les officiers municipaux de la ville d'Aphrodise (qui était une ville de la Thrace, peu éloignée de la mer Egée), ayant une grosse somme d'or, provenue de plusieurs legs faits à leur ville, pour conserver cette somme à leur ville, *ne quando ea deperiret*, avaient placé cette somme à la charge de la prestation annuelle d'une certaine somme, tant que ceux, chez qui elle avait été placée, la garderaient. Il est dit ensuite que ces personnes, pour se dispenser de la continuation de cette prestation annuelle, se prévalaient de la constitution de Justinien, qui a ordonné que, dans les prêts à intérêt, le cours des intérêts serait arrêté aussitôt que la somme, qui aurait été payée pour les intérêts, viendrait à égaler le principal; de manière que le créancier ne dût jamais recevoir pour principal et intérêts, plus que le double du principal. Justinien, consulté sur cette contestation, décide, par cette novelle, que sa constitution, pour arrêter le cours des intérêts dans les contrats de prêt, ne reçoit aucune application dans l'espèce proposée, parce que sa constitution ne concerne que les créanciers des sommes prêtées à intérêt, et que la prestation annuelle, dont il s'agit dans l'espèce

proposée, ne ressemble pas aux intérêts d'une somme prêtée, mais plutôt à un revenu annuel : *Illam de creditoribus conscripsimus; præsens verò species illam non attingit, si quidem hoc magis annuo redditui quàm usurarum præstationi simile videtur.* Le contrat, qui est exposé dans cette novelle, n'était donc pas un contrat de prêt à intérêt, par lequel ceux, qui avaient reçu cette somme des officiers municipaux d'Aphrodise, se fussent obligés à la rendre, et à payer les intérêts jusqu'à la restitution; mais c'était un contrat par lequel ils s'étaient obligés seulement à payer un revenu annuel, jusqu'à ce qu'il leur plût de rendre la somme qu'on ne pouvait pas exiger d'eux : ce qui est notre contrat de constitution de rente. Au reste, il paraît que les contrats de constitution de rente n'ont commencé à être usités que dans le treizième et le quatorzième siècle, puisque c'est dans ce temps que se sont élevées les disputes sur leur légitimité. Il a pu s'en faire quelques-uns auparavant; mais c'étaient des cas rares.

CHAPITRE II.

Des règles auxquelles le contrat de constitution de rente perpétuelle est assujetti.

9. LES règles, auxquelles le contrat de constitution de rente a été assujetti, sont, 1° que la rente doit être créée à un taux qui n'excède pas celui qui est réglé par le prince; 2° qu'elle consiste en une somme d'argent qui soit réellement comptée, ou dans le paiement d'une dette principale d'une somme d'argent. Mais on ne peut licitement constituer une rente en paiement d'arrérages, ni d'intérêts, même moratoires ou autres. 3°. Il faut que le prix soit aliéné, de manière que le créancier de la rente ne puisse jamais l'exiger; 4° que le débiteur de la rente ait, en quelque temps que ce soit, le pouvoir de la racheter, en rendant le prix qu'il a reçu.

ARTICLE PREMIER.

Du taux auquel les rentes doivent être créées.

10. On pouvait autrefois acquérir et se faire licitement constituer une rente sur le pied du denier dix; c'est-à-dire, qu'on pouvait acquérir vingt sous de rente pour dix francs: c'est ce qui paraît par les extravagantes *Regimini* de Martin V et de Calixte III, ci-dessus citées. Notre ancienne Coutume d'Orléans, rédigée en 1509, art. 379, défend de les acheter à moindre prix. Depuis, Charles IX, par son édit du mois de mars 1567, a réduit le taux des rentes au denier douze. Henri IV, par édit du mois de juillet 1601, l'a réduit au denier seize. Louis XIII, par édit de 1634, au denier dix-huit; et enfin Louis XIV, par édit de décembre 1665, l'a réduit au denier vingt. En 1720, il y eut un édit qui réduisit le taux des rentes au denier cinquante. Mais cet édit n'a pas été enregistré. Par édit du mois de juin 1724, le taux fut mis au denier trente; mais par édit de juin 1725, le taux du denier vingt a été rétabli, et c'est le taux qui a lieu encore aujourd'hui, c'est-à-dire, qu'on ne peut acquérir et se faire constituer une rente pour un plus bas prix que de 20 livres pour chaque livre de rente.

11. Ce n'est qu'en faveur des débiteurs que le prince a réglé le taux desdites rentes : c'est pourquoi on ne peut acquérir de rentes à un prix moins cher que ce taux, c'est-à-dire, vingt sous de rente pour moins de vingt francs ; mais on peut les acquérir à un prix plus cher. Par exemple, on peut acquérir vingt sous de rente pour 25 liv., pour 30 liv., pour 50 liv., et pour quelque somme que ce soit, depuis 20 liv. et au-delà, sans que l'acquéreur puisse se faire restituer sous le prétexte de lésion. L'acheteur d'un héritage peut bien être trompé sur la valeur de l'héritage qu'il achète, et croire qu'il est d'une valeur beaucoup plus grande qu'il n'est effectivement ; et c'est pour cela que, suivant le sentiment de Dumoulin, il peut être admis à se faire restituer, lorsque la lésion est énorme, comme nous l'avons vu en notre *Traité du contrat de vente, part. 5, chap. 2, sect. 2, art. 2* ; mais une rente est une chose dont on ne peut ignorer la valeur. C'est pourquoi, lorsque quelqu'un donne, pour le prix d'une rente qu'on lui constitue, une somme beaucoup plus forte que n'est le prix de cette rente, comme si quelqu'un se faisait constituer aujourd'hui une rente sur le pied du denier cinquante ou du denier soixante, de la somme qu'il donne au constituant pour le prix de la rente, il ne devrait pas être censé avoir été trompé sur le prix de la rente qu'il a acquise du constituant, mais plutôt avoir voulu faire, en cela, au constituant un avantage et une espèce de donation de la somme d'argent qu'il lui a comptée au-delà du prix de la rente ; et cette donation est consommée par la tradition réelle de la somme.

Si le constituant était une personne à qui les lois ne permettent pas de donner, comme si une femme séparée de biens se faisait aujourd'hui constituer par son mari une rente de 100 liv. pour une somme de 5,000 livres qu'elle lui paierait pour le prix de la constitution, il n'est pas douteux que les héritiers de la femme pourraient attaquer cet acte comme contenant un avantage prohibé qu'elle aurait fait à son mari, et en conséquence faire condamner le mari à rendre 3,000 livres qu'il a reçues de plus que les 2,000 livres, prix de la rente de 100 livres qu'il a constituée ; si mieux il n'aimait augmenter la rente, et s'obliger à la payer sur le pied de 250 livres.

Observez qu'une constitution de rente, quoique faite pour un prix un peu plus fort que celui du taux de l'Ordonnance, n'est pas censée renfermer une donation faite au constituant, lorsque la constitution est faite à un taux usité au temps du contrat. Par exemple, une constitution de rente, qui serait faite aujourd'hui au taux du denier vingt-deux, vingt-trois, vingt-quatre, et même au taux du denier vingt-cinq, ne devrait pas passer pour donation ; car ces constitutions sont usitées, et il s'en fait plusieurs à ces taux entre personnes dont l'une n'a pas intention de donner