

chez la blanchisseuse que pour être blanchi ; dès qu'il l'est, l'ouvrière le rend à ceux qui le lui ont remis ; la profession de la locataire fournit ici la preuve que le bailleur a su que les objets ne garnissent point la maison louée. Mais la profession du locataire peut laisser un doute ; dans ce cas, il faut qu'il soit prouvé que le propriétaire ait su que les objets litigieux ne se trouvaient chez le locataire que pour être travaillés. Nous allons rencontrer la difficulté en exposant la jurisprudence.

Dans une espèce jugée par la cour de Paris, il s'agissait de savoir si le bailleur d'un moulin avait un privilège sur les farines que les tiers donnaient à moudre au locataire. En principe, la négative est certaine ; si le bailleur a un privilège sur les objets qui garnissent les lieux loués, c'est, dit la cour, parce que ces objets sont présumés appartenir au preneur ; d'où suit que le privilège doit cesser quand le propriétaire a dû savoir, par la nature même de l'exploitation, que les objets qui garnissent n'appartiennent pas au locataire. Le principe pourrait être formulé d'une manière plus exacte ; le privilège frappe tous les objets qui garnissent la maison, quand même ils ne seraient pas la propriété du preneur, à moins que le propriétaire ne sache qu'ils ne lui appartiennent point ; la preuve qu'il le sait peut résulter de présomptions abandonnées à la prudence du magistrat, et la profession du locataire est une de ces présomptions. Voici quel était le motif de douter. Le bail portait défense au meunier de moudre pour autrui ; donc, disait le bailleur, les farines qui se trouvent dans le moulin appartiennent au preneur. La cour répond que cette clause exorbitante ne pouvait être opposée aux tiers ; que, par conséquent, les propriétaires des farines étaient admis à faire valoir leur droit de propriété (1).

La cour de cassation a appliqué le principe au cas où des tiers remettaient à un fabricant des balles de coton pour être converties en fil. Elle dit aussi d'une manière trop absolue que le privilège du bailleur ne s'applique qu'aux objets qui appartiennent au preneur. Mais il est vrai de

(1) Paris, 18 décembre 1848 (Daloz, 1849, 2, 34).

dire, comme la cour l'ajoute, que le privilège ne porte pas sur des objets manipulés, manufacturés ou façonnés pour le compte d'autrui avec des matières remises par des tiers dans les usines, fabriques ou boutiques destinées à ces usages, et dans lesquelles le public aurait l'habitude de faire convertir les matières premières en de nouvelles formes. Or, dans l'espèce, il était constaté que les balles de coton saisies par le bailleur appartenaient à un tiers, qui les avait remises pour être converties en fil, ainsi que cela se pratiquait généralement dans cette fabrique, pour tout le monde (1).

Un arrêt récent de la cour de cassation a décidé la difficulté de principe. La cour rappelle d'abord que le privilège du bailleur grève les meubles qui garnissent, alors même qu'ils appartiennent à des tiers. Pour écarter le bailleur, il ne suffit pas que les meubles aient été remis au locataire à raison de son industrie et en vue d'un emploi ou usage déterminé ; il faut encore qu'il résulte des circonstances ou de la nature même de cette industrie que le locateur en ait eu connaissance ou n'a pu l'ignorer. Dans l'espèce, le locataire était un tailleur ; qui, à la différence de la plupart des tailleurs dans les grandes villes, ne fournissait pas le drap, mais se bornait à façonner pour ses commettants les matières premières qu'on lui confiait. Le bailleur n'avait pas été informé de cette situation exceptionnelle ; les pièces de drap qui étaient remises au locataire figuraient dans ses magasins comme si elles lui appartenaient ; elles garnissaient donc les lieux loués. Dès lors ces objets étaient frappés du privilège. Ce n'était pas le cas d'appliquer l'exception traditionnelle, puisque le bailleur ignorait que les meubles litigieux n'appartenaient pas au locataire (2). On s'est prévalu, dans cette affaire, d'un arrêt de la cour de cassation qui décide que les marchandises consignées à un commissionnaire ne sont pas grevées du privilège (3). L'espèce est toute différente de celle que nous venons de rapporter. Le loca-

(1) Rejet, 22 juillet 1823 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 249).

(2) Rejet, 17 mars 1873, au rapport de Guillemard (Daloz, 1874, 1, 442). Comparez Liège, 14 juin 1876 (*Pasicrisie*, 1876, 2, 373).

(3) Rejet, 13 août 1872 (Daloz, 1872, 1, 466).

taire étant commissionnaire, les effets consignés ne pouvaient lui appartenir; et il était constaté que le bailleur avait connaissance de ce fait.

423. La question de savoir si ces principes s'appliquent aux marchandises d'un consignateur qui se trouvent à titre de dépôt ou de consignation dans les magasins d'un commissionnaire, a été portée plusieurs fois devant la cour de cassation. On disait que le tiers propriétaire devait prouver que le bailleur savait que les marchandises n'appartenaient pas au locataire. Sans doute. Mais il s'agit de savoir comment cette preuve peut se faire; l'arrêt attaqué se fondait sur la notoriété publique et sur les circonstances de la cause, c'est-à-dire sur des présomptions de l'homme; ce qui était très-juridique, puisqu'il s'agissait de prouver un simple fait (1).

Il y a cependant un motif de douter, que le pourvoi a fait valoir dans une espèce plus récente. La cour rejeta le pourvoi par deux motifs. D'abord parce que le privilège du locateur ne porte pas sur les objets placés chez le locataire, non pour y rester, mais provisoirement et en passant, tels que les marchandises qui sont en dépôt ou en consignation chez un commissionnaire. Ensuite parce qu'il n'y a pas lieu au privilège dans le cas où le bailleur sait que les objets mobiliers qui garnissent les lieux loués n'appartiennent pas au locataire; or, le bailleur savait que les marchandises sur lesquelles il prétendait exercer son privilège étaient des marchandises consignées. Le pourvoi objectait qu'il y avait une différence essentielle entre un commissionnaire et tout autre dépositaire; le commissionnaire, agissant en son propre nom, peut disposer des marchandises; partant, il en est propriétaire à l'égard des tiers; ce qui lui permet de les affecter au gage du bailleur. La cour répond que le fait d'emmagasiner des marchandises n'est pas par lui-même un acte de disposition; que, dès lors, elles restent sous l'empire du principe qui soustrait au privilège les effets dont le locataire n'est pas propriétaire; et le commis-

(1) Rejet, chambre civile, 21 mars 1826 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 258).

sionnaire n'est pas propriétaire, le nom qu'il porte le prouve (1).

Il y a un arrêt en sens contraire de la cour de Paris; il exige, pour que les marchandises déposées chez le commissionnaire ne soient pas grevées du privilège, que les consignateurs aient fait une déclaration judiciaire, c'est-à-dire une notification par huissier, portant qu'ils entendent soustraire les marchandises au privilège du locateur (2). Si l'on demandait à la cour quelle loi exige cette condition? Et appartient-il au juge d'établir des conditions et de faire la loi? Nous croyons inutile d'insister, puisque l'arrêt n'est pas même motivé.

424. Nous avons supposé jusqu'ici que les objets mobiliers qui se trouvent chez le preneur ne lui appartiennent point, et qu'ils sont soustraits au privilège par le motif que le bailleur sait que le locataire n'en est pas le propriétaire. Il se peut que le preneur soit propriétaire, mais à charge d'un privilège: tel est le cas où les objets sont vendus et non payés. Le conflit s'élève alors, non entre le bailleur et le propriétaire, mais entre deux créanciers privilégiés: lequel l'emportera, le vendeur ou le bailleur? L'article 23 décide la question; nous y reviendrons en traitant du rang des privilèges.

425. La doctrine que nous venons d'exposer rattache le privilège du bailleur au principe de l'article 2279 (n° 418). Il faut donc appliquer au privilège du bailleur ce que cet article dit du tiers acquéreur d'une chose volée ou perdue. Le propriétaire peut la revendiquer contre un tiers acquéreur de bonne foi. Par identité de raison, le propriétaire doit avoir le droit de revendiquer sa chose contre un tiers possesseur de bonne foi qui oppose son privilège au propriétaire: le privilège ne peut pas s'établir sur une chose volée ou perdue, puisque le propriétaire peut la revendiquer pendant trois ans; et s'il la revendique, le droit de propriété l'emporte sur le privilège. La situation du tiers acquéreur est singulière: comme acheteur, il est proprié-

(1) Rejet, 13 août 1872 (Dalloz, 1872, 1, 466).

(2) Paris, 5 mai 1828 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 260, 1°).

taire, mais il est sujet à l'action en revendication pendant trois ans; il ne peut donc faire aucun acte de disposition au préjudice du propriétaire de la chose volée ou perdue; s'il la revend, le propriétaire dépouillé conserve son droit de la revendiquer; à plus forte raison le propriétaire peut-il faire valoir son droit contre un simple créancier privilégié (1).

III. Des objets qui appartiennent au sous-locataire.

426. Le bailleur peut-il exercer son privilège sur le mobilier du sous-locataire? Aux termes de l'article 820 du code de procédure, les effets des sous-locataires et des sous-fermiers peuvent être saisis-gagés pour les loyers et fermages dus par le locataire ou fermier de qui ils tiennent. La saisie-gagerie est le préliminaire de l'exercice du privilège (code de proc., art. 819); si le bailleur a le droit de saisir-gager les effets du sous-preneur, c'est que ces effets sont affectés à son privilège. Il y a cependant ici une anomalie, et ce n'est pas la seule que l'on rencontre dans la matière difficile du sous-bail. Le privilège du bailleur repose sur un gage tacite, donc sur une convention que la loi suppose et qui intervient entre le débiteur et son créancier; or, le sous-bail se fait entre le locataire et le sous-locataire; celui-ci doit garantir les droits de son bailleur en garnissant les lieux loués d'un mobilier suffisant pour assurer le paiement de son loyer; le privilège appartient donc au locataire principal, il n'appartient pas au bailleur primitif; celui-ci ne contracte pas avec le sous-locataire, et là où il n'intervient aucune convention, il ne peut pas s'agir d'un gage tacite. Nous renvoyons, quant à la difficulté de principe, au titre du *Louage* (t. XXV, nos 200-203). Les textes ne laissent aucun doute. D'après l'article 1753, le sous-locataire est tenu envers le propriétaire jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation. Le sous-locataire est donc tenu envers le bail-

(1) Duranton, t. XIX, p. 106, n° 31, et tous les auteurs.

leur principal, sur les meubles qui garnissent les lieux loués et qui sont sa propriété. Il y a, en vertu de la loi, gage tacite au profit du bailleur principal, quoique aucune convention n'existe entre lui et le sous-locataire; seulement ce gage est limité; le bailleur ne peut le faire valoir que jusqu'à concurrence de ce que le sous-locataire doit au sous-locataire au moment de la saisie (1).

427. La situation complexe du bailleur privilégié et du sous-locataire a soulevé quelques doutes dans l'application du principe, difficultés qui tiennent à la théorie plutôt qu'à la pratique, car la décision n'est guère douteuse. Il est dit dans l'acte de bail que le preneur pourra sous-louer et céder son bail et même vendre son établissement de commerce; le locataire use de ce droit; on demande si le bailleur conserve son privilège sur le mobilier qui garnit les lieux loués par le sous-locataire. Le mobilier n'est plus la propriété du preneur primitif, devenu sous-bailleur; il appartient au sous-locataire, et il est affecté au privilège du sous-bailleur. Il faut donc décider que le bailleur primitif n'a action sur le mobilier que dans les limites de ce que doit le sous-preneur. La cour de Paris a jugé que le bailleur principal conservait son privilège sur le mobilier vendu, parce que le locataire n'avait pu le vendre que grevé du privilège dont il était affecté (2). Cela ne nous paraît pas exact. Le privilège mobilier n'affecte pas les meubles, comme l'hypothèque affecte l'immeuble; aussi le créancier privilégié n'a-t-il pas, en principe, le droit de suite. Si la loi permet au bailleur de revendiquer les objets mobiliers, c'est quand le preneur les déplace sans son consentement; or, dans l'espèce, il ne s'agissait pas de revendication, le fonds de commerce avait été vendu avec le consentement du bailleur; dès lors celui-ci ne pouvait plus avoir de privilège sur des meubles qui n'appartenaient plus à son locataire.

(1) Rejet, 2 avril 1806 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 430, 1°).

(2) Paris, 28 février 1832 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 240). Comparez Amiens, 10 avril 1839 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 430, 1°).

IV. Des fruits.

428. Aux termes de l'article 20 (code civ., art. 2102), le privilège du bailleur porte sur les fruits de la récolte de l'année. Faut-il induire de là que le privilège ne grève pas les fruits des années précédentes? Non, certes; ces fruits sont compris dans cette expression de la loi : *tout ce qui garnit la ferme*; car la ferme est destinée à recevoir les fruits, comme la maison est destinée à recevoir les meubles. On peut donc appliquer aux fruits récoltés ce que la loi dit des effets mobiliers qui garnissent les lieux loués; dans les exploitations rurales, le bailleur doit compter sur la garantie que lui offriront les récoltes, et le fermier est intéressé à la lui donner. Il y a, de plus, la considération que nous avons déjà fait valoir en faveur du propriétaire, c'est que les fruits sont produits par sa chose; il est donc juste que, sur ces fruits, il soit préféré aux autres créanciers. Cette considération s'applique aux fruits en général, aux récoltes des dernières années comme à la récolte de l'année courante. Il n'y a pas à distinguer si les fruits sont engrangés ou s'ils sont en meules, pourvu qu'ils se trouvent sur la ferme (1).

Si les fruits, comme tels, sont grevés du privilège, pourquoi la loi ne parle-t-elle que des fruits de la récolte de l'année? On a dit que la loi suppose que les fruits des années précédentes étaient vendus. L'explication est insuffisante. Il va de soi que le privilège ne porte pas sur des fruits vendus, puisque le fermier a le droit de les vendre, comme nous le dirons plus loin, sans que le bailleur puisse les revendiquer. A notre avis, la loi entend par la récolte de l'année les fruits pendants par branches ou par racines; il est certain que les fruits pendants sont frappés du privilège; toutefois, si la loi ne l'avait pas dit, on aurait pu le contester. Quand il est question de privilège, il ne faut jamais perdre de vue que la loi suppose un débiteur en dé-

(1) Martou. *Commentaire*, t. II, p. 113, n° 425. Duranton, t. XIX, p. 94, n° 73, et p. 100, n° 77.

confiture ou en faillite et le concours des créanciers; le bailleur se présente pour exercer son privilège : sur quels fruits porte-t-il? Telle est la question à laquelle répond l'article 20 (code civil, art. 2102). Il y a des fruits récoltés : sont-ils frappés du privilège? Oui, et sans doute aucun, car ils garnissent la ferme. Voilà pourquoi la loi n'en dit rien. Le privilège porte-t-il aussi sur les fruits pendants? Cela pouvait paraître douteux. En effet, les fruits pendants appartiennent au propriétaire comme accessoires du sol, et ils sont immeubles comme tels; n'en doit-on pas conclure que ces fruits sont, avec le fonds auquel ils sont attachés, la garantie des créanciers qui ont une hypothèque sur le fonds? Il y avait donc un conflit entre les créanciers hypothécaires et le bailleur, la loi le vide en se prononçant pour le propriétaire; ce qui est logique dans le système du code. Lorsqu'un privilège est en conflit avec l'hypothèque, la loi donne la préférence au créancier privilégié à raison de la qualité de sa créance (art. 12).

429. Dans notre opinion, il n'y a aucune différence entre le privilège qui porte sur la récolte de l'année et le privilège qui porte sur les récoltes des années antérieures. Le fondement du privilège est le même dans les deux cas; donc il n'y a pas de distinction à faire. Aussi n'y a-t-il rien dans nos textes qui implique la moindre différence entre les deux hypothèses. La loi ne mentionne pas les fruits des récoltes antérieures; ils restent sous l'empire du droit commun. En est-il autrement de la récolte de l'année? Non, car la loi met ces fruits sur la même ligne que les effets mobiliers qui garnissent la ferme; le principe est donc identique, malgré la différence des objets qui sont grevés du privilège.

Ce n'est pas ainsi qu'on interprète la loi dans l'opinion générale. On établit une différence entre les fruits de la récolte de l'année et les fruits des récoltes antérieures. D'abord on admet une différence quant au fondement du privilège dans les deux hypothèses. Les fruits de l'année sont frappés du privilège à titre de fruits, tandis que les fruits des années précédentes se confondent avec les effets qui garnissent la ferme. Ce n'est pas une question de mots.

Le privilège qui affecte les fruits garnissant la ferme procède entièrement de l'idée de gage; le privilège qui porte sur les fruits de l'année procède plus particulièrement de l'idée de propriété; ces fruits, produits par la chose du propriétaire, étaient à lui; il ne les a transmis au preneur que sous la condition du paiement des fermages qui sont la représentation des fruits; il retient donc la propriété si la condition manque. Nous avons transcrit littéralement les paroles de M. Pont, qui n'a fait que formuler l'opinion générale (1). Avant d'exposer les conséquences qui découlent du principe, il faut apprécier le principe; à notre avis, il n'a aucun appui ni dans le texte ni dans l'esprit de la loi. Quant au texte, cela est d'évidence, puisqu'il n'y a pas un mot dans l'article 20 (code civil, art. 2102) qui implique ou fasse soupçonner une distinction entre les fruits de l'année et les autres fruits. Quant à l'esprit de la loi, il est en opposition avec la théorie que nous venons d'exposer. Pour mieux dire, cette théorie est fautive, contradictoire dans les termes. Le propriétaire retient, dit-on, son droit de propriété sur les fruits quand le fermier ne paye pas les fermages; et c'est quand le fermier est en déconfiture que le bailleur se présente armé de son privilège; car c'est un privilège qu'il exerce, et non un droit de propriété. Dans l'opinion que nous combattons, on aboutit à cette conséquence impossible, absurde, qu'un propriétaire exerce un privilège sur sa propre chose. Acceptons un instant cette étrange théorie, et voyons si elle a raison de distinguer entre les fruits de l'année et les autres récoltes. Est-ce que par hasard les fruits changent de nature après la première année? Ne restent-ils pas ce qu'ils sont de leur essence, un produit du fonds? Et si le propriétaire les retient quand le fermier ne paye point, cesse-t-il de les retenir après que l'année de la récolte est passée? Ces questions n'ont pas de sens, et les réponses n'en ont pas davantage. Laissons là une doctrine qui se paye de mots, et revenons à la réalité des choses et aux vrais principes. Il y a une raison spéciale qui explique le privilège du bailleur sur les fruits.

(1) Pont, t. I, p. 91, n° 123.

c'est que les fruits sont produits par son fonds et qu'il en enrichit la masse (n° 379). Ce motif s'applique à tous les fruits, aux fruits qui garnissent comme aux fruits de l'année. Cela est encore une fois d'évidence. Donc, dans l'esprit de la loi comme d'après le texte, on cherche vainement un motif qui justifie la distinction que l'on fait, dans l'opinion commune, entre les fruits de l'année et les autres fruits. Quand les fruits sont détachés du sol, cela ne saurait être contesté : où est la différence entre les fruits qui sont en meule ou engrangés au mois d'août et les mêmes fruits qui se trouvent sur la ferme au mois d'octobre ou de novembre? Dans toute hypothèse, ils garnissent la ferme; et tant qu'ils font corps avec le sol, ne le garnissent-ils point? Ainsi, soit que l'on s'en tienne à l'idée de meubles qui garnissent, soit que l'on s'attache à l'idée de propriété, on ne parvient pas à saisir la raison de la différence que les interprètes font entre les fruits de l'année et les autres fruits; et si elle est insaisissable, c'est que la distinction est chimérique.

430. Nous arrivons aux conséquences qui découlent de la théorie que nous croyons devoir combattre. Les conséquences témoignent contre le principe, car elles sont tout aussi irrationnelles. Les fruits de l'année sont frappés du privilège, dit-on, quoiqu'ils ne garnissent point; tandis que les fruits des autres années ne sont grevés du privilège que s'ils garnissent, c'est-à-dire s'ils se trouvent dans la ferme ou dans les bâtiments qui en dépendent. Il en est autrement quand il s'agit des fruits de l'année; ils sont affectés au privilège du bailleur, alors même que les fruits seraient placés hors des bâtiments de la ferme (1). Nous demanderons quel est le texte, quel est le principe sur lesquels repose cette distinction. Le texte énumère, il est vrai, séparément les fruits de la récolte de l'année et les meubles qui garnissent : cette énumération séparée implique-t-elle un principe différent? Non, et la suite du texte le prouve, toujours à l'évidence. Il y a une troisième

(1) Voyez les auteurs cités par Aubry et Rau, t. III, p. 140, note 14, 261. Il faut ajouter Duranton, t. XIX, p. 98, n° 76.