

marchandises. L'atelier peut être une fabrique comprenant tout ensemble des matières premières, des métiers, des machines et des produits que l'on appelle toujours manufacturés, quoique le travail ne se fasse plus à la main. Le privilège s'étend, dans ces divers cas, à tous les objets mobiliers qui sont nécessaires à l'exercice de la profession, du commerce ou de l'industrie. Cela est de doctrine et de jurisprudence.

La cour de cassation de Belgique a rendu sur cette question un arrêt de principe. On prétendait que la loi n'avait en vue que les meubles meublants; ce qui excluait les matières premières et les marchandises fabriquées. La cour répond que le texte ne parle pas de meubles meublants, ce qu'il aurait dû dire s'il avait entendu y restreindre le privilège du bailleur. La loi dit, au contraire, en termes généraux : *tout ce qui garnit* la maison louée. Or, la loi s'applique non-seulement aux maisons qui servent d'habitation, elle donne un privilège pour tout bail d'immeubles; donc le privilège doit porter sur tout ce qui garnit des immeubles, quelle que soit leur destination; les objets qui garnissent sont, dans ce cas, ceux qui servent à l'exploitation du commerce ou de l'industrie du locataire; et si les matières premières garnissent, il en doit être de même des produits, des marchandises confectionnées et de celles que le locataire marchand achète pour les revendre; la nature des objets qui garnissent varie nécessairement avec la destination des lieux loués. L'esprit de la loi ne laisse aucun doute. Le bailleur doit avoir une garantie pour les loyers d'un établissement industriel ou commercial; sa créance sera généralement beaucoup plus forte que celle d'un bail de maison, donc sa garantie doit aussi être plus étendue. Comptera-t-il sur les meubles meublants? C'est à peine s'il y en a dans une fabrique; les métiers et les machines sont immobilisés; de meubles servant à l'usage de la personne, il n'y en a point, ou il y en a peu; de sorte que, pour les immeubles les plus précieux, la garantie serait nulle si elle était limitée aux meubles meublants. Il est certain que telle n'est point l'intention des parties contractantes : le bailleur veut une garantie, et le preneur est intéressé à l'of-

frir complète; et en quoi cette garantie consisterait-elle, sinon dans les matières premières et dans les marchandises (1)?

La cour de cassation de France a consacré le même principe dans un arrêt plus récent; elle a jugé, sans même discuter la question, que les marchandises formant l'objet du commerce du preneur, qui se trouvent dans les lieux pour les recevoir, sont *évidemment* des objets garnissant les lieux loués, et sont, par conséquent, soumises au privilège du bailleur (2). Nous n'aimons pas cette manière de trancher les difficultés; il ne suffit pas de dire qu'une chose est évidente, il faut prouver qu'elle l'est.

II. Des objets qui n'appartiennent pas au preneur.

417. Le privilège porte-t-il sur les objets qui garnissent quand ils n'appartiennent pas au preneur? En théorie, il faudrait répondre négativement. En effet, le privilège du bailleur est un gage tacite; or, le gage, de même que l'hypothèque de la chose d'autrui, est nul (t. XXVIII, n° 206). Mais la théorie n'a point d'intérêt pratique en ce qui concerne le privilège du bailleur. En quoi consiste le gage que la loi lui accorde sur les meubles qui garnissent la maison louée? Le bailleur compte sur le mobilier que le locataire met dans les lieux loués. A-t-il le droit de s'informer si le preneur est propriétaire des meubles qui garnissent? Non, car il n'intervient aucune convention entre les parties : le preneur n'offre pas tel objet comme garantie au bailleur, que celui-ci puisse refuser. Il doit donc compter sur les meubles que le locataire transporte dans la maison. Cette raison n'est point décisive; il ne suffit pas de l'intention du bailleur pour valider le gage, il faut aussi que le preneur ait le droit de lui donner la chose en gage. Ici est le nœud

(1) Rejet, 2 février 1843 (*Pasicrisie*, 1843, 1, 118). Voyez une application du principe dans un arrêt de la cour de Bruxelles qui décide que les objets qui se trouvent dans une pharmacie sont grevés du privilège (2 novembre 1842 (*Pasicrisie*, 1842, 2, 312).

(2) Rejet, 9 novembre 1869 (*Dalloz*, 1870, 1, 213).

de là difficulté. Le preneur possède un objet mobilier; en vertu de sa possession, il est présumé propriétaire; il peut donc transmettre la propriété de la chose et, par suite, la grever d'un droit réel. Cela n'est pas douteux quand le preneur possède comme propriétaire et de bonne foi; il peut invoquer la maxime qu'en fait de meubles, la possession vaut titre, et, par suite, le bailleur peut aussi s'en prévaloir. Jusqu'ici il n'y a aucun doute; mais que faut-il décider si le preneur ne possède pas comme propriétaire? Il est emprunteur, dépositaire, locataire; le prêteur, le déposant, le bailleur a contre lui une action personnelle, que le possesseur ne peut pas repousser par la maxime qu'en fait de meubles, la possession vaut titre. Donc, en principe, les propriétaires peuvent réclamer la restitution des objets prêtés, loués ou déposés. Voilà un conflit entre le privilège et le droit de propriété: lequel l'emportera?

Pothier enseigne que le privilège l'emporte sur la propriété, mais les motifs qu'il donne prouvent qu'il est très-embarrassé pour justifier sa doctrine. Il suppose qu'un tapissier a loué des meubles au preneur; si le propriétaire de la maison saisit les meubles, le tapissier ne peut se les faire rendre qu'à la charge de payer les loyers. Pothier se fonde sur ce que le tapissier, en remettant les meubles à un locataire, est censé avoir consenti à ce qu'ils fussent obligés au paiement des loyers. Voilà un consentement présumé qu'il est difficile d'admettre, le législateur seul pouvant établir des présomptions qui dépouillent un propriétaire de son droit. Pothier lui-même ne paraît pas avoir grande confiance dans son argumentation, car il cherche un appui dans les textes des coutumes qui avaient été interprétées en ce sens; mais l'argument *a contrario* que l'on en déduisait est sans valeur, puisque le texte des coutumes n'est pas celui du code civil. Tout ce que l'on peut dire, c'est que, le privilège du bailleur étant traditionnel, il faut interpréter le code par la tradition. Il y a une disposition formelle du code qui consacre cette interprétation: «Lorsqu'un cheptel, dit l'article 1813, est donné au fermier d'autrui, il doit être notifié au propriétaire de qui ce fermier tient, sinon ce propriétaire peut le saisir et vendre pour ce

que son fermier lui doit.» Ce que l'article 1813 dit des animaux donnés à bail doit être étendu, par identité de raison, à toutes choses que le locataire d'une maison reçoit à titre de bail, et, par analogie, aux effets prêtés et déposés (1).

Reste à donner un motif juridique de la doctrine traditionnelle. Duranton croit que ce qu'il y a de mieux à dire, c'est qu'il y a faute ou imprudence de la part du propriétaire des effets mobiliers de les avoir confiés à un locataire de la solvabilité duquel il n'était pas certain. Cette raison est encore plus mauvaise que celle de Pothier; l'imprudence du propriétaire des meubles peut-elle autoriser le locataire à engager, pour le paiement de ses loyers, des choses qui ne lui appartiennent point? Il nous semble que l'article 2279 fournit un motif plus juridique. Celui qui possède un objet mobilier à titre de propriétaire en acquiert la propriété, s'il est de bonne foi. Si l'on peut acquérir la propriété d'un objet mobilier par la possession de bonne foi, on peut aussi acquérir un droit réel sur un objet mobilier que l'on possède de bonne foi; or, le bailleur a un droit réel sur les objets qui garnissent les lieux loués; il l'a à titre de gage, donc parce qu'il possède, car il n'y a pas de gage sans possession. C'est le preneur qui les soumet à ce gage en les recevant chez lui; peu importe qu'il ne soit pas propriétaire, car la propriété des objets mobiliers est acquise à l'acquéreur, quand même le vendeur n'en a pas la propriété; de même le bailleur acquiert son droit réel sur les meubles qu'il possède par l'intermédiaire du preneur, quoique celui-ci n'en soit pas propriétaire, il suffit que le bailleur les possède de bonne foi. Dans cette théorie, il est indifférent que le preneur sache que les meubles ne lui appartiennent pas; il est encore plus indifférent que le propriétaire des objets mobiliers ait une action en restitution, et il n'est pas nécessaire de présumer, avec Pothier, qu'il consent à ce que les meubles servent de gage au bailleur, car ce n'est pas le propriétaire des effets mobiliers qui les donne en gage,

(1) Duranton, t. XIX, p. 111, n° 86, et la plupart des auteurs. Pont suit la doctrine de Pothier (*Du louage*, n° 243), t. I, p. 88, n° 122. Comparez Bruxelles, 7 juin 1837 (*Pasicrisie*, 1837. 2. 128).

c'est le preneur; tout se passe entre celui-ci et le bailleur de l'immeuble; et, dans ces rapports, on peut appliquer le principe qu'en fait de meubles, la possession vaut titre (1).

418. Cette théorie explique aussi la condition que la doctrine et la jurisprudence exigent pour que le bailleur ait un privilège sur les objets mobiliers qui n'appartiennent pas au preneur. Il doit être de bonne foi, c'est-à-dire qu'il doit ignorer que ces objets sont la propriété d'un tiers; s'il le sait, il n'aura pas de privilège. Quel est le motif de cette condition? Dans la théorie de Pothier, elle n'a pas de raison d'être. Si le tiers propriétaire consent à affecter les meubles au privilège du bailleur, il ne peut plus être question de la mauvaise foi de celui-ci; il n'y a pas de mauvaise foi à recevoir en gage des objets qui appartiennent à un tiers, avec le consentement de ce tiers. La condition ne s'explique pas davantage dans le système de Duranton: qu'importe la bonne foi du bailleur, si l'imprudence du tiers est le fondement du droit de gage? A vrai dire, cette explication n'explique rien.

Il y a une autre doctrine qui explique tout par la bonne foi du bailleur; en voyant des meubles en la possession de son locataire, dit-on, il a dû croire que celui-ci en était le propriétaire; il a compté sur ces meubles, on ne peut pas les soustraire à son droit de gage sans tromper sa légitime attente. Cette raison du privilège fait défaut quand le bailleur savait que les meubles n'appartenaient pas à son locataire (2). L'explication est également insuffisante. La bonne foi du bailleur ne peut pas donner au preneur le droit de constituer un privilège sur des objets qui ne lui appartiennent pas, de même que la bonne foi du vendeur ne suffit point pour transférer la propriété à l'acheteur. Mais, d'après le principe de l'article 2279, la bonne foi de l'acheteur peut être opposée au propriétaire qui revendique la chose contre

(1) Valette, *Des privilèges*, p. 60, n° 56. Besançon, 26 juillet 1876 (Dalloz, 1877, 2, 39). La cour a jugé que le bailleur d'une maison dans laquelle le locataire a ses ateliers d'imprimerie est privilégié sur le métal des clichés, bien que l'éditeur en soit propriétaire.

(2) Martou, t. II, p. 104, n° 411.

le possesseur; et ce principe est aussi applicable aux démembrements de la propriété mobilière. Si l'acheteur est de mauvaise foi, il ne peut pas repousser la revendication par la maxime qu'en fait de meubles, la possession vaut titre. De même celui qui possède une chose mobilière en vertu d'un droit réel ne peut pas se prévaloir de sa possession contre le propriétaire, quand il savait que la chose n'appartenait pas à celui qui lui a concédé le droit réel (1).

419. L'application du principe soulève des difficultés. Si le bailleur a toujours ignoré que les objets fussent la propriété d'un tiers jusqu'à ce que celui-ci s'oppose à l'exercice du privilège, le droit du bailleur n'est point douteux. Mais si, lors du transport des objets dans les lieux loués, il ignorait qu'ils fussent la propriété d'un tiers, et qu'ensuite il apprend qu'ils n'appartiennent pas au locataire, pourra-t-il néanmoins exercer son privilège? La solution dépend de l'interprétation que l'on donne au principe de l'article 2279. Si l'on admet, avec l'opinion générale, que le possesseur de bonne foi devient propriétaire par la prise de possession de la chose, et que, une fois devenu propriétaire, il conserve la propriété, quand même il cesserait d'être de bonne foi, la solution n'est pas douteuse. Le bailleur acquiert un droit réel sur les objets mobiliers que le preneur transporte dans les lieux loués, en supposant qu'il soit de bonne foi à ce moment, et il conservera ce droit alors même qu'il apprendrait plus tard que les objets grevés de son privilège n'appartenaient pas au preneur. La doctrine et la jurisprudence se sont prononcées pour cette opinion (2). Nous reviendrons sur la question de principe au titre de la *Prescription*.

420. Le bailleur qui sait que tels meubles n'appartiennent pas au preneur ne peut pas exercer son privilège sur ces objets. Faut-il, pour qu'il soit censé le savoir, que le propriétaire des effets mobiliers lui ait fait connaître ses

(1) Valette, *Des Privilèges*, p. 61, n° 56.

(2) Martou, t. II, p. 105, n° 413. Pont (t. I, p. 84, n° 119) fait une restriction que MM. Aubry et Rau ont raison de rejeter (t. III, p. 142, note 23). Comparez Mourlon, *Examen*, t. I, p. 245, n° 88. Il y a un arrêt de la cour de Liège, 8 avril 1865 (*Pasicrisie*, 1865, 2, 254) dans le sens de l'opinion générale.

droits par une notification? En principe, la négative nous paraît certaine. Il s'agit de savoir si un possesseur est de bonne foi (n° 418); or, la bonne foi est une question de fait. Il est certain que, dans le cas de vente d'un meuble, l'acheteur est de mauvaise foi s'il sait, n'importe de quelle manière, que son vendeur n'était pas propriétaire de la chose vendue. Or, le bailleur invoque, de même que l'acheteur, la maxime qu'en fait de meubles, la possession vaut titre; on doit donc lui appliquer les principes qui régissent la bonne foi (1).

La question est cependant controversée. Le dernier auteur qui a écrit sur la difficile matière des privilèges, M. Pont, enseigne qu'il n'y a point de principe absolu dans notre espèce, que tout est dans les circonstances; et il entend par là que si la connaissance quelconque que le bailleur a eue fait supposer qu'il a renoncé au gage, on ne peut pas exiger que le propriétaire des objets mobiliers lui ait fait une notification préalable; mais, hors ce cas, cette notification est une nécessité, parce que c'est le seul moyen de prouver d'une manière précise que le bailleur a connu l'état réel des choses (2). Nous croyons que c'est mal poser la question et mal la résoudre. Il ne s'agit pas de savoir si le bailleur renonce ou non à son privilège; la connaissance qu'il a, par une voie quelconque, que les meubles n'appartiennent pas au locataire le constituent de mauvaise foi, et la mauvaise foi empêche le privilège de prendre naissance. Il faut donc écarter toute idée de renonciation. Quant à la question de preuve, la décision est très-simple, comme nous allons le dire: on applique le droit commun par cela seul que la loi n'y a pas dérogé. Est-ce que le droit commun est par hasard que la mauvaise foi du possesseur doit se prouver par une notification? Il faut dire, au contraire, que l'interprète n'a pas le droit d'exiger une notification, par cela seul que la loi ne l'exige point.

La jurisprudence est divisée, et elle est peu précise. Il y a des arrêts en faveur de l'opinion que nous enseignons

(1) Martou, t. II, p. 107, n° 415. Aubry et Rau, t. III, p. 142, note 22, § 261.

(2) Pont, t. I, p. 89, n° 122.

et qui est généralement suivie par les auteurs (1). D'autres arrêts exigent que le propriétaire des effets mobiliers fasse connaître ses titres et ses droits au bailleur, sans dire comment il doit donner cette connaissance et sans motiver cette condition (2). Des décisions non motivées n'ont aucune autorité. Enfin il y a un arrêt de la cour de Bruxelles qui exige formellement une notification (3); Martou dit qu'il le tient pour vicieux en tous points. La cour pose en principe que le propriétaire des meubles, en consentant à ce qu'ils soient transportés dans les lieux loués, est présumé par cela même consentir que les meubles soient affectés au gage du bailleur. Nous avons bien des fois écarté les présomptions que les interprètes imaginent pour le besoin de la cause, parce qu'il n'y a point de présomption sans loi. Dans l'espèce, la présomption n'a pas de raison d'être, il n'y a aucun rapport entre le propriétaire des effets mobiliers et le bailleur; ce n'est pas le propriétaire des meubles qui les soumet au gage, c'est le preneur de l'immeuble; pour mieux dire, c'est la loi. Pour que l'on pût admettre que le propriétaire des meubles les greève d'un droit de gage au profit du bailleur, il devrait intervenir une convention entre lui et le bailleur, et une convention se présume-t-elle? Après avoir créé une présomption, la cour ajoute que cette présomption admet la preuve contraire. Sans doute, mais quelle est la preuve contraire qui est admise en matière de présomptions? C'est toute preuve légale. D'après la cour de Bruxelles, il faudrait une notification, parce que la loi l'exige dans le cas du cheptel prévu par l'article 1813. C'est encore mal raisonner; de ce que, dans un cas spécial, la loi exige une notification, on ne peut pas conclure qu'une notification est toujours nécessaire pour constater la mauvaise foi. L'article 23 de la loi hypothécaire, que la cour invoque, prouve plutôt le contraire, puisqu'il se contente de la connaissance que le vendeur

(1) Bruxelles, 18 juin 1850 (*Pasicrisie*, 1850, 2, 26).

(2) Douai, 19 février 1848 (*Dalloz*, 1849, 2, 34). Liège, 22 juillet 1851 (*Pasicrisie*, 1851, 2, 317).

(3) Bruxelles, 11 novembre 1836 (*Pasicrisie*, 1836, 2, 239). Comparez Liège, 8 avril 1865 (*Pasicrisie*, 1865, 2, 154).

donne au bailleur. Nous reviendrons sur cette disposition, qui est également spéciale, puisque le vendeur n'est plus propriétaire des objets au moment où ils sont transportés chez le locataire. Tout ce qui résulte de ces textes, c'est qu'il y a des cas dans lesquels la loi veut que le propriétaire des effets mobiliers fasse connaître ses droits au bailleur et exige même une notification; encore la doctrine et la jurisprudence décident-elles que, dans le cas de l'article 1813, la notification n'est point de rigueur (1). Le principe, tel que nous l'avons établi, reste donc intact; aucune notification n'est requise pour constituer le bailleur de mauvaise foi.

421. Comment se fera la preuve de la mauvaise foi du bailleur? Nous répondons d'après le droit commun, puisque la loi ne prévoit pas même la difficulté; et, dans le silence de la loi, ce sont les principes généraux qui reçoivent leur application. Il ne saurait y avoir de doute sur ces principes. C'est le propriétaire des objets mobiliers qui demande à prouver que le bailleur savait que ces objets n'appartenaient pas au locataire. Doit-il faire cette preuve par écrit? Non, car aucune convention n'intervient entre lui et le bailleur. La mauvaise foi du bailleur est donc un simple fait qui se prouve par témoins et par présomptions, quelle que soit la valeur du litige. La doctrine (2) et la jurisprudence (3) sont en ce sens.

422. Pothier fait la remarque qu'il y a des objets mobiliers qui ne sont pas affectés au privilège du bailleur, quoique par leur nature ils garnissent, en général, les lieux loués. Nous avons dit que les matières premières et les produits fabriqués garnissent les ateliers et les fabriques. Cela suppose qu'ils appartiennent au locataire; si c'est un tiers qui a remis les objets mobiliers à l'ouvrier ou au fabricant pour les manufacturer, ils ne sont pas frappés du privilège. Pothier en a fait la remarque: « Le linge, dit-il, que l'on donne à un blanchisseur pour le blanchir, l'étoffe que l'on

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 142, note 22, § 261. Comparez le t. XXVI de mes *Principes*, n° 103.

(2) Valette, p. 62, n° 56. Martou, t. II, p. 107, n°s 415 et 416.

(3) Aix, 30 mars 1865 (Daloz, 1866, 2, 9).

donne à un tailleur pour faire des habits, les montres qu'on donne à un horloger pour les raccommoder, les livres qu'on donne à un relieur pour les relier, et autres choses semblables ne sont point censés garnir les maisons de ces personnes et ne répondent pas des loyers qu'elles en doivent (1). » La doctrine et la jurisprudence sont d'accord sur ce point (2). Il reste à voir quelle est la raison de décider.

A notre avis, c'est l'application du principe que nous venons d'établir: le privilège du bailleur ne porte point sur les meubles que le bailleur sait ne pas appartenir au preneur. Comment prouver qu'il le sait? Par toute preuve légale, même les présomptions. Or, le bailleur connaît la profession du locataire, il sait qu'à raison de sa profession il reçoit des effets mobiliers pour les façonner; il sait donc que ces objets ne lui appartiennent pas; dès lors ils ne peuvent être affectés du privilège. Il faut entendre en ce sens ce que dit M. Valette: la connaissance que le locateur a du droit des tiers est *présumée* à l'égard des objets mobiliers dont l'introduction dans la maison louée s'explique par la profession du locataire (3). Non pas qu'il y ait une présomption légale, mais les présomptions de l'homme sont admises pour prouver la mauvaise foi du bailleur, puisque la preuve testimoniale est admissible.

On s'énonce donc d'une manière trop absolue en disant que le privilège du bailleur ne frappe pas les objets qui n'ont été remis au locataire qu'à raison de son industrie et seulement pour être façonnés ou travaillés. Il faut ajouter une condition: c'est que le propriétaire en ait été instruit, ou qu'il n'ait pu l'ignorer d'après les circonstances ou la nature de l'industrie. Si Pothier ne mentionne pas cette condition, c'est que, dans les cas qu'il cite, le doute n'est pas possible; le bailleur ne peut pas compter, pour la sûreté de ses loyers, sur des objets qui ne font que passer entre les mains de celui à qui on les confie; le linge ne se trouve

(1) Pothier, *Du louage*, n° 245.

(2) Duranton, t. XIX, p. 107, n° 82, et tous les auteurs. Voyez les arrêts cités plus loin.

(3) Valette, *Des Privilèges*, p. 62, n° 56. Comparez Martou, t. II, p. 108, n° 417.