

dominante du législateur : « Les baux à longues années sont les plus utiles pour les progrès de l'agriculture. Ce sont ces baux qui invitent le plus les fermiers à faire à la terre des avances dont ils seront certains d'être remboursés. » L'orateur du Tribunal continue à prouver combien les longues jouissances sont favorables à l'État, puis il conclut, en disant qu'il était essentiel de préférer *l'intérêt de l'agriculture à toute autre considération* (1). Quelles sont les *autres considérations* que Jaubert subordonne à l'intérêt de l'État? C'est le droit de propriété, que les jurisconsultes romains maintenaient contre le preneur, et que l'Assemblée constituante avait respecté, en restreignant l'exception aux baux de six ans. Le discours de Jaubert peut se résumer en cette proposition : L'Assemblée constituante avait fait exception au droit de propriété pour les baux à courts termes; l'intérêt de l'agriculture exige que l'exception soit étendue aux baux à longs termes. Voilà la réforme : ce n'est certes pas une *subversion*.

N° 3. LES CONSÉQUENCES DE L'INNOVATION.

23. L'innovation dont Troplong fait une révolution a soulevé de longues discussions sur le terrain de la doctrine; l'école s'en est émue, mais la pratique n'en a guère tenu compte; elle s'en est tenue au texte de l'article 1743, qui formule nettement l'exception. Nous y reviendrons. Pour le moment, il nous faut compléter l'exposé des principes, en déduisant les conséquences qui résultent de la personnalité du droit du preneur, conséquences que la jurisprudence a consacrées. La cour de cassation a répudié le paradoxe de la réalité, alors qu'elle était présidée par Troplong (2); la nouvelle doctrine a trouvé quelque écho dans une ou deux cours d'appel; nous discuterons ces décisions là où est le siège de la difficulté. La jurispru-

(1) Jaubert, Discours, n° 7 (Loché, t. VII, p. 212).

(2) Rejet, 6 mars 1861 (Dalloz, 1861, 1, 417). Cassation, 21 février 1865 (Dalloz, 1865, 1, 132).

dence, en cette matière, est peu remarquable; elle n'a pas pris l'innovation au sérieux.

24. Le droit réel est absolu de son essence, il existe à l'égard de tous; si donc le droit du preneur était réel, il pourrait l'opposer à toutes personnes, même aux tiers qui n'auraient pas traité avec le bailleur et qui ne seraient pas ses ayants cause. Troplong dit et répète que le preneur a un droit absolu; mais le seul texte qu'il puisse invoquer, l'article 1743, lui donne un démenti. L'article 1743 ne parle pas des tiers qui n'ont pas traité avec le bailleur, il ne parle que des ayants cause, et seulement de certains ayants cause, des acquéreurs; de sorte que le preneur ne peut pas faire valoir son droit ni à l'égard des tiers, qui ne sont pas des ayants cause, ni à l'égard des ayants cause qui ne sont point des acquéreurs.

L'innovation se réduit à ceci : l'acquéreur doit respecter le bail si le preneur a un acte authentique ou un acte sous seing privé, ayant date certaine. En quel sens doit-il le respecter? Si l'on admet que le preneur a un droit réel, l'acquéreur doit le respecter, comme il serait tenu de respecter un droit d'usufruit qui grèverait la chose vendue; c'est-à-dire qu'il ne serait pas tenu, à l'égard du preneur, des obligations qui naissent du bail; étranger au contrat, il est tenu de souffrir, il n'est pas obligé de faire jouir le preneur. Si, au contraire, l'on admet que le droit du preneur n'est pas réel, quoiqu'il puisse l'opposer à l'acquéreur, on doit supposer que la loi subroge l'acquéreur aux obligations du bailleur; de là suit que l'acquéreur serait tenu de faire jouir le preneur, comme le vendeur y était tenu. Il y a controverse sur ces points (1) : nous y reviendrons en expliquant l'article 1743.

25. Les droits réels sont munis d'une action qui peut être intentée contre tout tiers détenteur de la chose qui en est grevée; et celui à qui le droit réel appartient peut aussi défendre à tout procès concernant la chose. Si le droit du preneur est réel, on doit lui donner une action

(1) Mourlon, t. III, p. 312, 1°, n° 770. Colmet de Santerre, t. VII, p. 301, n° 198 bis XXXVI-XL.