

KM 19
F8
L3
1887
V. 25

TITRE IX.

(TITRE VIII DU CODE CIVIL.)

DU CONTRAT DE LOUAGE (1).

1. Le code civil ne définit pas le louage en général; nous croyons inutile de reproduire la définition que les auteurs en donnent. Il y a, en réalité, comme le dit l'article 1708, deux sortes de contrats de louage, celui des choses et celui d'ouvrage. Nous commençons par le premier, en laissant de côté, pour le moment, les définitions et sous-divisions que les articles 1710 et 1711 donnent du second.

Le louage des choses est défini en ces termes par l'article 1709 : « C'est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. » Le louage prend le nom de *bail à loyer* quand il a pour objet des maisons ou des meubles; on l'appelle *bail à ferme* quand il a pour objet des héritages ruraux (art. 1711).

(1) Sources : Duvergier, *Du contrat de louage*, 2 vol. in-8° (Paris, 1836); Troplong, *De l'échange et du louage*, 3 vol. in-8°. Paris, 1840 (édition belge, 1 vol. gr. in-8°. Bruxelles, 1845)

PREMIÈRE PARTIE — DU LOUAGE DES CHOSES.

CHAPITRE I^{er}.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

SECTION I. — Caractères du louage.

§ I^{er}. *Objet du louage. Différence entre le louage et la vente.*

2. La définition que l'article 1709 donne du louage des choses fait connaître le caractère essentiel de ce contrat : le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur d'une chose. D'ordinaire cette jouissance comprend toute l'utilité que l'on peut retirer de la chose, le bailleur se dépouille de son droit de jouir au profit du preneur, sans rien se réserver; le loyer ou le fermage lui tient lieu de la jouissance qu'il abdique. Cependant il n'est pas de l'essence du louage que le bailleur ne conserve aucun droit de jouissance, la définition ne le dit point; pourvu que l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose, il y a bail. La question s'est présentée devant la cour de cassation : il a été jugé que le contrat ne cesse pas d'être un louage, bien que le locateur n'ait pas abandonné d'une manière complète la jouissance des lieux loués. Dans l'espèce, le propriétaire d'un moulin avait mis à la disposition de l'autre contractant un moulin pour qu'il y fit opérer le battage de marcs d'olives ou grignons, destinés à la fabrication de l'huile; le battage devait se faire par les ouvriers du propriétaire, mais le preneur était chargé de les surveiller et de payer leurs salaires. Le propriétaire conservait un libre accès dans l'usine, où restait une assez grande quantité d'huile lui appartenant. Un incendie ayant éclaté et détruit l'usine ainsi que les

huiles qui s'y trouvaient, le propriétaire intenta contre le preneur une action en responsabilité, fondée sur l'article 1733. Le défendeur nia qu'il y eût un contrat de louage de l'usine, la première condition d'un bail faisant défaut : le propriétaire ne se dessaisissait point de la possession de la chose qu'il continuait à occuper. Il succomba en première instance et en appel. Pourvoi en cassation, fondé sur ce que le contrat de louage implique l'abandon complet de la jouissance des lieux loués. La cour prononça un arrêt de rejet, sans discuter la question de droit; elle la décide implicitement, en maintenant l'arrêt de la cour d'Aix et en jugeant que ladite cour avait fait une juste application de la loi (1).

3. Pothier et, à sa suite, tous les auteurs remarquent qu'il y a une grande analogie entre le louage et la vente. Nous laissons de côté les caractères généraux de ces contrats que Pothier relève, à savoir que la vente et le louage sont du droit des gens, consensuels, synallagmatiques, commutatifs; cela est vrai de beaucoup d'autres contrats. Il y a une analogie plus considérable, c'est que les trois éléments qui constituent la vente, la chose, le prix et le consentement, sont aussi exigés pour qu'il y ait louage. Toutefois il y a une différence essentielle : le vendeur s'oblige à transmettre la propriété de la chose vendue à l'acheteur, tandis que le bailleur s'oblige seulement à faire jouir le preneur de la chose. Pothier ajoute que cette différence n'est pas aussi considérable qu'elle le paraît, parce que le louage renferme *en quelque façon*, non la vente de la chose même qui est louée, mais la vente de la jouissance et de l'usage de cette chose, et que la somme convenue pour le loyer en est le prix. S'il en était ainsi, le louage serait une vente; il ne faut donc pas prendre au pied de la lettre ce que Pothier dit; c'est une comparaison, et non un principe. Pothier aurait dû insister sur la différence qui sépare les deux contrats, malgré cette apparente similitude. Lui-même ne s'exprime pas avec la certitude qui convient à la science du droit :

(1) Rejet. 30 janvier 1856 (Daloz. 1856. 1. 458).

le louage renferme, *en quelque façon*, une vente. Nous sommes étonné que le grand jurisconsulte, qui d'ordinaire pousse l'exactitude jusqu'à la minutie, se serve d'une expression aussi peu juridique; et c'est parce que lui le fait que nous insistons sur cette négligence, afin que nos jeunes lecteurs se gardent de l'imiter. Non, il n'y a jamais vente dans le louage, et grande est la différence entre le bail qui donne au preneur le droit de récolter les fruits, et la vente des fruits. Le bail consiste dans l'obligation de faire jouir le preneur; la vente des fruits n'est pas une obligation de faire, c'est une obligation de donner. C'est-à-dire de transférer la propriété des fruits vendus. Les effets des deux contrats sont tout à fait différents. Dans le bail, c'est le preneur qui jouit et qui cultive, et les frais sont naturellement à sa charge, puisque c'est le droit de cultiver qu'il a stipulé. Dans la vente des fruits, c'est le vendeur qui jouit et cultive, et à ses frais; l'acheteur paye le prix des fruits, il ne paye pas les frais de labour et de semences. Le louage donne au preneur une jouissance successive, et au bailleur le droit à un prix qui échoit aussi successivement, jour par jour, tant que dure le contrat. Dans la vente, tout se parfait instantanément; les fruits sont transmis à l'acheteur, et le vendeur a droit à tout le prix. Voilà pourquoi la chose louée est aux risques du bailleur, en ce sens que, si elle périt, la jouissance du preneur cessant, ses obligations cessent aussi; tandis que la chose vendue est aux risques de l'acheteur, dès qu'elle est déterminée (1). Il est inutile de continuer ce parallèle : les différences essentielles que nous venons de noter suffisent pour prouver que Pothier a tort de dire, ne fût-ce que par manière de parler, que le louage renferme une vente.

4. L'analogie qui existe entre le louage et la vente fait naître une question très-difficile, Comment peut-on distinguer les deux contrats? La question était déjà controversée dans l'ancien droit. Les uns s'attachaient à la

(1) Proudhon, *De l'usufruit*, t. II, p. 551, n° 993; Bugnet sur Pothier, t. IV, p. 3, note 1.

différence qui existe d'ordinaire entre les loyers ou fermages et le prix de vente, et décidaient que si la cession est faite pour le prix de plusieurs sommes d'argent uniformes et payables par chacun an, le contrat est un louage, tandis que, si elle est faite pour un prix unique, il y a vente. Les autres, c'était l'avis de Pothier, remarquaient que les parties pouvaient, par un contrat de louage, ramasser en une seule somme et en un seul prix le loyer de chacune des années du bail, de sorte que ce caractère ne suffit point pour distinguer le louage de la vente; ils en proposaient un autre, à savoir que le contrat est présumé être un louage lorsque la jouissance est accordée pour un temps qui n'excède pas neuf ans, et une vente si la jouissance excède ce temps (1). Cette dernière doctrine n'est pas plus admissible que la première. Dans l'ancien droit, on admettait assez généralement que le bail de plus de neuf ans transférait au preneur le domaine utile; il reste encore des traces de cette opinion dans le code civil, comme nous le dirons en parlant des baux faits par les administrateurs. Toujours est-il que, dans notre droit, le bail, quelle que soit sa durée, n'est jamais un acte translatif de propriété; dès lors la durée de la jouissance ne peut pas être une marque distinctive du bail (2).

On pourrait croire, et cela a été dit, que la difficulté est de fait plutôt que de droit. Quand on interprète un contrat, n'est-ce pas avant tout l'intention des parties contractantes qu'il faut prendre en considération (3)? Sans doute, quand il s'agit de choses sur lesquelles les parties sont libres de faire telles conventions qu'elles jugent convenables. Il est vrai encore qu'elles peuvent, à leur gré, vendre ou louer une chose; mais il n'est pas en leur pouvoir de changer l'essence des contrats; si le contrat qu'elles qualifient de louage présente les caractères essentiels d'une vente, ce contrat sera régi, non par les

(1) Pothier, *Traité du contrat de louage*, n° 4; Duranton, t. XVII, p. 10, n° 17.

(2) Duvergier, t. I, p. 34, n° 33.

(3) Marcadé, t. VI, p. 423, n° 1 de l'article 1713.

principes du louage, mais par les principes de la vente. Les parties ne peuvent pas l'impossible; or, il est juridiquement impossible que la vente soit un louage. Notre question revient donc : Quel est le caractère essentiel qui distingue le louage de la vente? Il est écrit dans la définition du louage : le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur; l'objet du bail est donc une jouissance, et une jouissance temporaire, car la loi ajoute, *pendant un certain temps*. Le vendeur, au contraire, s'oblige à transférer la propriété de la chose (art. 1599); la vente est donc essentiellement translatrice de propriété, c'est là son but; elle confère à l'acheteur bien plus qu'une jouissance temporaire, elle lui transmet le droit de disposer et de jouir de la chose de la manière la plus absolue. Le juge doit donc voir si le contrat litigieux a pour objet une jouissance temporaire, ou s'il a pour objet un transport de propriété. En droit, cela ne fait aucun doute; en fait, la difficulté subsiste: Le juge la décidera d'après les termes du contrat, l'objet que les parties ont en vue et les circonstances de la cause; on ne décide pas ces questions *a priori*.

5. La jurisprudence consacre ces principes. Vente moyennant une somme de 700 francs payée comptant, par un propriétaire, de toutes les feuilles des mûriers plantés ou à planter dans ses terres, pendant sept années. Quelques jours après ce contrat, le propriétaire vend ces terres; un ordre s'ouvre pour la distribution du prix entre les créanciers inscrits sur les biens vendus. Au cours de l'ordre, l'acquéreur demande et obtient la diminution sur son prix des 700 francs formant le prix de la vente anticipée des feuilles de mûrier. Les créanciers hypothécaires demandent la nullité de la vente, en se fondant sur ce que la prétendue vente est un bail, et que le bail ne peut leur être opposé, d'après l'article 684 du code de procédure (nouveau). La question fut portée devant la cour de cassation, laquelle jugea que le contrat litigieux avait bien plus le caractère d'une vente de fruits que celui d'un bail. En effet, le vendeur restait en possession de son champ, c'est lui qui cultivait; il n'y avait donc aucune

transmission de jouissance, donc il n'y avait pas de bail; le contrat avait pour objet une vente de fruits futurs : cela était décisif. A l'appui de cette interprétation on ajoutait que le prix était fixé en bloc, au lieu de l'être en annuités, ainsi qu'il est d'usage de le faire pour les fermages qui représentent les fruits annuels (1). La cour dit que cela est indifférent; ce caractère du bail n'est qu'accessoire : le prix de 700 francs stipulé pour une cession de fruits pendant sept ans pouvant être considéré comme fixé à raison de 100 francs par an; et les parties auraient aussi pu convenir qu'il serait payé par année; cela n'aurait pas changé la nature du contrat, car le prix de vente peut être payé par termes, et il serait même naturel de le stipuler ainsi, quand la chose vendue consiste en fruits qui sont livrés annuellement. Mieux vaut donc laisser de côté un caractère qui ne décide rien.

La cour de Bruxelles a jugé dans le même sens. Il s'agissait d'un contrat qualifié de bail, par lequel le bailleur s'obligeait, pendant toute la durée du bail, à défricher les bois qui formaient l'objet du contrat, à les approprier à la culture, à les ensemercer à ses frais; les preneurs se bornaient à récolter les fruits; ils s'obligeaient à payer un fermage annuel de 20 francs par hectare. Les créanciers inscrits demandèrent la nullité du bail en soutenant qu'il déguisait une vente faite en fraude de leurs droits. Il a été décidé que le contrat qualifié de bail était une vente; ce qui n'était guère douteux, en présence des stipulations formelles du contrat. Le prétendu bailleur restait en possession, et cultivait les fonds, il les livrait prêts à être récoltés aux preneurs, donc il n'y avait pas de transmission de jouissance, ce qui était décisif. Il est vrai que le prix était stipulé payable par annuités, mais le mode de paiement du prix de vente et des loyers n'étant point de l'essence des contrats de vente et de louage, on ne peut l'invoquer pour déterminer la nature du contrat (2).

(1) Rejet, 30 mars 1868 (Dalloz, 1868, 1, 417).

(2) Bruxelles, 26 novembre 1863 (*Pasicrisie*, 1864, 2, 7).

6. On voit que la cour ne s'est pas crue liée par la qualification que les parties avaient donnée au contrat. Ce n'est pas à dire que le juge n'en doive jamais tenir compte. Généralement les parties donnent à leur convention le nom qui lui convient en vertu de la nature des stipulations, mais elles peuvent se tromper, et parfois elles veulent tromper. Il faut donc dire, avec la cour de cassation, que le contrat qualifié de bail ne doit être considéré comme un louage, que si les conventions des parties ne sont pas en contradiction avec la nature de ce contrat. Dans l'espèce, un propriétaire de bois avait déclaré donner à bail une forêt aménagée moyennant un prix annuel, pendant tout le temps que devait durer la révolution complète de l'aménagement. Les clauses de l'acte prouvaient que le contrat n'avait pas seulement pour objet les coupes de bois, mais qu'il conférait réellement au cessionnaire la jouissance de la forêt; en effet, le cessionnaire avait le droit d'entrer dans les coupes non encore exploitables, et de revenir dans les coupes déjà exploitées, pour y recueillir les fruits, tels que la glandée, les bois chablis, les herbes et fruits sauvages. Cela était décisif. Il y avait d'autres clauses dont on tirait une exception : elles réglaient tout ce qui est nécessaire pour assurer une bonne administration, et accordaient en conséquence au propriétaire un droit d'intervention; il se réservait, par exemple, le droit de marquer sur chaque coupe les baliveaux à conserver; mais de là ne résultait pas que le contrat fût une vente; il faut s'en tenir au caractère essentiel de la convention, or elle transmettait au preneur la jouissance de la chose, et il n'est pas de l'essence du bail que cette jouissance soit complète, exclusive d'une certaine jouissance du bailleur. La difficulté concernait les droits à percevoir : l'acte avait été enregistré au droit de 20 centimes par 100 francs, établi pour les baux d'une durée limitée par une loi (française) du 16 juin 1824; la régie estimant qu'il y avait lieu de percevoir le droit proportionnel de 2 pour 100 fixé par la loi du 22 frimaire an VII pour les ventes de coupes de bois taillis, déclara contre les cessionnaires une con-

trainte en paiement d'un supplément de droit, s'élevant à la somme de 16,846 francs. Il a été jugé que l'acte était un bail. Le tribunal commence par poser en principe que, pour déterminer la nature d'une convention, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des mots; mais on doit aussi maintenir la qualification donnée au contrat, lorsque ni les clauses de l'acte ni les circonstances de la cause n'excluent la qualification qui lui a été donnée par les parties. Puis le jugement énumère les clauses d'où il résulte que la jouissance du fonds a été transmise aux cessionnaires : la jouissance portait sur la totalité du lot forestier, sans aucune réserve pour les vides et vagues, ce qui prouvait que le contrat n'avait pas pour objet exclusif les coupes de bois. Si l'acte avait été une vente, les acheteurs n'auraient eu de droit que sur la coupe annuelle, tandis que leur jouissance comprenait les fruits des coupes faites et à faire. Comme conséquence de ces clauses, les preneurs étaient responsables jusqu'à la fin du bail, pour toute l'étendue du sol forestier; ils étaient chargés des impôts et des frais de garde, pendant la durée du bail. Par contre ils avaient le droit de poursuivre les délits commis sur toute l'étendue de la forêt, et ils profitaient des réparations civiles. La décision a été maintenue par la cour de cassation (1). Sans doute tous ces droits accessoires avaient peu d'importance, et l'objet essentiel du contrat, c'étaient les coupes de bois : la régie n'avait pas tort d'objecter qu'il était étrange que le cessionnaire ne payât que 20 centimes sur 100 francs, alors qu'il avait le bénéfice principal du contrat, les coupes, plus les fruits et autres accessoires, tandis qu'il aurait payé 2 francs sur 100, s'il n'avait eu droit qu'aux coupes de bois. C'était faire le procès à la loi : quand une convention présente tous les caractères d'un bail, le juge ne peut pas la considérer comme vente.

7. Par application des mêmes principes, il a été jugé qu'il y avait vente, quoique l'acte fût qualifié de bail, dans

(1) Rejet, chambre civile, 22 février 1842 (Dalloz, au mot *Enregistrement*, n° 98).

l'espèce suivante. Un propriétaire donnait à bail pendant dix années consécutives l'exploitation de ses forêts à une compagnie de forges. Il résultait des clauses, toutes contraires à celles que nous venons d'analyser (n° 6), que les preneurs prétendus n'avaient pas la jouissance du sol forestier. En effet, il était stipulé que les preneurs n'auraient aucune indemnité pour les vides et vagues; on désignait par numéros les parties à exploiter, et les années de l'exploitation; on interdisait aux preneurs de revenir sur le terrain exploité; on les déchargeait de toute responsabilité sur les parties exploitées; enfin le propriétaire se réservait le droit d'avoir ses gardes pour la conservation des forêts. Toutes ces stipulations, dit la cour de cassation, en refusant aux preneurs la jouissance de la partie boisée des forêts, et en ne leur livrant que les coupes de bois à faire pendant dix années consécutives, excluent, par leur nature, les caractères du bail et ne présentent que ceux de la vente (1). On voit à quels caractères la cour s'attache, c'est à ceux qui résultent des définitions du louage et de la vente; la cour cite ces définitions : le bailleur s'oblige à faire jouir, le vendeur s'oblige à livrer, c'est-à-dire à transférer la propriété (art. 1719 et 1582); or, la convention litigieuse ne donnait pas aux concessionnaires la jouissance du sol forestier, elle leur donnait seulement un droit sur les coupes : cela décidait la question.

8. Le bail étant soumis à un droit d'enregistrement beaucoup moins élevé que la vente, les parties qualifient souvent de louage les actes qui constituent, en réalité, une transmission de propriété. Il en est ainsi de la cession du droit d'extraire des pierres d'une carrière, ou des substances minérales d'une mine. Ce qui favorise cette confusion volontaire, c'est que les clauses de la convention présentent les apparences d'un bail. La cession se fait pour un certain nombre d'années et pour un prix annuel déterminé : voilà deux caractères du louage, d'après la définition qu'en donne l'article 1709. Néan-

(1) Rejet, 20 mai 1839 (Dalloz, au mot *Enregistrement*, n° 2856)

moins la jurisprudence constante de la cour de cassation décide que ladite cession est une vente mobilière. Il suffira de citer les derniers arrêts. La cour ne s'arrête pas à la qualification que les parties donnent à la convention, attendu que le véritable caractère des actes se détermine moins par la qualification qui leur est donnée que par les stipulations des parties et par la nature des choses qui en sont l'objet. Dans l'espèce, le maire d'une commune avait concédé, à titre de bail, le droit d'exploiter pendant vingt-sept ans une carrière de pierres de la contenance de deux hectares, faisant partie d'une forêt communale, à charge par le preneur de payer un canon annuel de 300 francs, outre le double de la valeur de chaque demi-hectare à mesure qu'il serait entamé par l'exploitation; le preneur devait verser de plus dans la caisse municipale une somme égale au prix de la vente du bois qui proviendrait de chaque coupe. Il résulte de ces stipulations, dit la cour, que le contrat ne transférait pas seulement la jouissance de la chose ainsi cédée pour un temps, il transmettait réellement la propriété des portions de la carrière qui étaient annuellement enlevées, puisque l'extraction de ces portions qui ne pouvaient plus se reproduire, en diminuait la masse, et devait, après un temps plus ou moins long, l'anéantir entièrement au profit du cessionnaire. Comme le dit très-bien la cour de Liège dans une affaire analogue, ces conventions répugnent à l'idée d'un bail. Le preneur a seulement la jouissance de la chose, et le bailleur doit retrouver à la fin du bail une jouissance identique à celle qu'il a concédée; jamais un preneur n'a droit à la substance de la chose. Au contraire, la cession de matières minérales transporte au cessionnaire la propriété d'une partie de la chose, et de la seule partie utile; aussi le prix est-il stipulé, non à raison d'une simple jouissance, mais à raison de la valeur des matières qui seront extraites, c'est-à-dire que le preneur paye la valeur en propriété, et non la valeur en jouissance, donc le prétendu preneur est un acheteur, et l'acte qualifié de bail est une vente (1).

(1) Cassation, 26 janvier 1847 (Dalloz, 1847, 1, 80). Liège, 21 mai 1859 (*Pasicrisie*, 1860, 2, 72).

On a essayé de faire revenir la cour de cassation sur sa jurisprudence. Voici l'objection, elle est spécieuse. Il s'agissait du droit d'exploiter une mine, pendant un certain nombre d'années, moyennant une somme payable périodiquement; le tribunal de la Seine décida que l'acte était une vente et donnait ouverture au droit que la loi de frimaire exige pour la transmission de la propriété mobilière. Pourvoi en cassation. La question est de savoir, disait-on, si une mine est susceptible de louage; c'est demander si elle produit des fruits. Or, le code civil décide la question, puisqu'il accorde les substances minérales, à titre de fruits, à l'usufruitier, et à la communauté, pourvu que l'exploitation ait commencé avant l'ouverture de l'usufruit. Si l'usufruitier a droit au produit des mines, quoiqu'il soit tenu de conserver la substance de la chose, pourquoi le preneur ne pourrait-il pas avoir la même jouissance? La cour maintint sa jurisprudence, en décidant la question en principe, sans répondre à l'argumentation du pourvoi: elle y avait répondu d'avance, dans l'arrêt que nous venons de citer. En théorie on ne saurait contester que la jouissance du preneur suppose des fruits qui se reproduisent annuellement, de sorte qu'elle laisse la substance de la chose intacte; tandis que l'extraction des matières minérales altère nécessairement et finit par épuiser la substance de la mine, donc la prétendue jouissance du cessionnaire est une acquisition de propriété, ce qui est décisif (1). Reste l'objection tirée de l'usufruit. Il est très-vrai que les articles 598 et 1403 supposent que l'on peut avoir la jouissance d'une mine, quoique l'usufruitier soit tenu de conserver la substance de la chose; mais ces dispositions dérogent à la rigueur des principes; le texte même du code le prouve. Si c'était une vraie jouissance, la loi devrait permettre à l'usufruitier d'ouvrir une mine pendant la durée de l'usufruit, tandis qu'elle le lui défend. Et si elle le défend, c'est précisément parce que c'est un acte de propriété, une altération de la substance. C'est donc par exception que la loi donne à l'usu-

(1) Rejet, 28 janvier 1857 (Daloz, 1857, 1, 391).

fruitier le produit des mines exploitées au moment où l'usufruit s'ouvre. La raison de cette exception se trouve dans la destination du père de famille, lequel jouissait du fonds, à titre de mine, et il transmet cette jouissance à l'usufruitier. Il n'en est pas moins vrai qu'il transmet à l'usufruitier plus que la jouissance, il lui transmet la substance de la chose. C'est une dérogation aux principes, donc elle doit être limitée au cas dans lequel la loi la consacre.

§ II. *Nature de la jouissance du preneur. Différences entre le louage et l'usufruit.*

№ 1. LE DROIT DU PRENEUR EST UN DROIT DE CRÉANCE.

9. Nous avons exposé ailleurs les différences qui existent entre les droits réels, et les droits personnels, ou droits de créance. Le droit du preneur est-il un droit de créance, ou est-ce un droit réel? Il est certain que, dans l'ancien droit, le louage ne conférait au preneur qu'un droit de créance. C'est un élément considérable dans le débat que nous entamons. La cour de cassation en a fait la remarque. Il s'agit d'une tradition séculaire: le code a-t-il rompu avec un principe qui a toujours été considéré comme formant l'essence du bail? Sans doute, le code a consacré des innovations radicales, dans la matière des obligations conventionnelles; il suffit de rappeler la disposition de l'article 1138, en vertu de laquelle la propriété se transfère par le seul effet des contrats, sans aucune tradition; mais pour que l'on puisse admettre ces innovations importantes, il faut que le législateur ait parlé clairement. Or, il se trouve, c'est toujours la cour de cassation qui parle, que le code reproduit textuellement les définitions de Pothier, d'où résulte la personnalité du droit du preneur. La cour ajoute qu'il est impossible d'admettre que le code déroge à l'ancien droit alors qu'il en reproduit la doctrine (1). Cependant l'opinion

(1) Rejet, 6 mars 1861, au rapport de d'Ubexi (Daloz, 1861, 1, 417).