

403. Les créanciers qui usent du droit de relocation doivent-ils payer les loyers à échoir anticipativement et pour le tout, ou sont-ils admis à payer les loyers à leur échéance, en fournissant des garanties au propriétaire? Encore une controverse. Nous la décidons d'après le texte, quoique la décision ne soit guère en harmonie avec les principes et avec l'équité. La cour de Rouen dit très-bien que c'est après avoir établi le droit du propriétaire de se faire payer sur le prix des meubles tous les loyers à échoir, que l'article 2102 accorde aux autres créanciers le droit de sous-louer, en payant au propriétaire tout ce qui lui restait encore dû; ce qui, par la corrélation qui existe entre les deux parties de l'article 2102 (loi hyp., art. 20), doit s'entendre de tout ce que le propriétaire avait le droit d'exiger en vertu de son privilège et de tout ce que l'exercice de ce privilège sur le prix des meubles ne lui a pas procuré; c'est parce que le propriétaire est entièrement désintéressé, en se faisant payer par anticipation les loyers non échus, que le droit de sous-louer est accordé aux créanciers (1). L'esprit de la loi est en harmonie avec le texte. Elle subroge les créanciers aux droits du locataire; or, la condition essentielle de toute subrogation, c'est le paiement de la dette. Si, malgré le texte, les auteurs sont divisés, c'est qu'ils ont reculé devant l'énormité du privilège qui en résulte pour le propriétaire (2). Quel est son droit, en principe? Il perçoit un loyer comme prix de la jouissance qu'il fournit. Que peut-il exiger? Le prix, quand la jouissance a été prestée et des garanties pour le paiement. On lui offre ces garanties, une caution et même la consignation des loyers, et néanmoins il a le droit de refuser. C'est pousser la faveur jusqu'à l'iniquité. Il faut répondre : *Dura lex, sed lex*.

404. Les créanciers ont-ils le droit de sous-louer pour

(1) Rouen, 29 juin 1859 (Daloz, 1860, 2, 21). La jurisprudence est constante en ce sens; nous ne citons que les derniers arrêts, Paris, 26 janvier 1860 (Daloz, 1860, 5, 298); Orléans, 22 août 1860 et 10 novembre 1865 (Daloz, 1862, 2, 118, et 1865, 2, 227); Cassation, 16 février 1870 (Daloz, 1870, 1, 261), et Rejet, 15 juillet 1868 (Daloz, 1872, 1, 95).

(2) Voyez Aubry et Rau, t. III, p. 145, note 30, § 261, et, en sens divers, les auteurs qu'ils citent.

la fin de l'année courante et pour l'année qui suivra, quand le bail n'a pas date certaine? Sous l'empire du code, il y avait controverse. Au point de vue des principes, il n'y a aucun doute; dès que le bailleur reçoit une partie de son loyer pour une jouissance future, cette jouissance doit profiter à la masse; mais le texte de l'article 2102 soulève une difficulté, parce qu'il ne réserve le droit de sous-location aux créanciers qu'en parlant du cas où le bail a date certaine. Or, en matière de privilèges, les textes exercent un empire tyrannique. La loi belge a levé tout doute; les mots *dans ce dernier cas* se rapportent à toute la phrase qui précède, et où il est question du droit que le bailleur peut exercer pour les loyers non échus, dans les deux hypothèses prévues par la loi, quand le bail a date certaine et quand il n'a pas date certaine (1). Encore pourrait-on objecter que la loi dit : « dans ce dernier cas »; ce qui semble se rapporter restrictivement au bail ayant date certaine. Nous professons un grand respect pour le texte, toutefois en maintenant le droit de l'interprète de concilier le texte avec les principes et avec le bon sens, quand la chose est possible. La rédaction de la loi est assez compliquée; si on la résume en une série de principes, il ne reste aucun doute sur la pensée du législateur. Il commence par dire quel est le droit du bailleur quant aux loyers échus, puis il parle des loyers non échus; ici il distingue le cas où le bail a date certaine et le cas où le bail n'a pas date certaine; cette distinction détermine les droits du bailleur. Quand le bailleur exerce son privilège, naît la question de savoir quels sont les droits des autres créanciers. Ils ont le droit de relouer : sous quelle condition? Pour la jouissance dont le propriétaire a reçu le prix; peu importe, quant au droit, quelle est l'étendue de cette jouissance; le droit sera plus ou moins étendu, mais il existera dans les deux hypothèses. Voilà l'article 20 (code civil, art. 2102) formulé en principes, et, ainsi analysé, il ne laisse aucun doute (2).

(1) Martou, *Commentaire*, t. I, p. 94, n° 396.

(2) Comparez, en sens divers, les auteurs français cités par Aubry et Rau (t. III, p. 145, note 29, § 261), et Pont, t. I, p. 101, n° 128.

405. Il reste une difficulté. Le bail défend de sous-louer; les créanciers peuvent-ils néanmoins exercer le droit de relocation? L'affirmative n'est guère douteuse. En relouant, les créanciers n'exercent pas un droit que leur donne la convention; c'est la loi qui le leur accorde dans une hypothèse qui est en dehors du droit commun. Le bailleur réclame les loyers à échoir, il les touche: viendra-t-il dire, après cela, que le bail défend aux créanciers de sous-louer? Que deviendrait alors la jouissance de la chose et à qui appartiendrait-elle? Nous avons répondu d'avance que ce serait aboutir à l'absurde (n° 402). Mais ici la loi n'est pas coupable; le bailleur peut sans doute, s'il le veut, empêcher la relocation; il le peut toujours, dans notre opinion, en ne réclamant pas les loyers à échoir (n° 400); mais il ne peut pas tout ensemble exiger le prix de la jouissance et la refuser à ceux qui la lui payent. L'opinion générale est en ce sens (1).

II. Des obligations naissant du bail.

406. L'article 20 porte: « Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. » En disant que c'est le même privilège, la loi n'entend pas appliquer aux réparations locatives et autres obligations qui naissent du bail ce qu'elle vient de dire des loyers et fermages; cette dernière obligation est successive, tandis que les autres naissent de l'inaccomplissement d'une clause du bail ou d'une violation de la loi qui tient lieu de convention. Telle est l'obligation de supporter les réparations locatives; le preneur ne les fait pas, de là un droit pour le bailleur. Il n'y a pas à distinguer entre les baux qui ont date certaine et ceux qui n'ont pas date certaine; l'obligation existe pour tout locataire; par conséquent, le droit pour tout bailleur; ce qui est décisif pour le privilège. La fraude n'est plus à craindre pour les créanciers, sauf à eux à contester l'existence du droit à raison duquel le bailleur veut exercer un privilège (2).

(1) Voyez les autorités dans Pont, t. I, p. 102, note 1, et dans Aubry et Rau, t. III, p. 146, note 32, § 261.

(2) Martou, *Commentaire*, t. II, p. 98, n° 402.

407. Par *exécution du bail* il faut entendre toutes les obligations que la loi ou le contrat imposent au preneur; celles que la loi établit sont censées convenues par les parties; toutes concernent donc l'exécution du contrat. Un tribunal de première instance s'y était trompé, en décidant que la créance du propriétaire contre le locataire, à raison de la destruction des bâtiments par un incendie, était étrangère à l'exécution du bail. Il est vrai que l'acte de bail n'en parlait pas; mais les parties n'ont pas besoin d'énumérer dans l'acte toutes les obligations qu'elles contractent; elles sont écrites dans le code, et les parties s'approprient les dispositions du code comme autant de clauses de leurs conventions, par cela seul qu'elles n'y dérogent point; or, l'une des principales obligations du preneur est de veiller à la conservation de la chose avec tous les soins d'un bon père de famille: s'il ne la restitue pas, il répond de la perte; de là un droit pour le bailleur; ce droit résulte de l'inexécution de l'obligation que le preneur a contractée; donc elle tient à l'exécution du bail, et, par suite, elle est privilégiée (1).

408. Les avances que le bailleur fait, par le contrat de bail, au preneur, sont-elles garanties par son privilège? L'affirmative est admise par la doctrine et la jurisprudence. Elle est incontestable lorsque les avances concernent le bail, c'est-à-dire les droits et obligations qui en résultent; dans ce cas, la lettre et l'esprit de la loi sont applicables. Mais si un prêt en argent était fait au preneur dans l'acte de bail, sans qu'il y eût un rapport entre ce prêt et le bail, ce ne serait plus une avance, ce serait un emprunt ordinaire, et la loi ne donne pas de privilège pour cause de prêt. La jurisprudence est en ce sens; si elle accorde un privilège au bailleur pour les avances qu'il fait, c'est que ces avances concernent le bail. Un maître de forges s'engage à fournir au locataire de l'usine le bois nécessaire à son entretien: il a été jugé que cette avance est privilégiée (2). Il en est de même des fournitures de betteraves que le bail-

(1) Bruxelles, 3 avril 1865 (*Pasicrisie*, 1866, 2, 143).

(2) Bordeaux, 7 août 1833 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 245, 1°).

leur fait au preneur d'une usine pour la fabrication du sucre (1). Le bailleur fournit au preneur d'un moulin, pour fonds de roulement, une somme de 10,000 francs; l'avance étant destinée à faire rouler l'usine, elle avait pour objet l'exécution du bail; donc elle était privilégiée. Cela ne fut pas même contesté dans l'espèce; le débat portait uniquement sur la nature du contrat, que l'on prétendait être un contrat de société (2).

409. La solution devient douteuse si les avances ont été stipulées par une convention intervenue dans le cours du bail. Il faut néanmoins décider qu'elle tombe sous l'application de la loi. En effet, les conventions, quoique postérieures à l'acte primitif, s'y rapportent et en sont une suite, ce sont des clauses additionnelles. Cela est si vrai, que ces clauses devraient être transcrites, dans le cas où le bail lui-même est soumis à la transcription. Donc le texte est applicable et l'esprit de la loi n'est pas douteux; qu'importe le moment où une avance est faite, pourvu qu'elle ait pour objet l'exécution du bail? Ajoutons que la tradition est en ce sens. Pothier commence par dire que les avances convenues par le bail sont privilégiées, puis il ajoute qu'il y a plus de difficulté si les avances n'ont été consenties que depuis le bail, parce que, dans ce cas, il y a un contrat de prêt séparé et distingué du bail et qui n'en fait point partie. Néanmoins, dit-il, il paraît que l'usage a étendu à ces avances le droit des seigneurs de métairie, surtout lorsqu'elles consistent en grains ou autres espèces, et qu'on ne peut douter qu'elles ont pour objet de faire valoir la métairie; car, le seigneur de la métairie ayant fait cette avance dans l'intérêt de sa métairie, il y a même raison que pour le bail (3).

La jurisprudence s'est prononcée dans le même sens, en donnant peut-être une trop grande extension au privilège du bailleur. Elle admet le privilège, non-seulement quand les avances sont faites au fermier pour les besoins de la

(1) Douai, 18 avril 1850 (Daloz, 1851, 2, 60).

(2) Rennes, 6 juin 1861 (Daloz, 1862, 2, 12).

(3) Pothier, *Traité du louage*, n° 254. Comparez, dans le même sens, les auteurs modernes (Aubry et Rau, t. III, p. 163, note 25, § 261).

culture, soit en denrées, soit en argent; elle reconnaît même le privilège quand les avances sont faites à un colon nécessaire pour l'aider à vivre: les fermiers, dit la cour d'Angers, n'auraient pas le moyen de cultiver s'ils n'avaient pas celui de se nourrir; et le propriétaire qui fournit des grains à son colon dénué de subsistances ne les lui donne que pour l'aider à travailler, et ne les lui eût pas donnés s'il n'eût pas été dans sa ferme (1). Cela est possible; et la créance, sans doute, est très-favorable; mais ce n'est cependant qu'une créance alimentaire, et la loi ne privilégie que les créances qui naissent de l'*exécution du bail*; or, les privilèges sont de la plus stricte interprétation.

N° 3. SUR QUOI PORTE LE PRIVILÈGE.

410. Le bailleur a privilège sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme. Quand il s'agit de biens ruraux, le privilège s'exerce encore sur les fruits de la récolte de l'année (art. 20; code civil, art. 2102). *Ce qui sert à l'exploitation de la ferme* garnit aussi la ferme: tels sont les ustensiles aratoires, les animaux attachés à la culture par le fermier. On peut donc dire que le privilège porte 1° sur tout ce qui garnit les lieux loués et 2° sur les fruits de la récolte de l'année.

I. Quels sont les meubles qui garnissent les lieux loués?

411. Les auteurs ne s'entendent pas sur la définition des meubles qui garnissent, et il est difficile d'en donner une qui comprenne tous les cas qui peuvent se présenter; autres sont les meubles qui garnissent une maison d'habitation, autres sont ceux qui garnissent une maison de commerce, une fabrique, un théâtre. Il faut néanmoins un principe qui serve à décider les difficultés qui se présentent dans l'application. M. Valette, dans son excellent *Traité*

(1) Angers, 27 août 1821 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 264). Comparez Limoges, 26 août 1848 (Daloz, 1849, 2, 173).

des privilèges, dit : « Ce qui garnit la maison louée ou la ferme n'est pas tout ce qui s'y trouve, mais tout ce qui, à raison de la destination même des lieux et pour leur exploitation, doit y rester d'une manière habituelle et permanente. » MM. Aubry et Rau formulent le principe à peu près dans les mêmes termes : « Le privilège du locateur d'une maison porte sur les meubles corporels qui y sont placés à demeure, soit pour la commodité ou l'agrément de l'habitation, soit pour servir aux usages domestiques ou à l'exercice de la profession du locataire. » Jusqu'ici les deux définitions concordent. M. Valette dit, en termes trop absolus, que les objets grevés du privilège sont ceux qui restent d'une manière permanente dans les lieux loués; en limitant ainsi les objets grevés du privilège, il n'avait en vue que les maisons d'habitation. Les éditeurs de Zachariæ complètent la définition en ajoutant que le privilège affecte aussi les objets placés à temps seulement dans la maison louée pour être vendus : telles sont les marchandises faisant partie du commerce du locataire. Même quand il s'agit d'un non-commerçant, il y a des objets mobiliers qui sont grevés du privilège et qui ne restent pas d'une manière permanente dans les lieux loués : telles sont les denrées destinées à être consommées (1).

Il y a une autre définition beaucoup plus large. Mourlon dit que tous les objets qui se trouvent dans la maison la garnissent (2). Le dernier auteur qui a écrit sur la matière des privilèges et hypothèques, M. Pont, reproduit à peu près cette définition (3). Si l'on pouvait l'accepter, elle mettrait fin à toute difficulté, puisque rien ne serait excepté du privilège; tout ce qui occupe une place dans la maison y serait compris. Mais il suffit de comparer la définition avec le texte pour se convaincre qu'elle l'élargit, et toute interprétation extensive des privilèges doit être rejetée. Les coutumes de Paris et d'Orléans disaient : *tous les biens*

(1) Valette, *Privilèges*, p. 60, n° 55. Aubry et Rau, t. III, p. 138 et suiv., § 261.

(2) Mourlon, *Examen critique*, t. I, p. 230, n° 83. Comparez la critique de Martou, t. II, p. 100, n° 407.

(3) Pont, t. I, p. 86, n° 121.

étant dans la maison ou tous les meubles qu'il trouve en son hôtel. Voilà les termes par lesquels on voudrait interpréter ceux du code civil; mais les auteurs du code n'ont pas reproduit la formule des coutumes; ils ont employé une expression plus restrictive, celle de *meubles qui garnissent*; et il n'est pas logique de donner à des termes restrictifs le sens qui s'attache aux termes beaucoup plus généraux de l'ancien droit.

Il y a une troisième interprétation, plus restrictive que celle de Valette et de Zachariæ; elle ajoute un caractère à ceux que l'on admet généralement, c'est que les objets soient *plus ou moins apparents*, de manière qu'ils aient attiré l'attention du locateur et qu'ils soient entrés dans ses calculs pour déterminer la confiance qu'il a accordée au locataire (1). Cette définition est tout ensemble très-vague et très-arbitraire. Nous comprenons ce que veut dire un objet *apparent*, mais qu'est-ce qu'un objet *plus ou moins apparent*? Et pour qu'un objet frappe l'attention du locateur, il faut qu'il l'ait vu, qu'il ait donc parcouru toute la maison louée, depuis la cave jusqu'au grenier, ou qu'il ait assisté à l'emménagement. Ces conditions sont prises en dehors de la vie réelle. Le bailleur n'a pas besoin de voir les objets que le locataire met dans les lieux loués, il sait que l'on ne peut habiter une maison sans avoir les meubles nécessaires, qu'ils soient apparents ou non; et s'il s'agit d'un immeuble ayant une destination particulière, le bailleur sait encore qu'une boutique doit être garnie de marchandises, une fabrique de matières premières et d'objets manufacturés; il compte sur tous ces effets pour la garantie de sa créance, et le preneur les donne tacitement en gage: tel est le fondement du privilège, et il en détermine l'étendue.

412. Il y a des objets que, dans tous les systèmes, on considère comme garnissant les lieux loués, ce sont les meubles meublants destinés à l'usage des personnes qui habitent la maison, ou à l'ornement des appartements. On a soutenu parfois devant les tribunaux qu'il fallait limiter

(1) Martou, *Commentaire*, t. II, p. 100, n° 407.

le privilège à cette catégorie de meubles. C'est une interprétation trop restrictive. Elle exclurait le linge, qui n'est pas compris dans l'expression *meubles meublants*, et qui néanmoins *garnit*; l'usage vulgaire le prouve. Quand on loue une *maison garnie*, le linge fait partie des objets que le bailleur fournit au locataire, par la raison très-simple que la maison doit être *garnie* de tout ce qui est nécessaire pour l'habitation. Cela prouve qu'il ne faut point s'attacher au caractère d'apparence; le linge est renfermé dans des armoires, et néanmoins, dans l'intention des parties contractantes, il fait partie du gage sur la foi duquel le bail est consenti. Il en est de même de la vaisselle et de l'argenterie qui fait partie du service de table; le bailleur y compte, pour peu que le bail soit de quelque importance, et l'intérêt du bailleur est aussi celui du locataire: de là le gage tacite sur lequel repose le privilège (1).

413. Jusqu'ici l'on est d'accord. On s'accorde également à exclure certains meubles du privilège, comme ne garnissant pas les lieux loués. On n'a jamais dit de l'argent qu'il garnit l'appartement où se trouve le coffre-fort. Bien moins encore dit-on des valeurs commerciales et industrielles qu'elles garnissent. Ce qui est décisif, c'est que les maisons *garnies* qu'on loue dans les grandes villes ne comprennent certainement pas le numéraire ou des billets de banque. Il n'est pas besoin d'un principe pour décider ces questions, le bon sens suffit; on ne devrait pas même les discuter (2).

Il y a controverse sur les bijoux et les pierreries. Si l'on admet notre principe d'interprétation, il n'y a pas le moindre doute: ces objets ne garnissent pas la maison, ils ornent la personne. Quand on loue une maison garnie, quelque luxueuse qu'elle soit, on ne la garnit pas de bijoux; il est ridicule de mettre cela en question. Quant à l'intention tacite qui constitue le gage, elle ne peut avoir pour objet que des choses que tout locataire possède et qui offrent une utilité ou un agrément quelconques pour les

(1) Duranton, t. XIX, p. 105, n° 79, et tous les auteurs.

(2) Aubry et Rau, t. III, p. 139, notes 6 et 8, § 261, et les auteurs cités

habitants de la maison; et quel rapport y a-t-il entre une maison et des diamants? Inutile d'insister (1).

414. Il n'y a point de jurisprudence sur les points que nous venons de toucher, preuve que les difficultés qui embarrassent la théorie sont étrangères à la vie réelle. Voici une singulière question qui s'est présentée devant la cour de Lyon. Un propriétaire fit saisir-gager les métiers placés par le locataire dans l'usine qu'il tenait à bail. Il prétendit que la saisie comprenait aussi le droit de se servir des métiers, c'est-à-dire, dans l'espèce, le brevet d'invention qui, lors de la saisie, appartenait au preneur. La cour répond par le texte, qui exige que les meubles *garnissent* les lieux loués; et peut-on dire d'un objet incorporel qu'il garnit l'usine (2)?

415. Le locataire fait assurer son mobilier ou son risque locatif. On demande si le privilège du bailleur s'étend à l'indemnité qui est due au preneur en cas d'incendie. Il y a une nombreuse jurisprudence sur cette question (3); elle se réduit à des termes très-simples. L'indemnité n'est certes pas un objet mobilier qui garnit la maison, qu'elle soit due ou qu'elle soit payée; quand elle est payée, elle se confond avec l'argent, lequel n'est pas grevé du privilège; et si elle est due, c'est une créance du locataire, et les créances ne garnissent pas. Il faudrait donc une disposition de la loi pour subroger l'indemnité au mobilier qui était frappé du privilège. En droit français, il n'y a pas de loi qui établisse la subrogation. La loi belge (art. 10) a comblé la lacune; nous y reviendrons en traitant de l'extinction des privilèges et hypothèques.

416. Ce que nous venons de dire ne s'applique qu'aux maisons qui servent exclusivement à l'habitation. Il y a des immeubles qui ont encore une autre destination; les locataires qui les habitent exercent une profession ou un commerce qui nécessitent des matières premières ou des

(1) Martou, t. II, p. 101, n° 408. Valette, p. 60, n° 55. Duranton, t. XIX, p. 104, 105, n° 79. Aubry et Rau, t. III, p. 139, note 8, § 261.

(2) Lyon, 26 décembre 1863 (Dalloz, 1864, 2, 234). Comparez Paris, 8 mars 1841 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 250, 2°).

(3) Voyez les sources dans Aubry et Rau, t. III, p. 139, note 10, § 261