

171. Le gage n'a pas lieu sur la chose d'autrui. Mais le vendeur non payé ne serait pas reçu à revendiquer sa chose sur le gagiste qui en serait saisi. Renvoi au n° 185. •
172. Ce qui vient d'être dit du gagiste ne s'applique pas au dépositaire à qui des sommes sont dues pour raison du dépôt. Si cependant il avait fait des frais pour la conservation de la chose, il aurait privilège, comme il sera dit au n° 174.
173. Le déposant n'a pas besoin de *privilege* pour reprendre sa chose. Il peut exercer le droit de reprise et de restitution, à moins que cette chose ne soit plus en nature. *Quid* si la chose déposée était entre les mains d'un locataire dont on saisit les meubles? Distinctions et solutions.
174. § III. Frais pour la *conservation de la chose*. Raison de ce privilège par les lois romaines. Obscurité de ces lois sur ce privilège.
- 174 bis. Simplicité et clarté de notre droit français à cet égard.
175. Latitude de ces mots, *pour la conservation de la chose*.
176. Celui qui ne fait qu'*améliorer* la chose n'a pas de privilège; il n'a qu'un droit de *rétenion*, qu'il perd avec la possession. Dissentiment avec M. Grenier.
177. Mais celui qui a conservé la chose n'a pas besoin d'être en possession pour exercer son privilège. Dissentiment avec Pothier.
178. Cette question n'a été jugée par aucun arrêt. Explication de certaines décisions qu'on pourrait être tenté de lui appliquer. Il s'agit dans ces décisions d'ouvriers qui avaient *amélioré* et *non conservé*, et qui demandaient à exercer leurs droits sur des objets dont ils étaient saisis. L'ouvrier ne peut réclamer sur la chose dont il est nanti que les frais faits pour la conservation de cette chose, et non d'autres.
179. Renvoi pour le rang.
180. § IV. *Du vendeur*. Il y a deux droits, *privilege* et *revendication*.
181. Par le droit romain le vendeur n'avait pas de privilège. Dissentiment avec Loyseau. S'il voulait avoir un droit de suite, il devait le stipuler *expressément*. [Clauses dont on se servait. Embarras où sont quelquefois les jurisconsultes français pour comprendre ces stipulations, bien éloignées du système de notre législation moderne.]
182. Ancienne jurisprudence. Introduction du privilège dans les pays de droit écrit par voie détournée.

183. En pays coutumier, les coutumes établirent le privilège du vendeur sur les meubles, et la jurisprudence l'étendit aux immeubles.
184. Système du Code Napoléon. Il a adopté l'ancienne jurisprudence. Il accorde privilège, quand même la vente aurait été faite avec terme, et quand le vendeur aurait suivi la foi de l'acheteur.
- 184 bis. Pour que le vendeur exerce le privilège, il faut que la chose soit en *possession* de l'acheteur.
185. Elle ne serait plus en *sa possession* dans le sens de notre article s'il l'avait donnée en gage.
- 185 bis. Le privilège se perd si la chose n'existe plus en nature.
186. Le locateur est préféré au vendeur, à moins que le locateur n'ait été informé que les meubles introduits chez lui étaient affectés au vendeur. Conseil donné au vendeur pour la conservation de son droit.
187. Le privilège du vendeur a lieu, même pour vente de meubles *incorporels*. Dissentiment avec M. Persil et avec la cour de Paris.
- 187 bis. De la *revendication* du vendeur. Elle est fondée sur le droit de propriété.
188. Elle avait lieu dans le droit romain quand le vendeur n'avait pas suivi la foi de l'acheteur.
189. Sens de ces mots, *fidem sequi*.
190. Importance de la revendication chez les Romains, qui n'accordaient au vendeur ni privilège, ni clause résolutoire tacite.
191. En France, on introduit la clause résolutoire tacite dans tout contrat.
192. Mais cela n'empêche pas de conserver la revendication.
193. Le Code Napoléon a suivi ces errements. Réponse à ceux qui pourraient dire que la clause résolutoire tacite et la revendication font double emploi. Différence entre ces deux droits. Le droit de revendication est une exception à l'article 1583.
194. Des conditions exigées pour pouvoir revendiquer. 1^{re} condition, que la vente soit *sans terme*.
195. 2^e condition, que la chose soit *en la possession* de l'acheteur. Différence à cet égard avec la coutume de Paris.
196. 3^e condition, que la chose soit dans le même état. Sens de cette disposition.

197. 4^e condition, que la revendication soit exercée dans la huitaine de la livraison.
198. Si ces conditions manquent, le vendeur pourra se prévaloir de la clause résolutoire.
199. Sens des mots, *vendeur non payé*. Dissentiment avec M. Grenier, qui pense que le vendeur n'est pas privilégié, si dans le paiement il a suivi la foi de l'acheteur.
- 199 bis. Un paiement en billets n'est satisfactoire que sauf encaissement. Dissentiment avec différents arrêts.
- 199 ter. Mais un paiement en billets non échus empêcherait la revendication, car ce serait accorder terme.
200. La revendication en matière de commerce est régie par des lois spéciales. Le privilège n'y a même pas lieu toutes les fois qu'il s'agit d'opérations réciproques de commerce. Raisons de cela.
- 200 bis. Tout ce qui vient d'être dit de *la vente* ne s'applique pas à l'échange.
201. § V. De l'aubergiste. Son privilège découle de la Coutume de Paris.
202. Il ne s'applique pas aux teneurs des maisons deshonnêtes, de maisons de jeu, et de cabarets où l'on donne à boire *aux gens du lieu*. Il n'a lieu que contre les *voyageurs*.
203. Il s'étend aux dépenses, même excessives, faites dans l'auberge.
204. L'aubergiste peut saisir les objets introduits dans son auberge, quand même ils ne seraient pas la propriété du voyageur, à moins qu'il n'eût su qu'ils n'étaient pas à lui. Il ne peut saisir les habits qui vêtissent le voyageur. Exemple mémorable d'un manque d'humanité. Mais il peut saisir les bêtes de trait et de selle introduites chez lui. Sens du mot *effets*. Les effets introduits *depuis* l'arrivée du voyageur répondent des dépenses faites *avant* leur introduction, mais toujours *depuis* l'arrivée du voyageur.
205. Réfutation de ceux qui pensent que le privilège de l'aubergiste est supérieur aux frais funéraires.
206. Le privilège de l'aubergiste se perd s'il laisse sortir les effets de son auberge.
207. § VI. Privilège du *voiturier*. Son privilège n'est pas fondé sur la possession. Réponse à diverses objections.
- 207 bis. La chose actuellement voiturée ne répond pas des frais d'un voyage précédent.

208. § VII. Privilège sur les *cautionnements*. Énumération des fonctionnaires soumis à en fournir.
209. Différence entre les cautionnements des comptables et ceux des officiers ministériels.
210. Les cautionnements de ceux-ci ne répondent pas des amendes.
211. Privilège du second ordre du bailleur des fonds du cautionnement.
- 211 bis. Renvoi pour les privilèges résultant du droit commercial.

COMMENTAIRE.

148. En commentant cet article, mon plan sera celui que j'ai suivi en m'occupant de l'article précédent.

Je remarque d'abord que notre article, en faisant l'énumération des privilèges spéciaux, se tait sur l'ordre qu'ils doivent avoir entre eux, et que par conséquent la série de numéros qu'il emploie n'est pas une série d'ordre: c'est la conséquence de ce que j'ai dit *suprà* (1).

149. § I. Privilège du locateur.

Les lois romaines avaient favorisé le propriétaire d'une maison louée en lui donnant une *hypothèque tacite* sur les choses introduites dans cette maison. Les effets de ce droit étaient les mêmes que ceux qu'engendre en France le privilège du locateur, qui affecte les choses comme l'hypothèque.

« *Eo jure utimur ut quæ in prædia urbana inducta, illata sunt, pignori esse credantur, quasi id tacitè convenerit. In rusticis prædiis contrà observatur.* » L. 4, D. *In quib. causis pign. vel hyp. tacit.*

Ce n'était pas seulement pour les loyers que le propriétaire avait un droit de gage sur les meubles du locataire; c'était encore pour les dégradations que ce dernier pouvait avoir commises (2).

(1) N^{os} 40 et 56.

(2) L. 2, *In quib. causis*. L. 4. D. *De pactis*.

Comme on vient de le voir dans la loi 4 citée tout à l'heure, le droit de gage n'avait lieu que pour les loyers des héritages urbains, mais non pas pour les héritages rustiques (1). En ce qui concerne ces derniers, le propriétaire avait une hypothèque tacite sur les fruits de l'héritage donné à bail. « *In prædiis rusticis fructus qui ibi nascuntur, tacite intelliguntur pignori esse domino* » *fundi locati, etiamsi nominativè id non conveniret* (2). »

Cujas nous a donné l'origine de cette différence entre les droits du locateur d'héritages urbains. Anciennement, dit-il, les conducteurs d'héritages ruraux avaient coutume de s'obliger par une disposition expresse à engager, pour sûreté des fermages, les fruits provenant de la ferme; mais ils ne promettaient pas d'hypothèque sur les objets mobiliers garnissant les bâtimens d'exploitation, parce que le locateur était suffisamment garanti par son droit sur les fruits de la chose. Mais en ce qui concerne les héritages urbains qui par eux-mêmes ne produisent pas de récoltes, les locataires avaient pour usage d'obliger *expressément* au paiement des loyers les meubles qu'ils apportaient dans la maison qu'ils devaient habiter. Cujas trouve la preuve de cet usage dans la loi *Si servus, § Locati, D. De furtis*. Par la suite, continue-t-il, on s'accoutuma tellement à ces stipulations, qu'on les sous-entendit de plein droit, lorsqu'elles n'étaient pas exprimées. « *Quod vulgò fieri solet, abit in legem, et habetur pro facto vel pro dicto, etiamsi dictum non sit* » (3). » Denique paulatim obtinuit ut, locato prædio rustico, » *fructus ob mercedem tacite pignori essent, non inducta et illata, nisi id nominatim convenisset* (4); lo- » *cato autem prædio urbano, ut inducta et illata ob mer-*

(1) Voy. aussi les lois 5, C. *In quib. causis*; et 5, D. *De locat. et conduct.*

(2) L. 7, D. *In quib. causis*.

(3) L. ult., C. *De fidejussor.*

(4) L. 1, D. *De salv. interdicto*. L. 5, C. *In quib. causis. Inst. de Act., § Interd.*

» cedem pignori essent, etiamsi nihil nominatim convenisset; idque indistinctè, sive locator scivisset quæ inducta essent, sive ignorasset (1). »

150. La jurisprudence française, qui sut s'approprier tant de précieuses dispositions du droit romain, convertit en privilège l'hypothèque tacite du propriétaire, et, comme le dit Pothier (2), ce privilège devint un des plus célèbres parmi les privilèges spéciaux (3).

Cependant le droit romain fut modifié en un point. C'est que dans plusieurs Coutumes l'on rejeta la différence entre le locateur d'héritages urbains et le locateur d'héritages ruraux, et que le privilège fut accordé aux derniers comme aux premiers *in investitis et illatis* (4).

Mais dans les Coutumes muettes, c'était une question diversement résolue, que de savoir si l'on devait appliquer la disposition du droit romain, ou bien celle de la Coutume de Paris. Ricard (5), Ferrières (6), Auzanet (7), pensaient que le privilège ne pouvait pas être étendu aux maisons des champs. Brodeau (8) était d'une opinion contraire, ainsi que Loisel (9) et Pothier (10).

Le Code Napoléon a voulu que le privilège du locateur eût lieu non-seulement sur ce qui garnit les maisons de ville, mais encore sur ce qui garnit les métairies, maisons de ferme, etc.

De plus le propriétaire de la ferme a privilège sur les fruits et récoltes qu'elle produit.

(1) Cujas, sur la loi 4. D. *De pactis*.

(2) Orléans, t. 20, § 9, p. 681, introd.

(3) Je reviens sur ce sujet dans mon Commentaire du Louage, n° 528 et suiv. et 1157 et suiv.

(4) Paris, art. 171, et Orléans. Basnage, Hyp., chap. 14. Pothier, Procéd., 194. Brodeau, art. 161. C. de Paris.

(5) Art. 171, Cout. de Paris.

(6) Idem.

(7) Idem.

(8) Art. 161, anc. Cout. de Paris.

(9) Inst. cout., Louage, n° 7.

(10) Louage, n° 227 et 228.

Enfin, d'après notre article comme par le droit romain, le privilège a lieu non-seulement pour les loyers, mais même pour les dégradations commises par le locataire et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail (1).

Pour éclaircir cette matière, j'examinerai d'abord ce qui concerne le privilège du propriétaire sur les meubles ; je parlerai ensuite de ce qui concerne le privilège sur les fruits.

151. Le privilège sur les meubles pour les loyers et fermages comprend tout ce qui a été mis dans la maison ou la ferme pour la garnir. C'est ce qui résulte des termes de notre article. Ainsi les animaux qui sont conduits dans la ferme par le bailliste, les marchandises que le négociant dépose dans la boutique qui lui est louée, sont affectés au privilège. Une boutique, en effet, est destinée à être garnie de marchandises ; une ferme est destinée à être garnie d'instruments aratoires, d'ustensiles de labour, de bêtes de somme et de trait. En louant ces choses, le propriétaire a dû penser que cette destination serait remplie, et que cela assurerait le paiement de ses loyers (2).

Mais on ne peut considérer comme meubles garnis-

(1) Ainsi le privilège a lieu pour les fournitures que le bailleur a faites au preneur en vertu d'une clause du bail. Cour de Douai, 18 avril 1850 (Devill., 51, 2, 77). — *Junge* MM. Zachariæ, t. 2, § 261, note 10 ; Duranton, t. 19, n° 96. — *Quid* pour les fournitures et avances faites pendant le cours du bail sans aucune convention à cet égard ? V. *infra*, n° 154.

Le privilège a lieu encore, non-seulement pour le prix porté au bail, mais aussi pour les bons souscrits séparément et formant un supplément de loyers, C. de Paris, 23 février 1850 (Sirey, 30, 2, 180) ; et non-seulement pour les bons représentant les loyers échus, mais encore pour les bons représentant des loyers à échoir. Chambre des requêtes, 22 avril 1851 (Devill. 52, 1, 646). — V. *infra*, n° 155.

(2) Pothier, *idem*, 227 et 249 ; et Pandectes, t. 1, p. 564, note 6. *In quibus causis*, etc. — V. aussi mon Commentaire du Louage, n° 1157. V. cependant Amiens, 10 avril 1839 (Dall., 40, 2, 41).

sant la maison les *pierreries, bagues, obligations*. Ces objets, n'étant pas apparents, ne sont pas frappés par le privilège du propriétaire (1). Il en est de même de l'argent comptant (2), que le bailliste peut enlever quand il le veut, sans que le propriétaire s'en aperçoive; ce dernier n'a jamais pu considérer comme faisant partie de son gage des choses dont l'existence lui a été forcément inconnue.

A l'égard des livres composant une bibliothèque, du linge de corps, des habits et vêtements, quoiqu'ils ne soient pas meubles meublants, néanmoins comme ce sont des objets qui garnissent la maison, ils sont soumis au privilège, d'après l'opinion commune des docteurs (3).

On ne doit pas soumettre au privilège les meubles qui sont momentanément déposés dans la maison et qui n'y ont pas été apportés pour la garnir. C'est ce que décide la loi 32, D. *De pignorib. et hypoth.* « Eos duntaxat qui » hoc animo à domino inducti essent, ut ibi perpetuò » essent, non temporis causâ accommodarentur, obligam- » tos. » (4). Ainsi un fermier emprunterait momentanément des instruments aratoires, et les déposerait dans sa ferme, le propriétaire locateur ne pourrait y prétendre de privilège (5).

(1) Brodeau sur Paris, art. 161, n° 7. Auzanet, id. Grenier, t. 2, n° 310.

(2) Ferrières, Paris, art. 171. Glose, n° 18.—Junge M. Duranton, t. 19, n° 88.

(3) Sur le § *Item servian.*, Inst. *De act.* Ferrières, loc. cit.

(4) Pothier, Pand., t. 1, p. 564, n° 7.

(5) Domat. liv. 3, t. 1, sect. 5, n° 16. Grenier, t. 2, p. 32.—La cour de Paris a fait une application de la règle en jugeant, le 8 mars 1841 (*J. P.*, 41, t. 1, p. 444), que les objets mobiliers qui n'ont été déposés dans les lieux loués que pour y être travaillés par le locataire, puis restitués aux tiers à qui ils appartiennent, ne peuvent être considérés par le propriétaire de la maison comme le gage de ses loyers, alors surtout que ces objets ont été confectionnés avec les matériaux fournis par les tiers, qui, en vertu d'un brevet d'invention, ont seuls le droit de les construire et de les livrer au commerce. V. encore Tarrible, Rép.,

Mais si les meubles empruntés ou appartenant à un tiers étaient introduits dans la maison louée pour y rester, le privilège les atteindrait. C'est fort mal à propos que la Cour de cassation a avancé le contraire dans les considérants d'un arrêt du 22 juillet 1823 (1), où elle dit que le privilège du propriétaire ne porte que sur ce qui appartient au locataire ou au fermier. Cette proposition est contraire au texte de notre article, qui fait peser le privilège *sur tout ce qui garnit* la maison ou la ferme. De plus, elle était inutile pour justifier la solution que la Cour de cassation voulait faire prévaloir. L'art. 1813 du Code Napoléon fournit un argument décisif contre l'opinion de la Cour de cassation, car cet article veut que si, parmi les animaux qui garnissent la ferme, il en est quelques-uns qui soient donnés à cheptel au fermier, le locataire puisse prétendre sur eux un privilège, à moins que le bailleur à cheptel ne lui ait notifié l'état des choses. La Cour de cassation avait-elle oublié que, par application de cet art. 1813, elle avait décidé, par arrêt du 9 août 1815 (2) que le privilège du locateur affecte les animaux donnés à cheptel, lors même que la signification n'a été faite que *postérieurement* à l'introduction de ces animaux dans le domaine affermé. Décision tout à fait juridique; car, aussitôt introduits dans la ferme, les bestiaux sont saisis par le privilège du propriétaire, et on ne peut les garantir de cette affectation que par une dénonciation préalable. Un système contraire pourrait donner lieu à beaucoup de fraudes.

Tenons donc pour certain que le privilège grève les objets appartenant à des tiers lorsque ces objets sont destinés à garnir l'appartement ou la ferme. C'est ce qu'a fort bien jugé la cour de Paris par arrêt du 26 mai

v° Privilège, p. 24. Arrêt de la Cour de cassat. du 22 juillet 1823. Il est mal motivé, mais juste au fond. Dall., Hyp., p. 38, 59. *Infra*, n° 173.

(1) Dalloz, Hyp., p. 38, 39.

(2) Id., p. 38. Sirey, 20, 1, 469.

1814 (1), en décidant que les meubles pris à loyer par le locateur d'un appartement sont soumis au privilège du propriétaire de la maison, lorsque la signification n'a eu lieu qu'après l'introduction des meubles.

Mais s'il était notoire que les meubles introduits n'appartenaient pas au locataire, alors on pourrait, d'après les circonstances, et sans qu'il y ait eu signification officielle, admettre que le privilège n'a pas eu lieu (2).

(1) Dalloz. Hyp., p. 38. Grenier, t. 2, n° 311. Persil, Com., art. 2102.

(2) Il est admis, en effet, en jurisprudence, qu'une dénonciation par acte notifié n'est pas indispensable, et que si le bailleur a eu connaissance de l'état des choses, la preuve de ce fait supplée à la notification et suffit pour affranchir les objets garnissant les lieux du privilège du bailleur, ou du moins, pour faire primer ce privilège par celui de tout autre qui aurait aussi un droit privilégié, par exemple, le vendeur non payé de ces objets. V. un arrêt de la Cour de cassation du 7 mars 1843 (Devill. 45, 1, 285). Conf. Paris 18 décembre 1848 (*J. du P.*, 49, t. 1, p. 22). V. encore un arrêt de la cour de Douai du 19 février 1848 (Devill., 48, 2, 743) et un autre arrêt de la cour de Lyon du 13 mars 1848 (Devill., 49, 2, 327). V. aussi mon Commentaire du Louage, n° 1159 et suiv. — Mais je répète qu'il ne faut pas étendre cette solution au delà d'une juste mesure. J'admets qu'on la suive toutes les fois que la connaissance quelconque qu'a eue le bailleur de l'état des choses fait supposer sans équivoque qu'il a entendu renoncer à son gage et sans qu'il puisse s'élever aucune supposition contraire. En tout autre occurrence, une notification me paraîtrait nécessaire. En ce sens, il a été jugé très-exactement par la cour de Bordeaux, le 16 mars 1849 (Devill., 49, 2, 328), que le privilège du bailleur subsiste, malgré la connaissance qu'il aurait eue de la vente des objets garnissant les lieux loués, à un tiers, lequel en aurait ensuite loué l'usage à un nouveau locataire des mêmes lieux, alors surtout que cette vente et la location subséquente des objets ont eu lieu sans déplacement. En effet, dans un tel concours de circonstances, la supposition peut être, non pas que le bailleur a entendu renoncer à son privilège, ou ce qui revient au même, qu'il a entendu louer à un nouveau locataire qui n'avait pas de meubles à lui, mais que l'acquéreur des objets garnissant les lieux a consenti à ce que ces objets restassent grevés du privilège du bailleur : et c'en est assez pour qu'on exige du nouveau propriétaire des meubles une notification qui mette le bailleur en demeure de s'expliquer.

C'est ce qu'a jugé la cour de Poitiers par arrêt du 30 juin 1825 (1), dans une espèce où un propriétaire avait fait saisir parmi les meubles de son locataire, maître de pension, ceux d'un de ses élèves. La cour pensa, non sans fondement, qu'il était connu que les pensionnaires avaient des meubles à eux, et que le locateur n'avait pas dû compter sur ces objets pour s'indemniser de son dû.

C'est aussi par des circonstances de fait qu'il faut expliquer un arrêt de Paris du 2 mars 1829 (2), qui a jugé qu'un propriétaire ne pouvait se payer sur un meuble appartenant à un tiers et introduit dans l'appartement *depuis* l'entrée du locataire (3). Dans cette espèce, il s'agissait d'un individu qui avait *loué en garni*, et qui par conséquent n'avait pas pu espérer de se faire payer sur les meubles de son locataire, puisqu'il n'en avait apporté aucun dans l'appartement, au moment où il y était entré (4).

151 bis. Si le locataire a cédé son bail à un autre, le propriétaire a les mêmes droits sur les meubles de celui à qui la rétrocession a été faite. La raison en est que le privilège est fondé sur l'occupation des meubles et non sur le bail. Peu importe donc que le propriétaire n'ait pas contracté avec le sous-locataire. Par cela seul que les meubles occupent la maison, ils sont affectés aux droits du propriétaire (5). C'est ce qui résulte des lois

(1) Dalloz, 26, 2, 56.

(2) Dalloz, 29, 2, 128.

(3) V. encore sur tout cela mon Comment. du Louage, n° 550.

(4) C'est encore avec raison que la Cour suprême, par arrêt du 31 décembre 1833 (Sirey, 34, 1, 852. Dalloz, 34, 1, 355), a reconnu que le propriétaire locateur d'une salle de spectacle n'avait pas privilège, pour les loyers, sur le matériel du théâtre appartenant à un tiers, alors que la notoriété publique et même une dénonciation faite à ce propriétaire par un précédent bailleur du mobilier l'avaient suffisamment averti que le matériel n'appartenait pas à son locataire.

(5) Ferrières, art. 171. Paris, glose 1, n° 19. Huberus, l. 19, t. 2, n° 5; et l. 20, t. 2, n° 9.

romaines (1), et de l'art. 820 du Code de procédure civile.

Mais il faut remarquer que la mesure des droits du propriétaire se règle sur les obligations contractées par le sous-locataire avec celui qui lui a sous-loué. Ainsi, si le sous-locataire n'a passé qu'un bail de 600 fr. avec un locataire qui avait un bail de 1,200 fr. avec le propriétaire, ce dernier ne pourra poursuivre le sous-locataire que jusqu'à concurrence de 600 fr. (2).

Bien plus, le sous-locataire pourra opposer les paiements faits de bonne foi.

Mais il ne sera pas reçu à se prévaloir des paiements faits par anticipation (3).

152. Je viens de parler des objets grevés de privilège; je vais examiner quelles sont les personnes qui peuvent s'en prévaloir.

Le propriétaire n'est pas le seul qui ait privilège pour ses loyers et fermages.

D'après l'art. 1717, le locataire peut sous-louer lorsque cette faculté ne lui a pas été interdite.

Le principal locataire, quoique n'étant pas propriétaire, pourra néanmoins prétendre privilège sur les meubles de celui qui sous-loue de lui.

On doit dire que l'usufruitier qui aura donné à bail devra jouir du même privilège que s'il était propriétaire. Il en est de même de tous ceux qui sont aux droits du propriétaire; car le privilège n'est pas attaché à la personne du propriétaire; il dérive du gage, etc.; il passe à tous ceux à qui appartiennent les loyers (4).

(1) L. 11, § 5, D. *De pignorat. act.*

(2) L. 11 § 5, D. *De pignorat. act.* — V. aussi un arrêt de rejet du 2 avril 1806 (Sirey, 6, 1, 247).

(3) Art. 1753, C. Nap., et 820 du C. p. civ. M. Tarrible, Rép., Privilège, p. 23, p. 26. — V. aussi un arrêt de la cour de Toulouse du 5 février 1845 (*J. du Palais*, 45, t. 1, p. 624).

(4) Ferrières, art. 171 Cout. de Paris, n° 2. M. Tarrible, Privilège, p. 22 *in fine*. — En conformité de ce principe, il a été

153. Disons maintenant un mot de la nature de l'objet loué.

Notre article se sert de ces expressions « sur tout ce » qui garnit la *maison louée et la ferme*. » Quel en est le sens positif?

Brodeau, sur l'art. 161 de la Coutume de Paris, examine fort doctement ce qu'on doit entendre par *maison louée*. Je ne le suivrai pas dans le luxe de science auquel il s'abandonne. Je me bornerai à dire que ce mot doit s'entendre de tout ce qui est donné à loyer, soit pour l'*habitation des hommes*, soit pour l'*habitation des animaux*, soit pour la *conservation des choses*, comme magasins, granges, étables, auberges, boutiques, cours (1), emplacement quelconque.

154. J'ai dit ci-dessus que le privilège a lieu pour tout ce qui se rattache à l'exécution (2). On demande ce qu'il faut décider pour les avances que le propriétaire fait au bailliste afin de le mettre en état de se livrer à l'exploitation.

Quelques auteurs exigent que ces avances soient établies par l'acte de bail, sans quoi le titre ultérieur qui

jugé que le privilège du propriétaire ne peut être exercé par celui qui a cessé de l'être, bien qu'il s'agisse de droits à lui acquis pendant que la propriété était sur sa tête : arrêt de Nîmes du 31 janvier 1820 (Sirey, 20, 2, 105); et cela alors même que l'ancien propriétaire aurait déclaré, lors de la vente, se réserver son privilège : arrêt d'Orléans du 24 novembre 1838 (Devill. 59, 2, 427). — On trouve, il est vrai, une solution contraire dans un arrêt de la cour de Paris du 12 janvier 1848 (Devill. 48, 2, 129). Mais il est à remarquer que cet arrêt contient une réserve expresse en ce qui concerne l'exercice du privilège de l'ancien propriétaire contre les droits du propriétaire nouveau.

(1) Pothier, Louage, n° 227, 228.

(2) *Suprà*, n° 150. Il a été décidé même que le paiement de l'impôt des portes et fenêtres étant à la charge du locataire, le privilège s'y rattache également. Cour de Paris, 25 avril 1846 (*J. du Palais*, 1846, t. 2, p. 170).

les constaterait devrait être assimilé à un contrat de prêt ordinaire (1).

Mais il ne paraît pas que cette opinion doive être suivie. Pothier enseigne (2) que « dans l'usage on a étendu à cette créance les droits des seigneurs de métairie, surtout lorsque ces avances ont été faites en grains ou autres espèces, et qu'on ne peut douter qu'elles ont été faites pour faire valoir la métairie; car, le seigneur de la métairie ayant été obligé de faire cette avance pour faire valoir sa métairie, il y a même raison que pour le bail. »

C'est en ce sens que s'est prononcée la cour d'Angers par arrêt du 27 août 1821 (3); pour fortifier son argumentation, cette cour a considéré que les avances faites au fermier pour le mettre à même d'opérer la culture sont de véritables frais de récolte, puisqu'ils ont été faits en vue de l'exploitation (4).

(1) Grenier, t. 2, n° 509. Delvincourt, t. 3, p. 273, notes, Dalloz, Hyp., p. 35, n° 13.

(2) Louage, n° 254.

(3) Dalloz, Hyp., p. 40 et 41.

(4) Je crois pouvoir invoquer à l'appui de mon opinion un arrêt de la Cour de cassation du 3 janvier 1837 (Sirey, 37, 1, 151) qui rejette le pourvoi formé contre un arrêt de la cour royale de la Guadeloupe.

La cour parle, il est vrai, dans ses motifs, des *usages et de la jurisprudence constante des tribunaux des colonies*; mais elle n'en avait pas moins à juger si l'art. 2102 du Code Napoléon avait été violé, et, en rejetant le pourvoi contre un arrêt qui décidait en thèse que les avances et fournitures faites pour l'exploitation d'une habitation jouissaient du privilège établi par cet art. 2102, elle me semble avoir tout au moins établi un précédent favorable à mon opinion. Du reste cette opinion, à laquelle s'est rangé M. Duranton (t. 19, n° 97), qui l'avait d'abord rejetée (t. 17, n° 177), a depuis été directement consacrée par la cour de Limoges, dans un arrêt du 26 août 1848 (Devill., 49, 2, 34). Cet arrêt est rendu dans le cas de colonage partiaire, et il décide avec juste raison que le propriétaire peut invoquer le bénéfice de l'art. 2102 à raison des avances par lui faites, au cours de l'exploitation, au colon partiaire. Mais je lui reproche d'avoir pensé qu'il était nécessaire,

En général, ces avances sont très-favorables : elles sont un secours nécessité souvent par des circonstances *imprévues*, pour faciliter la mise en valeur de la ferme. Elles se lient au bail et doivent jouir de ses privilèges.

154 *bis*. Dans quelle forme doit être dressé le bail auquel on prétend rattacher le privilège?

Le propriétaire a privilège soit qu'il y ait bail par écrit sous signature privée, ou devant notaires, et même lorsque le bail est purement verbal (1).

Mais quant à l'étendue du privilège, il faut faire une distinction entre les baux ayant date certaine et ceux qui ne l'ont pas.

155. Les baux authentiques ou bien les baux sous seing privé, ayant date certaine, donnent privilège non-seulement pour l'année *échue*, mais encore pour les années antérieures dont les loyers et fermages n'ont pas été acquittés.

Cela est conforme aux principes du contrat de louage. Le bail est un acte continu qui, quoiqu'il se compose de plusieurs années, ne doit pas recevoir d'intermission. C'est vainement que l'on dirait que le propriétaire doit s'imputer de ne s'être pas fait payer les années précédentes; qu'en laissant s'accumuler les loyers, il nuit aux autres créanciers du locataire, et que, même par fraude ou par collusion, il pourrait supposer n'avoir pas été

pour arriver à cette solution, de dire que le bail à colonage est un contrat innommé tenant de la location et de la société. La cour de Limoges elle-même avait établi dans un arrêt très-fortement motivé, le 21 fév. 1839 (Devill., 39, 2, 404), que quoique tenant du louage d'ouvrage, le bail à colonage contient un véritable contrat de société. C'est ce que je crois avoir établi dans mon Comment. sur le Contrat de louage, nos 635 et suivants; et la cour de Limoges pouvait très-bien rester fidèle à sa première doctrine, et n'en accorder pas moins au propriétaire le bénéfice de l'art. 2102 du Code Napoléon. C'est ce qu'on peut voir dans mon Comm. du Contrat de louage, n° 685, auquel je renvoie.

(1) Charondas, art. 161, C. de Paris. Ferrières, art. 171, glose 1, n° 14. V. aussi un arrêt de la cour de Lyon du 28 avril 1847 (Devill., 48, 2, 129).

payé, tandis que réellement il l'aurait été. On répondra toujours qu'il est de la nature du contrat de bail de donner droit au propriétaire, non pas seulement pour une année, mais même pour toutes celles qui lui sont dues.

Il y a plus; c'est que le propriétaire peut se faire payer par privilège de tout ce qui est à échoir. C'est un cas singulier où l'on est autorisé à exiger le paiement d'une dette avant son échéance. Mais cette anticipation est justifiée par la nature du privilège qui affecte tellement la chose pour la sûreté du paiement, que le législateur a mieux aimé anticiper le terme, que de compromettre les intérêts du créancier privilégié (1).

Remarquons toutefois que le bailleur ne peut exiger le paiement par anticipation, que lorsqu'il se présente d'autres créanciers qui menacent d'absorber, par leur concours, ses garanties ultérieures. Alors il y a en quelque sorte déconfiture. Dans tous les autres cas où les garanties du bailleur ne sont pas menacées, il doit se contenter des termes échus (2).

Lorsque le concours des créanciers fait craindre que les meubles ne soient pas suffisants pour répondre de toutes les obligations du locataire, et que par conséquent le propriétaire peut exiger par préférence les termes à échoir, la loi, qui a cherché à concilier autant que possible tous les intérêts, vient au secours des créanciers, en leur permettant de relouer la maison ou la ferme et de faire leur profit des baux ou fermages, sauf à indemniser le propriétaire de tout ce qui pourrait lui être dû.

Les créanciers exercent ici les droits du locataire, ou pour mieux dire, ils se trouvent subrogés à son bail, quand même la faculté de sous-louer serait interdite (3).

156. Lorsque le bail est sous seing privé, et qu'il n'a

(1) M. Tarrible, *Privilèges*, p. 24, col. 1, n° 5.

(2) Cassat., 8 décembre 1806. Persil, art. 2102, § 1, n° 16. Dalloz, *Hyp.*, p. 42. Grenier, t. 2, n° 309. Tarrible, v° *Privilège*.

(3) V. aussi mon *Comment. sur le Contrat de louage*, n° 157. Junge MM. Zacharie, § 368, note 8; Duranton, t. 17, n° 89 et

pas de date certaine, ou bien lorsqu'il est verbal, les auteurs distinguent les loyers échus avant l'année courante, le loyer de l'année courante, et l'année à partir de l'année courante.

A l'égard des loyers échus avant l'année courante, M. Tarrible (1), M. Grenier (2), M. Persil (3), pensent qu'ils ne sont pas privilégiés. La raison qu'ils en donnent, c'est qu'on a redouté qu'en accordant un privilège pour des loyers échus et non réclamés, on ne donnât ouverture aux collusions que permettent si facilement de pratiquer les conventions verbales et les actes sans date certaine. On pourrait exagérer le prix de la ferme et le nombre d'années arriérées, frustrer les créanciers légitimes, et se faire un instrument de fraude de la trop grande latitude de la loi. Cette doctrine paraît d'autant plus spécieuse qu'elle semble avoir pour elle le texte même de l'art. 2102, qui ne parle que d'une année à partir de l'année courante, et c'est ce qu'a jugé un arrêt de la cour de Bordeaux du 12 juin 1825 (4).

Quant à l'année courante, MM. Tarrible et Grenier pensent que le propriétaire n'a pas non plus privilège. Mais M. Persil (5) est d'avis que l'année courante doit être privilégiée.

Enfin, en ce qui concerne l'année à partir de l'année courante, tout le monde s'accorde à dire qu'il y a privilège à cet égard.

Quoi qu'il en soit de ces distinctions, dont la raison ne peut être donnée par les auteurs qu'au moyen d'explica-

t. 19, n° 90; Duvergier, *Du Louage*, n° 373; Curasson, t. 1, p. 390; Valette, n° 64. V. cependant un arrêt de la cour de Paris du 24 fév. 1825 (Daloz, 26, 2, 208).

(1) V° Privilège, sect. 3, § 2, art. 3.

(2) T. 2, n° 309.

(3) Art. 2102, D. 1, n° 14 et 15.

(4) Daloz, 26, 2, 175. Sirey, 26, 2, 179. *Junge* Bordeaux, 17 décembre 1839 (Daloz, 40, 2, 128).

(5) *Loc. cit.*, n° 22.

tions plus ou moins contestées, la Cour de cassation a interprété notre article d'une manière plus simple et par cela même plus satisfaisante pour l'esprit, qui répugne toujours à ce qui est embarrassé. La Cour suprême a pensé, par arrêt du 28 juillet 1824 (1), que le propriétaire a, en vertu d'un bail verbal, un privilège pour les années échues, l'année courante et l'année à partir de l'année courante; elle se fonde sur ce que, si l'art. 2102, dans son § 2, limite le privilège du propriétaire à une année à partir de l'année courante, il ne s'ensuit nullement qu'il ait voulu priver le propriétaire de l'exercice de son privilège pour *loyers échus*; que la restriction, commençant à partir de l'année courante, n'a lieu que par opposition aux loyers à échoir, qu'on accorde en entier au propriétaire muni d'un titre ayant date certaine; que l'intention de la loi de conférer au propriétaire qui n'a qu'un bail verbal un privilège pour tout ce qui est échu, résulte des art. 661 et 662 du Code de procédure civile et surtout de l'art. 819 du même Code, qui permet au locateur de faire saisir-gager les meubles garnissant la maison pour tous les loyers et fermages échus, *soit qu'il y ait bail ou qu'il n'y en ait pas*, et même d'exercer la revendication sur les meubles déplacés et d'y faire valoir son privilège.

Cet arrêt, d'autant plus important qu'il porte cassation d'un jugement du tribunal de Meaux, est motivé de manière à réfuter d'avance toutes les objections (2). Un arrêt semblable avait déjà été rendu par la cour de Rouen le 12 juillet 1823 (3).

(1) Dalloz, Hyp., p. 41 et 42. Sirèy, 25, 1, 85. *Junge* MM. Zachariæ, t. 2, § 561, note 12, et Duranton, t. 19, n° 92.

(2) Autre arrêt conforme de la Cour de cassation du 6 mai 1835 (Dalloz, 35, 1, 318. Sirèy, 35, 1, 453).

(3) Dalloz, Hyp., p. 42, note. Cette même cour s'est encore prononcée dans ce sens le 25 avril 1842 (Devill., 42, 2, 313). V. aussi les arrêts de Grenoble du 28 déc. 1838 (Devill., 39, 2, 556) et de Douai, du 29 août 1842 (Devill., 43, 2, 416).

157. On demande ce qui doit être accordé au cas de tacite reconduction. Cette question ne me paraît pas sans difficulté.

La tacite reconduction est un nouveau bail que les parties commencent sans écrit, et par un accord volontaire, mais non exprimé.

Si ce bail était en tout conforme au premier, si on devait le considérer comme une répétition pure et simple du premier bail écrit, la difficulté serait assez facilement résolue. On devrait se reporter au bail écrit ayant date certaine, et comme, par le seul fait de l'occupation des lieux, continuée par le locataire après le premier bail, il y aurait rénovation de la même convention, on ne pourrait hésiter à accorder au bailleur un privilège pour les loyers échus et pour les loyers à échoir.

Mais ce qui rend la solution difficile, c'est que la tacite reconduction ne renouvelle l'ancien bail que pour certaines clauses, et pas pour toutes. En effet, il est bien vrai que le prix porté par l'ancien bail et les époques de paiement continuent à être les mêmes. Il est vrai aussi que les autres clauses qui sont de la nature du contrat de bail sont répétées dans la reconduction; mais il n'en est pas ainsi de la durée de cette reconduction, ni des clauses extraordinaires que contenait le premier contrat (1).

Et en effet, on voit par les lois romaines que, si le locataire a donné une caution par le premier bail, cette caution n'est pas censée continuer dans la reconduction; car pour cela il faudrait son consentement (2).

On voit aussi que le bail des héritages ruraux n'était présumé renouvelé que pour un an, et que, quant aux maisons, le locataire n'était tenu des loyers que pour le temps qu'il les avait occupées (3).

(1) Brodeau, 1, 20 n° 6, Paris, Ferrières, art. 171, Paris, n° 35, glose 1. Pothier, Louage. Répert., v° Tacite reconduction.

(2) L. 13, § 11, D. *Locat. cond.* L. 5, C. *De locat.* Pothier, Pand., t. 1, p. 549, n° 3.

(3) L. 13, § 1, *Loc. cond.* Pothier, Pand., t. 1, p. 346, n° 79.

C'est aussi dans ces idées qu'ont été conçues les dispositions du Code Napoléon.

L'art. 1738 dit : « Si, à l'expiration des baux écrits, » le preneur reste, et est laissé en possession, il s'opère » un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit. »

Et à l'art. 1759, où il s'agit des baux de maisons, on voit que le locataire est censé occuper la maison aux mêmes conditions que dans le bail précédent, *mais pour le terme fixé par l'usage des lieux*.

Donc la durée du bail n'est plus la même.

A l'égard des baux ruraux, la reconduction est censée faite pour le temps qui est nécessaire, afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé (1). Ce qui offre une nouvelle preuve que l'ancien bail est modifié.

Nonobstant toutes ces raisons, j'estime que l'on doit appliquer au cas de reconduction les mêmes principes qu'aux baux authentiques.

Voici mes raisons de décider.

Un des principaux motifs qui, pour les loyers à échoir, ont fait restreindre à une année le privilège du locateur qui ne peut représenter qu'un bail privé de date certaine, c'est la facilité que peuvent avoir le propriétaire et le colon de se concerter ensemble pour exagérer le nombre des années à courir.

Ici cette raison disparaît tout à fait. Car d'une part, le prix est fixé par le bail authentique qui a précédé, et qui à cet égard continue à faire la loi des parties; de l'autre, la durée du bail est déterminée par l'usage des lieux ou par la nécessité de l'exploitation.

Rien n'est donc laissé à la mauvaise volonté des parties, et la collusion ne paraît pas avoir de prise.

Ainsi Titius a occupé pendant cinq ans, et en vertu d'un bail authentique, une ferme composée de terres labou-

(1) Art. 1774, 1776. V. sur tout cela mon Commentaire du Louage, n^{os} 446 et suiv., 606 et suiv. et 773.

rables divisées en cinq soles. A l'expiration des cinq ans, le bail continue par tacite reconduction. Titius laisse écouler deux ans sans payer. Sur ces entrefaites des créanciers saisissent tout le mobilier de Titius. Je pense que le propriétaire sera payé, par préférence, des deux années antérieures qui lui sont dues, et des trois années à échoir. Car, y ayant cinq soles ou saisons, le bail a été censé continué pour autant d'années que de soles (1).

Telle n'est pas cependant l'opinion qui a prévalu devant la cour de Bordeaux. Par arrêt du 12 janvier 1825 (2), cette cour a décidé que le propriétaire à qui il est dû des loyers par suite de tacite reconduction, n'a pas de privilèges pour les loyers *échus*; qu'il n'en a un que pour une année à partir de l'année courante. Mais cet arrêt me paraît mal rendu. Il est d'ailleurs fondé sur le faux principe que le bail verbal ne donne pas de privilège pour les loyers *échus* (3).

158. Je vais parler maintenant du privilège sur les fruits (4).

Le propriétaire a privilège sur les fruits *de l'année* produits par l'immeuble pour les loyers non acquittés. Ce privilège n'est pas fondé seulement sur l'occupation, comme le privilège sur les meubles. Il repose encore sur le droit de propriété, car les fruits n'appartiennent en quelque sorte au fermier que *solutio pretio*; et tant que le canon de l'année n'est pas payé, le locateur est censé propriétaire *jure soli*.

Le privilège s'étend aussi bien sur les *fruits pendants de l'année* que sur les *fruits récoltés*. On ne serait pas admis à dire que les fruits pendants sont immeubles, d'après l'art. 520 du Code Napoléon. Car la qualification d'immeubles, donnée aux fruits pendants par racine, doit être

(1) Art. 1774 du Code Napoléon.

(2) Dalloz, 25, 2, 175. Sirey, 26, 2, 179.

(3) *Suprà*, n° 156.

(4) *Junge* mon Commentaire du Louage, t. 2, n° 683 et suiv.

restreinte en général aux cas de successions et autres semblables, dont elle doit régler les effets. C'est pourquoi ces fruits peuvent être saisis comme objets mobiliers, pourvu que la saisie soit faite dans un temps voisin de la récolte, et en se conformant à l'usage des lieux (1).

Je crois que parmi les fruits de la récolte on doit comprendre les *vins* qui en proviennent. Car, quoique la confection du vin ne puisse avoir lieu que par des procédés industriels, néanmoins, la destination des fruits d'une vigne étant d'être immédiatement convertis en vin, la véritable récolte est moins le raisin que le vin, qui en est le produit. Aussi dit-on, grammaticalement, *la récolte des vins a été abondante*. Car les vins sont une récolte.

159. D'après les termes formels de l'art. 2102, il semble que le propriétaire n'a de privilège que sur les fruits de l'année. Cependant il y a un moyen de recourir sur les fruits encore existants des années précédentes. C'est de les saisir comme objets mobiliers garnissant la ferme. Tous les auteurs sont univoques à cet égard.

Il semble, au premier coup d'œil, résulter de là que le Code Napoléon a fait une chose illusoire en limitant le privilège aux fruits de l'année, puisque, par une voie indirecte, mais non moins sûre, il peut frapper les fruits des années précédentes.

Néanmoins, il y a une différence entre le privilège sur les fruits de l'année et celui qui s'exerce sur les fruits des années précédentes. C'est que le droit du propriétaire se perd sur ceux-ci, lorsqu'ils ont cessé de garnir la ferme, sauf à lui à exercer la revendication dont je parlerai plus bas, et qui est limitée à un temps assez court. Au contraire, quand le propriétaire se venge sur les fruits de l'année, il n'est pas nécessaire qu'ils garnissent la

(1) Ferrières, art. 171, Coutume de Paris, n^{os} 19 et 20. Tarrible, Privilège, p. 20, col. 2. Art. 626 du Code de procédure civile. Lettre du ministre de la justice du 11 prairial an XIII. Sirey, 5, 2, 240.

ferme; il suffit qu'ils soient en la possession civile du fermier, quoique hors des bâtiments d'exploitation (1). Je reviendrai plus tard sur cette distinction.

160. Le privilège sur les fruits appartient au sous-fermier, ou à l'usufruitier, ou à tout autre individu, étant aux droits du propriétaire (2).

Le bailleur, muni d'un bail authentique ou sous seing privé ayant date certaine, peut faire saisir les fruits de l'année, non-seulement pour les fermages courants, mais pour ceux déjà échus et à échoir (3).

A l'égard de celui qui n'a qu'un acte sous seing privé, appliquez ce qui a été dit au n° 156.

Et dans le cas de tacite reconduction, V. n° 157.

161. *De la revendication et du droit de suite.* Malgré la grande règle du droit français « *que les meubles n'ont pas de suite,* » le locateur est tellement favorable aux yeux de la loi, qu'on a cru juste de faire une exception en sa faveur et de lui donner le droit de revendiquer, dans un certain délai, les meubles *déplacés sans son consentement* : ce délai est de quarante jours, quand il s'agit du mobilier qui garnit une ferme, et de quinze jours quand il s'agit du mobilier garnissant une maison. La revendication est un moyen de conserver le privilège qui s'échappe et de ramener la chose grevée aux conditions de possession nécessaires pour que le droit réel s'y exerce avec fruit. On suit la chose pour l'arracher des mains

(1) V. *Suprà*, n° 44. La cour de Lyon a jugé, le 24 fév. 1836 (Dalloz, 37, 2, 45. Sirey, 36, 2, 414), que le bailleur d'un étang ne pouvait exercer son privilège sur le prix des poissons que son fermier avait envoyés à Lyon, et qui y avaient été vendus par un commissionnaire.

Cet arrêt est fondé sur ce principe que le privilège du bailleur n'a lieu que sur les fruits en la possession du fermier et encore en nature.

(2) *Suprà*, n° 152.

(3) Ferrières, art. 171. Paris, glose 1, n° 21 et suiv. *Suprà*, n° 154 bis et 155.

du tiers qui fait obstacle au privilège, et pour la replacer dans son ancien état. Ce droit est très-précieux; mais pour qu'il ne nuisît pas au commerce des meubles, il devait être restreint à un temps assez limité. Ce temps court à compter du *déplacement* (1).

162. Puisque le locataire ne peut déplacer des meubles sans le consentement du propriétaire, on doit dire qu'il ne peut les vendre, même de bonne foi, sans ce consentement; et que, s'il les vend, le propriétaire est autorisé à les revendiquer en mains tierces. C'est ce qu'enseignait Dumoulin (2). Ce jurisconsulte pensait que le droit de suite et de préférence avait lieu en faveur du propriétaire, *etiam contra emptores bonæ fidei, modo intra breve tempus et rebus exstantibus*; doctrine professée aussi par Joly, qui, sur l'art. 170 de la Cout. de Paris, disait que le droit de suite était fondé sur deux raisons : la première, que les meubles sont tellement affectés au paiement des loyers, que le fermier ne peut les transporter ailleurs *sans le congé du propriétaire sous le pouvoir duquel ils sont*; la seconde, que s'il les transporte à son insu, il commet en quelque sorte un larcin.

Je sais que ces principes ne sont pas ceux de tous les auteurs, et notamment de *Bacquet* (3), de *Brodeau* (4), de *Ferrières* (5), de *Basnage* (6). Ces auteurs disent que l'opinion de Dumoulin conduirait à un résultat fâcheux, en ce qu'un locataire ne pourrait pas se servir de son bien, et qu'il n'y aurait personne qui voulût acheter de ses meubles. Ils estiment donc que le locataire peut vendre ses meubles avec liberté, pourvu que la vente ne

(1) Persil, Com. Delvincourt, t. 3, p. 274, notes. Dalloz, Hyp., p. 37.

(2) Art. 125, Bourbonnais.

(3) Droits de justice, ch. 21, n° 229.

(4) Art. 161, n° 1.

(5) Art. 171, glose 2, n° 12 et suiv.

(6) Chap. 14, p. 70.

soit ni frauduleuse ni faite clandestinement, et qu'elle ait lieu en plein jour et à la vue de chacun.

M. Grenier adopte ce dernier sentiment dans son traité des hypothèques (1). Pour moi, je ne puis le partager. Le Code me paraît tellement formel, que je conçois difficilement comment il pourrait se plier à l'interprétation que M. Grenier veut lui adapter, en se servant de doctrines puisées dans des auteurs anciens. Il faut y faire attention ! Les jurisconsultes que j'ai cités tout à l'heure écrivaient sous l'empire de la Coutume de Paris, dont les termes étaient loin d'être aussi explicites et aussi ponctuels (2) que l'art. 2102 du Code Nap. Ils ont donc pu s'abandonner à des divergences de doctrine sur un point livré à la discussion. Mais nous qui avons sous les yeux un texte positif, il ne nous est pas permis de nous en écarter. Or, le Code parle d'un *déplacement quelconque* : c'est ce que prouve la généralité de ses termes. Peu importe donc que le déplacement soit le résultat d'un simple changement ou d'une vente. Le propriétaire ne doit pas en souffrir (3).

(1) T. 2, p. 31, n° 311. Je dois faire remarquer ici que M. Grenier est sur ce point en contradiction avec lui-même. Je lis en effet, p. 30, n° 310, *in fine* : « A l'égard des fruits récoltés, s'ils n'étaient » plus en la possession du fermier, le propriétaire ne pourrait les » revendiquer *entre les mains d'un tiers qui les aurait acquis de » bonne foi, à la différence des meubles qui garnissaient la maison » ou la ferme.* » Donc on peut revendiquer les meubles entre les mains du tiers qui les aurait acquis de bonne foi. C'est ce qui résulte de ce passage. Mais, à la p. 31, je lis précisément tout le contraire. « Le locataire n'est pas interdit de vendre les meubles » et d'en disposer : et *celui qui les aurait achetés de bonne foi » ne serait pas obligé* de les rétablir. » Cette inadvertance est échappée sans doute à l'estimable écrivain ; mais j'ai cru devoir la relever.

(2) Auzanet a fait remarquer le peu de précision des termes de la Coutume.

(3) Voy. un arrêt conf. de la cour de Poitiers, du 7 fév. 1834 (Dalloz, 34, 2, 179). Voy. cependant, pour le cas où la vente aurait été faite avec l'assentiment tacite ou exprès du propriétaire, *infra*, n° 163 et 165.

Quant à la raison que l'on donne, que ce serait empêcher le locataire de contracter librement, elle n'est pas d'un grand poids. Car l'acquéreur peut avertir le propriétaire locateur; et d'ailleurs, le temps de la revendication est si court qu'on ne peut longtemps être inquiet et en suspens.

163. J'ai dit que, pour qu'il y eût lieu à revendication, il faudrait que les meubles eussent été déplacés *sans le consentement* du propriétaire locateur.

Mais ce consentement peut être donné expressément ou tacitement, et je crois que la simple connaissance du transport des meubles, sans réclamation de la part du propriétaire, suffirait pour lui interdire le droit de réclamer.

Toutes les fois que les meubles sortent de chez lui, *eo sciente*, ils cessent de lui servir de gage et de nantissement; et, partant, il n'y a ni droit de suite ni privilège (1).

Ainsi le propriétaire qui, *avec connaissance*, aurait laissé son locataire sortir de chez lui à l'expiration du bail, et qui n'aurait mis aucun obstacle à l'enlèvement des meubles, ne pourrait plus exercer de recours contre ces objets.

Ainsi encore, un propriétaire qui sait que les objets qui garnissent sa maison sont destinés par leur nature à être vendus, comme, par exemple, des marchandises, ne peut les revendiquer lorsqu'elles sont livrées à l'acquéreur. On ne peut pas dire qu'elles aient été déplacées sans le consentement du locateur (2).

164. On demande si le locataire ou le fermier peuvent enlever quelques-uns des objets qui garnissent la maison ou la ferme, lorsque ce qui reste est *plus que suffisant* pour assurer le paiement des loyers *échus* ou à *échoir*? Un arrêt de la cour de Paris, du 2 octobre 1806, a jugé que

(1) Ferrières, art. 171, glose 2, n° 1261.

(2) Delvincourt, t. 3, p. 274, notes, n° 8. *Infra*, n° 165 et 165 *ter*.

ce déplacement ne pouvait avoir lieu, par la raison que *tous* les meubles sont affectés au privilège (1).

C'est aussi le sentiment adopté par la cour de Poitiers, dans un arrêt du 28 janvier 1819 (2).

Mais cette opinion est trop sévère. Elle est en opposition avec un arrêt de la cour de Bourges, confirmé par arrêt de la Cour de cassation, du 8 décembre 1806 (3). Elle exagère la loi qui, se contentant de veiller à l'intérêt du propriétaire, sans vouloir gêner le locataire, ne demande à celui-ci que de garnir les lieux de meubles *suffisants* (4).

165. Les auteurs ne sont pas d'accord sur la question de savoir si l'on peut revendiquer les *fruits* de la ferme.

MM. Persil (5) et Tarrible (6) pensent que le privilège sur les fruits cesse tout à fait si le fermier ne les a plus en sa possession, ou vient à les vendre; qu'on rentre alors dans la règle que *les meubles n'ont pas de suite*. Ils se fondent sur le texte des art. 2102 du Code Nap., et 819 Code de proc. civ. qui, en accordant le droit exorbitant de revendication, ne parlent que des *meubles* qui garnissent la maison ou la ferme, et ne mentionnent pas les *fruits*.

M. Favard est d'une opinion contraire (7). Voici le résumé de son argumentation :

L'art. 2102 donne au propriétaire le droit de revendiquer *les meubles* qui garnissent la ferme. Or, d'après l'art. 520 du Code Nap., les fruits détachés du sol sont

(1) Sirey, 7, 2, 30, Dalloz, Hyp., p. 43, note.

(2) Dalloz. Id.

(3) Idem, p. 42, col. 2.

(4) Art. 1752 du Code Napoléon. V. MM. Persil, Com., art. 2102, § 1, n° 4. Favard, Rép., Saisie-Gagerie. Dalloz, Hyp., p. 37. Zachariæ, t. 2, p. 110; Carré et Chauveau. Quest. 2798; Duranton, t. 19, n° 103; Duvergier, *du Louage*, 8, 2, n° 17, et mon Comm. du Louage, n° 532. Voy. aussi un arrêt conf. de la cour de Rouen, du 30 juin 1846 (Devill., 47, 2, 540).

(5) *Loc. cit.*, n° 5.

(6) Rép., Privilège, sect. 3, § 2, n° 2.

(7) Rép., Saisie-gagerie, n° 2.

meubles, et ils garnissent les bâtiments ruraux. L'article 533 n'est pas applicable ici. Car, si on voulait le prendre à la lettre, il s'ensuivrait qu'on ne pourrait saisir ni les instruments aratoires ni les bestiaux qui font la principale garantie du propriétaire. Tel n'est pas le sens de l'art. 2102, dans le dernier § du n° 1; il emploie le mot *mobilier* comme synonyme de *meubles*. Or, d'après l'art. 533 du Code Nap., le mot *mobilier* embrasse toute espèce de meubles, et par conséquent les fruits. De plus, il est certain que ces fruits *garnissent* la ferme (1). Par destination naturelle, ils sont ce qui garnit les greniers, fenils, celliers, etc. La revendication peut donc s'exercer sur eux de même que sur les meubles meublants (2).

Cette dernière opinion paraît devoir prévaloir. Car si les partisans de l'opinion de MM. Persil et Tarrible s'appuient sur la signification du mot *meubles* employé dans les art. 2102 et 819, ceux qui admettent l'opinion de M. Favard peuvent tirer un égal avantage du mot *mobilier* dont se sert l'art. 2102 dans la partie finale n° 1, et qui tranche la question en leur faveur.

On ne conçoit pas aisément, d'ailleurs, pourquoi le propriétaire aurait le droit de revendication pour les meubles, et pourquoi ce droit lui serait retiré pour les fruits. Il a le même intérêt à ce que les fruits ne soient pas déplacés à son préjudice. Ils sont souvent sa seule garantie.

M. Delvincourt a cependant donné une raison spécieuse à l'appui du sentiment de MM. Persil et Tarrible (3). « Les fruits étant destinés, dit-il, à être vendus par le fermier, il faut bien qu'il y ait sûreté pour l'acquéreur. En conséquence, le locateur n'aurait pas droit de les revendiquer contre lui. » Je suis aussi de cet avis, et je pense que le droit de revendication ne

(1) *Suprà*, n° 159.

(2) M. Dalloz adopte cette opinion, *Hyp.*, p. 37 et 38, n° 26.

(3) T. 3, p. 274, notes, n° 8.

pourrait pas s'exercer *en cas de vente*. Mais pour quel motif? Ce n'est pas parce que les art. 2102 et 819 s'opposent en général à la revendication des *fruits* de la chose affermée; c'est parce que, s'agissant de choses dont la destination est d'être livrées au commerce, le locateur ne peut pas dire qu'elles ont été déplacées sans son consentement (1). Il est au contraire censé y avoir acquiescé d'avance; car il a su que son fermier ne pourrait payer le canon qu'en vendant les fruits de l'immeuble (2).

L'objection de M. Delvincourt porte donc à faux. Elle est sans application pour tous les autres cas où le déplacement a eu lieu sans qu'il y ait eu vente, et sans qu'on puisse supposer un acquiescement tacite du propriétaire.

165 *bis*. Au surplus, puisqu'il s'agit ici de déplacement, je rappellerai la distinction que j'ai faite ci-dessus entre les *fruits de l'année* et les *fruits des années précédentes* (3). Le privilège sur ceux-ci est subordonné à la condition qu'ils garniront la ferme (4), tandis que le privilège sur les *fruits de l'année* ne dépend pas de cette condition. Si donc les fruits des années précédentes étaient transportés hors de la ferme, le propriétaire ne pourrait conserver son privilège qu'en exerçant la revendication. Mais quant aux fruits de l'année, peu importe qu'ils soient déplacés. Tant que le fermier n'en a pas perdu la possession, la revendication est inutile.

Par exemple, Basnage se demande si, lorsqu'un fermier loue une grange hors de la ferme pour emmagasiner les récoltes, le maître de la ferme peut suivre les

(1) *Suprà*, n° 163.

(2) *Suprà*, id., et n° 44.

(3) *Suprà*, 159.

(4) Et cette condition se vérifie tant que les fruits se trouvent sur le fonds, eussent-ils même été vendus à un tiers par le fermier. Arrêt de la cour de Limoges du 26 août 1848 (Devill., 49, 2321).

fruits de cette grange, et y exercer son privilège (1).
Je réponds en faisant une distinction.

Ou il s'agit des fruits des années précédentes, ou il s'agit des fruits de la récolte de l'année.

S'il s'agit des fruits des années précédentes, qui ont été déplacés et transportés hors de la ferme, comme le privilège n'a lieu sur ces objets qu'en tant qu'ils garnissent les lieux, il s'ensuit que le propriétaire devra s'empresseur d'en faire la revendication dans les quarante jours, sans quoi son privilège s'évanouira.

Mais s'il s'agit des fruits de l'année, comme la même condition n'est pas prescrite, et que l'engrangement dans les bâtiments loués hors de la ferme n'ôte pas au fermier la possession des récoltes, le privilège pourra s'exercer sans difficulté ; il ne sera pas même nécessaire d'exercer une action en revendication. Car cette action est un remède introduit pour empêcher le privilège de s'éteindre ; et ici le privilège n'est pas même compromis. C'est à quoi ne paraît pas avoir fait assez d'attention un arrêt de la cour de Poitiers, du 30 décembre 1823 (2). Dans l'espèce de cette décision, les fruits de l'année avaient été transportés dans une grange voisine, attendu que la ferme ne contenait pas de bâtiments. La cour pensa que le propriétaire avait perdu son droit de suite et que le déplacement était censé avoir eu lieu de son consentement. C'était mal envisager les choses. Il ne s'agissait pas de l'exercice du droit de suite, puisque la chose n'était pas sortie de la possession du fermier, et que son déplacement matériel n'était d'aucune importance.

Toutefois et quant au fonds, cet arrêt n'a fait aucun grief au propriétaire, et voici pourquoi. Le propriétaire de la ferme se trouvait en concours avec le propriétaire de la grange, qui, réclamant des loyers qui lui étaient dûs, avait fait saisir les objets garnissant cette grange.

(1) Cap. 9, Hyp.

(2) Dalloz, Hyp., p. 39.

Or ce dernier n'était pas obligé de savoir que les fruits qu'on emmagasinait chez lui étaient grevés du privilège du propriétaire de la ferme, non payé de ses fermages. Aucune notification ne lui avait été faite. Il avait donc dû considérer les récoltes transportées chez lui comme son gage, et la préférence lui appartenait sur le propriétaire de la ferme (1), avec d'autant plus de raison qu'ayant prêté ses greniers pour conserver la récolte, il avait fait chose utile à tous ceux qui avaient des droits à exercer sur elle. C'est en définitive ce qu'a jugé la cour de Poitiers. Mais les motifs qui l'ont amenée à ce résultat me paraissent mauvais (2), et, tout en arrivant au but, elle s'est égarée en route.

165 *ter*. Quoi qu'il en soit, les propriétaires de ferme qui ont des craintes sur la solvabilité de leurs fermiers, devront être fort attentifs à l'exercice de leur privilège et de leurs droits de revendication. Pour cela il faut qu'ils se pénètrent bien des modifications que peuvent éprouver les prérogatives que la loi leur accorde.

Il arrive souvent dans les fermes peu considérables, et lorsque les terres sont très-divisées, que les immeubles donnés à bail manquent de locaux suffisants pour conserver les récoltes. Le fermier est alors obligé de louer des bâtiments pour les emmagasiner. Nous en avons vu un exemple au numéro précédent, et déjà Basnage avait prévu la possibilité de ce cas (3).

Le propriétaire de la ferme devra d'abord veiller à la conservation de son droit en ce qui concerne le locateur des greniers; il devra exiger de son fermier qu'il acquitte exactement les loyers dûs à celui qui fournit des

(1) Basnage, ch. 9. Grenier, Hyp., t. 2, n° 312. Delvincourt, t. 3, p. 271, notes.

(2) Toutefois l'arrêt serait bien motivé si l'année était expirée; car ce ne seraient plus alors des *fruits de l'année*. *Infra*, n° 165 *ter*, *in fine*. Mais il m'a semblé que dans l'espèce il s'agissait des *fruits de l'année*.

(3) Hyp., ch. 9. M. Grenier, *loc. cit.*

logements aux récoltes. Une signification faite à ce dernier dans le but de le prévenir que les choses déposées chez lui sont déjà affectées d'un privilège au profit du propriétaire, ne serait probablement pas suffisante (1), le locateur des granges ou magasins pouvant toujours aspirer à la préférence comme *conservateur* des récoltes qui, sans l'abri qu'il leur a donné, auraient péri sur la place (2).

Le propriétaire qui voudra conserver son privilège intact devra donc, s'il a des craintes, s'empresser de faire saisir-gager les fruits, alors qu'ils seront sur ses terres. Il évitera par là le concours du locateur qui aurait conservé la chose.

Ce n'est pas tout.

Supposons que le fermier soit en règle avec celui qui a loué les granges et magasins dont manque la ferme. Sans doute, tant que l'année ne sera pas écoulée, le propriétaire des terres données à bail pourra aller y chercher les fruits (3) et se payer sur eux par privilège. Car les fruits de l'année ne doivent pas nécessairement garnir la ferme pour servir de gage au propriétaire.

Mais si l'année s'écoule sans que celui-ci ait donné cours à son action, les fruits rentreront dans la classe des meubles ordinaires; d'où il suit que, ne garnissant pas la ferme, ils seront dégagés du privilège, et le propriétaire n'aura de droits que comme créancier cédou-

(1) *Suprà*, n° 150. M. Dalloz pense que la signification suffirait. Hyp., p. 34.

(2) M. Delvincourt, t. 3, p. 271, notes. Art. 191 du Code de commerce, n° 4 et 8.

(3) Non pas par *saisie-gagerie*, car on ne peut saisir-gager que ce qui est dans la ferme ou sur place (art. 819 du Code de procédure civile). Et ici il s'agit de choses sur lesquelles le locateur n'a pas de gage tacite, puisque les fruits sont hors de la ferme. Son droit privilégié dérive *ex jure soli* (*Suprà*, 158). Mais, à défaut de *saisie-gagerie*, il pourra faire une *saisie mobilière* dans les formes ordinaires.

laire. Il ne pourra saisir les fruits qu'à la condition d'y venir par contribution.

Vainement parlerait-il de revendication.

Elle n'a lieu que dans le délai de quarante jours à compter du déplacement; et si l'année est expirée, il y aura plus de quarante jours.

De plus, la revendication n'a lieu que lorsque les choses ont été déplacées *sans le consentement du propriétaire*. Or, ici il y a eu consentement tacite. Le propriétaire savait que sa ferme n'avait pas de bâtiments; il savait qu'on ne pouvait conserver les fruits qu'en les déplaçant; ne les ayant pas saisis tout de suite, il a donc acquiescé à ce qu'ils fussent conservés pour une époque ultérieure, et par conséquent déplacés. La revendication est donc impossible.

166. J'ai parlé ailleurs des rapports du locateur avec les autres privilégiés. Je ne reviendrai pas sur cette matière. Mais comme notre article s'occupe spécialement de la concurrence du propriétaire avec le fournisseur ou réparateur d'ustensiles, le vendeur de semences, et le créancier des frais de récoltes, je m'y arrêterai un moment.

Notre article veut que ce qui est dû pour les semences et pour les frais de récolte de l'année soit payé sur la récolte par préférence au propriétaire de la ferme (1).

Cela est conforme à l'ancienne jurisprudence.

Ricard (2) cite un arrêt du parlement de Paris, du 8 mars 1608, qui décide que celui qui a livré des semences est préférable au propriétaire sur le blé en provenant. Il y a, pour le cas de vente des semences, une raison d'équité si forte qu'on ne s'arrête pas à la question de savoir si, la chose vendue ayant perdu son espèce pri-

(1) V. une application de la règle aux exploitations coloniales, dans un arrêt de rejet du 3 janvier 1837 (Devill., 37, 1, 151).

(2) Sur Paris, art. 171.

mitive pour se convertir en une nouvelle, le privilège est éteint (1).

Pothier dit cependant (2) que le privilège de celui qui a fourni les semences ne marche qu'après les *seigneurs des métairies*. Mais il est probable que ce n'était là qu'un usage particulier au ressort de la coutume d'Orléans.

Quant aux journaliers employés pour les récoltes, et aux valets de labour, ils avaient également privilège dans l'ancienne jurisprudence pour leurs journées et leurs salaires, et ils étaient préférés au propriétaire (3).

Dans quelques juridictions, les bourreliers, maréchaux, charrons, prétendaient des droits sur la récolte pour les fournitures qu'ils avaient faites au laboureur : mais la dernière jurisprudence proscrivit avec raison leurs prétentions (4). Le privilège fut restreint aux gens de labour. Il y a aujourd'hui mêmes motifs de décider.

§. Les sommes dues pour ustensiles sont aussi privilégiées par préférence au propriétaire, sur les ustensiles garnissant la ferme.

Je pense qu'il s'agit uniquement ici des ustensiles

(1) Basnage, Hyp., ch. 14, p. 69. La cour de Caen a jugé, le 28 juin 1837, que ce privilège accordé aux sommes dues pour semences ne s'étend pas aux fournitures pour engrais (Devill., 57, 2, 395). Je doute que la solution fût la même, aujourd'hui que, par suite des changements survenus dans la culture, on consacre aux engrais, dans la Normandie, des sommes bien autrement considérables que celles qu'on avait coutume d'employer en 1837.

(2) Orléans, introd., t. 20, n° 120.

(3) Pothier, Procéd. civ., p. 196, et sur Orléans, introd., t. 20, n° 119. Basnage, Hyp., ch. 14. Il a été décidé, par application de la règle, que le journalier préposé par un colon partiaire à la culture de l'héritage, peut se faire payer par privilège sur les fruits, au préjudice du propriétaire, encore qu'il n'ait pas réclamé au fur et à mesure l'acquittement de ses journées. C. de cass., 24 juin 1807 (Sirey, 7, 1, 289).

(4) Pothier et Basnage, *loc. cit.* Jugé même que ce privilège n'est accordé qu'à ceux qui ont pris une part directe à l'ensemencement des terres ou à la levée des récoltes, tels que domestiques, ouvriers, etc. C. Limoges, 26 août 1848 (Devill., 48, 2, 321).

aratoires et servant à l'exploitation; en un mot, de ce que les Romains appelaient *instrumentum fundi* (1).

Ce qui me fait croire que le législateur n'a voulu parler que de ce genre d'ustensiles, et point des ustensiles de ménage, c'est d'abord qu'il s'en explique dans le même § que celui où il parle du privilège des semences et des récoltes, comme pour englober dans une seule idée tout ce qui procure la récolte des fruits.

Ensuite on ne voit pas comment les ustensiles de ménage auraient mérité une faveur plus particulière que tous les autres meubles garnissant la maison ou la ferme. Au contraire, il est facile de concevoir ce qui a pu porter le législateur à favoriser le créancier de sommes dues pour les ustensiles d'exploitation. Car ces ustensiles procurent au propriétaire la récolte des fruits sur laquelle il a un privilège. Il est donc tout simple que celui qui a vendu une charrue au fermier soit préféré sur cette charrue au créancier des fermages, quand même ce dernier aurait ignoré la vente. Mais lorsqu'il s'agit de ventes ou fournitures d'ustensiles de ménage, dont le propriétaire locateur ne reçoit aucun avantage indirect, et qui ne sont autre chose qu'un gage garnissant la maison ou la ferme, on doit, ce me semble, rentrer dans le droit commun.

Ceci posé, je reviens à la définition du mot ustensiles. La loi 8, au D. *De inst. vel inst. legato*, la donne d'une manière précise : « *In instrumento fundi ea esse quæ fructus* » *quærendi, cogendi, conservandi gratiâ parata sunt, Sabinus* » *evidenter enumerat.* » Par les détails dans lesquels ensuite la loi, on voit que l'on doit comprendre dans la définition du mot *ustensiles*, les charrues, bêches, sarcloirs, les faux, les tonneaux, les charrettes, et *si qua similia dici possunt* (2).

(1) V. dans ce sens un arrêt de la cour de cassation du 12 novembre 1839 (Devill., 59, 1, 916).

(2) Pothier, Pand., 1, 2, p. 595, n° 8. V. un arrêt de la cour de Bordeaux du 2 août 1851 (D., 52, 2, 200). Il est rendu dans une espèce où il s'agissait de la préférence sur le prix de barriques dues au fournisseur.