

catégorie d'objets qui sont affectés au privilège du bailleur, c'est tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme; si les fruits ne garnissent pas, dans le sens légal du mot, parce que la loi les distingue de *ce qui garnit la ferme*, il en faut dire autant de *ce qui sert à l'exploitation de la ferme*, car la loi distingue aussi ces effets mobiliers de ceux qui garnissent. Voici donc ce que l'on fait dire au texte : les ustensiles aratoires, les animaux que le fermier a attachés à la culture ne garnissent point la ferme; donc ils sont grevés du privilège, quand même ils ne se trouveraient pas sur la ferme. Conséquence absurde que personne n'admet; cela témoigne contre le principe, au moins ne peut-on pas dire qu'il résulte du texte.

Si l'on consulte l'esprit de la loi, y a-t-il à distinguer entre les fruits de l'année et les fruits des années précédentes en ce qui concerne la condition requise pour l'exercice du privilège? Nous avons entendu Grenier, l'orateur du Tribunat (n° 379); il dit que le privilège repose sur un gage tacite, et le droit de gage est inséparable de la possession des choses sur lesquelles il s'exerce. Donc les objets affectés au privilège du bailleur doivent se trouver sur la ferme, sinon le droit de gage ne se conçoit point. C'est la raison pour laquelle le bailleur peut saisir-gager les effets grevés du privilège. Y a-t-il une différence, sous ce rapport, entre les fruits de l'année et les autres fruits? On en chercherait vainement la raison. Il y a d'ailleurs un texte formel qui repousse toute distinction. L'article 819 du code de procédure porte que le propriétaire peut faire saisir-gager, pour loyers et fermages, les *effets et fruits* étant dans les *maisons et bâtiments ruraux et sur les terres*. Voilà l'identification complète des fruits qui se trouvent dans les bâtiments et de ceux qui se trouvent *sur terre*; ce qui s'applique surtout aux fruits de l'année; et *tous les fruits* sont mis absolument sur la même ligne que les *effets mobiliers* qui garnissent les lieux loués, tous sont saisis-gagés; tous sont donc l'objet d'un *gage*, tous sont soumis à la même condition : c'est qu'ils soient dans la maison, dans les bâtiments ruraux ou sur la terre.

Ainsi les principes comme le texte repoussent la distinc-

tion que l'on veut introduire dans la loi. Ajoutons que la distinction n'a aucune raison d'être; on ne voit pas pourquoi le législateur l'aurait établie. Ce sont les auteurs qui l'ont imaginée pour expliquer l'énumération distincte que la loi fait des fruits de l'année. Encore l'explication ne rend-elle pas raison du texte; l'interprétation que nous avons proposée explique et justifie le texte, tout en s'harmonisant avec l'esprit de la loi et avec les principes généraux de droit.

431. On applique aux fruits les principes qui régissent les effets garnissant les lieux loués : le privilège du bailleur frappe tous les fruits qui se trouvent sur son fonds, soit engrangés, soit en meules, bien que ces fruits ne soient pas tous produits par la chose du bailleur. Il arrive souvent qu'un fermier tient des terres de deux propriétaires différents. D'après le principe que le propriétaire a un privilège sur les fruits qui naissent sur son fonds, chacun des deux bailleurs devrait avoir un privilège sur les fruits que ses terres ont produits; mais si le fermier engrange tous les fruits indistinctement dans les bâtiments dépendants de l'une des fermes, le propriétaire des lieux où se trouvent les fruits aura un privilège sur tous les fruits, à moins qu'il ne sache quels sont les fruits qui proviennent de la ferme de l'autre propriétaire. Celui-ci doit donc avoir soin de faire connaître au propriétaire de la ferme où les fruits de ses terres sont placés que ces fruits sont frappés de son privilège, ou il doit les revendiquer afin de les faire réintégrer sur les terres qui lui appartiennent. La jurisprudence est en ce sens (1). Vainement dirait-on que le propriétaire ne peut avoir privilège sur des fruits qui ne sont pas le produit de sa chose; on répondrait que son privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux loués; or, les fruits engrangés et ceux qui sont mis en meules garnissent la ferme; donc ils sont grevés du privilège. Dans notre opinion, il n'y a pas à distinguer entre les fruits de l'année et les autres fruits; du moment que des fruits sont engrangés ou mis en

(1) Paris, 25 juin 1853 (Dalloz, 1855, 2, 353). Poitiers, 30 décembre 1823 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 237)

meule, ils garnissent la ferme sur laquelle ils se trouvent; donc ils sont affectés au privilège du propriétaire de cette ferme, sauf application des principes que nous avons exposés plus haut (n^{os} 417, 418 et 419). D'après ces principes, on doit décider que le bailleur ne peut pas avoir de privilège sur les fruits qu'il sait avoir été produits par un fonds qui ne lui appartient pas. Il est vrai que, dans l'espèce, le fermier est propriétaire de tous les fruits, mais une partie de ces fruits ne lui appartiennent qu'avec l'affectation d'un privilège au profit d'un autre propriétaire. On peut donc appliquer, par analogie, les principes qui régissent les choses qui ne lui appartiennent pas. Si le propriétaire sur les terres duquel les fruits ont été récoltés peut prouver que l'autre propriétaire avait connaissance de ce fait, ce dernier ne pourra pas exercer son privilège sur ces fruits, puisque sa mauvaise foi a empêché le privilège de naître. C'est en ce sens qu'il faut entendre les arrêts qui font un devoir au propriétaire des fruits de notifier le fait au bailleur des terres sur lesquelles les fruits sont engrangés; c'est une mesure de prudence plutôt qu'une obligation.

432. Il faut aussi appliquer aux fruits ce que nous avons dit des meubles qui garnissent : le privilège du bailleur a toujours pour fondement un droit de gage, et le gage implique la possession de la chose affectée à la garantie de la créance. Le bailleur conserve donc son privilège sur les fruits tant que le fermier les possède; quand il cesse de les posséder, le privilège cesse. Nous dirons plus loin que le bailleur peut revendiquer les fruits s'ils sont simplement déplacés, il ne peut pas les revendiquer quand ils sont aliénés et livrés à l'acheteur. Tant que les fruits vendus ne sont pas livrés, le privilège du bailleur subsiste, puisque les fruits continuent à garnir les lieux loués, quoiqu'ils n'appartiennent pas au fermier; le privilège est plus puissant dans ce cas que le droit de propriété. C'est une conséquence du principe que le privilège du bailleur est un gage tacite; le débiteur peut bien vendre la chose engagée, mais il ne peut pas enlever au créancier gagiste son droit de gage; de même le fermier peut vendre ses fruits, mais il ne peut priver le bailleur de son gage

tant qu'il les possède, et il les possède tant qu'ils garnissent la ferme (1).

433. Il a été jugé qu'en cas de vente des fruits le bailleur ne peut pas exercer son privilège sur le prix qui en serait dû (2). Cela n'est point douteux. Du moment que les fruits sont vendus et livrés, le privilège du bailleur cesse (n^o 432); il faudrait donc une disposition de la loi pour transporter le privilège sur le prix par une subrogation légale, et aucune loi ne consacre la subrogation dans ce cas. On a cité l'article 609 du code de procédure, aux termes duquel les créanciers pour loyers peuvent former opposition sur le prix de la vente. La cour de Lyon répond que la loi suppose que le bailleur a exercé son privilège avant la vente; une fois la vente consommée par la tradition, il est impossible que le créancier exerce son privilège, puisque le privilège est éteint (3).

434. Le privilège du bailleur sur les fruits appartient-il au propriétaire qui afferme ses biens à un colon partiaire? On a soutenu la négative en se fondant sur la nature particulière de ce bail, qui semble tenir de la société plus que du louage. Nous avons examiné la question de principe au titre qui est le siège de la matière (t. XXV, n^{os} 477 et 480). Dans notre opinion, le colonage est un bail; ce qui rend l'article 2102 (loi hyp., art. 20) applicable. L'équité et les principes sont certainement pour le propriétaire: il n'a d'autre garantie que les fruits, et il n'aurait pas traité sans ce gage. C'est dire que tous les motifs pour lesquels le privilège a été établi militent en sa faveur (1).

N^o 4. DU DROIT DE REVENDICATION.

I. Du déplacement des objets qui garnissent.

435. Aux termes de l'article 20 (code civ., art. 2102), « le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa

(1) Durantón, t. XIX, p. 96, n^o 75. Limoges, 26 août 1848 (Daloz, 1849, 2, 173).

(2) Limoges, 26 août 1848 (Daloz, 1849, 2, 173).

(3) Lyon, 24 février 1836 (Daloz, au mot *Privilèges*, n^o 234). Martou, *Commentaire*, t. II, p. 114, n^o 427.

maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement. » Nous venons d'en donner un exemple pour les fruits (n° 431). Le privilège du bailleur, ayant pour fondement le droit de gage, ne peut être exercé que sous la condition que le bailleur possède, et il possède par l'intermédiaire du preneur. Celui-ci ne peut pas enlever au propriétaire le gage qu'il lui a tacitement consenti, en déplaçant les objets qui garnissent les lieux loués, c'est-à-dire en les plaçant dans des lieux qui ne dépendent pas de la maison ou de la ferme qu'il tient à bail; s'il les déplace, le propriétaire doit avoir le droit de les saisir, afin de les réintégrer dans les lieux loués.

La loi dit que le *propriétaire* a le droit de saisir les effets déplacés. Il faut appliquer au droit de saisie ce que nous avons dit du privilège (n° 382); le privilège appartient à tout bailleur, car il est accordé à la créance et non au créancier; or, la saisie n'est que la sanction du privilège; donc celui qui a le droit de gage peut le conserver par la saisie. Sans la revendication, le droit du bailleur serait un gage imparfait, car ce n'est pas lui qui possède directement, il possède par un intermédiaire qui peut trahir sa confiance : de là la nécessité du droit de saisie.

Il faut encore appliquer au droit de saisie ce que nous avons dit des objets frappés du privilège. Le bailleur exerce son privilège sur *tout ce qui garnit* les lieux loués; donc sur les objets qui n'appartiennent pas au preneur, pourvu qu'il soit de bonne foi. Dès lors il peut aussi saisir ces effets quand le preneur les déplace.

La loi ajoute que le propriétaire ne peut saisir les objets que lorsque le preneur les a déplacés sans son consentement. S'il consent à ce que les effets qui lui servent de gage soient déplacés, il renonce par cela même à sa garantie, puisque, en abdiquant la possession, il abdique son gage (art. 2076). Nous reviendrons sur ce point en traitant du droit de suite.

436. Tant qu'il n'y a point de déplacement, le gage du bailleur subsiste. Il faut appliquer à tout ce qui garnit les lieux loués ce que nous venons de dire des fruits (n° 433). Le preneur peut disposer des effets qui garnissent, puis-

qu'il en est propriétaire; il peut donc les aliéner, les grever d'un droit réel; mais tant qu'il reste en possession, le bailleur conserve son gage. Vainement dirait-on qu'en droit moderne la vente transporte la propriété et que tout droit réel est acquis, indépendamment de la tradition, non-seulement entre les parties, mais encore à l'égard des tiers. Cela suppose que les tiers n'ont pas un droit acquis sur la chose; or, le bailleur a un droit de gage, qui est aussi un droit réel; ce droit ne peut pas lui être enlevé tant qu'il possède la chose, et il continue à la posséder tant que la délivrance n'a pas été faite à l'acheteur. Seulement il faut ajouter que c'est un gage imparfait, puisque le preneur peut aliéner la chose engagée; la loi est venue au secours du bailleur en lui donnant le droit de suite, comme nous allons le dire. Pour le moment, nous supposons que les objets vendus n'ont pas été déplacés; ils restent sous la main du bailleur, et, par conséquent, il conserve son privilège. Ce que nous disons du droit de suite le prouve à l'évidence; le bailleur peut suivre la chose vendue même entre les mains d'un acquéreur de bonne foi. Par identité de raison, il faut dire qu'il conserve son privilège tant que les effets n'ont pas été délivrés à l'acheteur.

437. Le déplacement n'éteint le privilège que lorsque le preneur le fait, et c'est seulement dans ce cas que le droit de revendication est nécessaire au bailleur. Si c'est le syndic d'une faillite, l'héritier bénéficiaire ou le curateur à une succession vacante qui saisit les objets mobiliers pour les faire vendre, afin de liquider la masse, le bailleur conserve son gage, sans qu'il soit obligé de recourir à la revendication. La cour de cassation de Belgique l'a jugé ainsi, et cela n'est point douteux. En cas de faillite, le débiteur est dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens; et, de leur côté, les créanciers ne peuvent plus agir individuellement contre le débiteur, leurs droits sont sauvegardés par la gestion que la loi confie aux syndics ou curateurs; les voies d'exécution que l'un des créanciers voudrait exercer seraient donc tout ensemble frustratoires et inutiles : frustratoires, puisque ce serait entraver l'action commune des créanciers, représentés par leur mandataire

judiciaire : inutiles, puisque les agents de la faillite sont chargés de conserver les biens du failli, de les vendre et de payer les créanciers privilégiés sur les premiers deniers rentrés, après avoir vérifié les créances. Il suit de là que le bailleur ne peut pas même continuer l'exécution qu'il avait commencée pour arriver à la réalisation de son droit ; à plus forte raison, les procédures des syndics ou curateurs ne peuvent-elles pas nuire au bailleur ; il n'aurait pas même le droit de s'opposer au déplacement et à la vente des objets qui garnissent les lieux loués ; la loi a pourvu à ses intérêts, il n'a qu'à laisser faire les agents auxquels elle a confié la gestion des biens du failli (1).

II. Du droit de suite.

438. Le déplacement peut se faire sans que le preneur dispose de la chose ; il en conserve la propriété et même la possession, mais le bailleur cesse de posséder du moment que les effets ne garnissent plus les lieux loués ; il suffit, dans ce cas, que le bailleur les saisisse afin de les faire réintégrer dans les lieux loués. Ce n'est pas là ce que l'on entend par droit de suite. Les créanciers hypothécaires ont le droit de suite, en ce sens que, si le débiteur aliène l'immeuble affecté à leur créance, ils peuvent exercer l'action hypothécaire contre le tiers détenteur, c'est-à-dire faire vendre l'immeuble hypothéqué, pour être payés sur le prix par préférence aux autres créanciers. Ce droit de suite appartient aussi aux créanciers qui ont un privilège sur les immeubles ; il n'appartient pas aux créanciers qui n'ont qu'un privilège mobilier, les meubles n'ayant pas de suite par hypothèque ; c'est une vieille maxime du droit français que le code civil a consacrée (art. 2119) et que notre loi hypothécaire a reproduite (art. 46). Par exception à ce principe, le bailleur a le droit de suite. L'article 20, il est vrai, ne parle pas du droit de suite, mais il l'admet implicitement, en donnant au propriétaire le droit de

(1) Rejet, 2 février 1843 (*Pasicrisie*, 1843, 2, 117) ; Bruxelles, 13 juillet 1826 (*Pasicrisie*, 1826, p. 231). Aubry et Rau, t. III, p. 150, note 45, § 261.

saisie ou de revendication, dans tous les cas où le preneur *déplace*, sans son consentement, les objets qui garnissent la maison ou la ferme ; le mot *déplacer* s'entend de l'aliénation comme d'un simple changement de place. La tradition ne laisse aucun doute sur ce point (1).

Le bailleur a donc le droit de suivre les effets qui garnissent les lieux loués quand le preneur les a aliénés et qu'il en a fait la délivrance à l'acheteur. A-t-il ce droit, alors même que l'acheteur est de bonne foi ? L'affirmative est admise par tout le monde, sauf le dissentiment de Grenier. Elle se fonde sur le texte et sur l'esprit de la loi. L'article 20 (code civil, art. 2102) est conçu dans les termes les plus généraux ; dès que la chose est déplacée sans le consentement du bailleur, celui-ci peut la revendiquer contre le détenteur ; la loi n'exige pas d'autre condition, et il n'est pas permis à l'interprète d'en ajouter, ce serait faire la loi. Le motif pour lequel la loi a donné au bailleur le droit de suite confirme la généralité du texte. La créance du bailleur a paru mériter cette faveur, comme nous le dirons plus loin ; or, la faveur serait dérisoire si l'acheteur de bonne foi pouvait repousser l'action du créancier privilégié ; la loi, voulant assurer le paiement des loyers, a donc dû permettre au propriétaire de saisir les objets entre les mains d'un tiers possesseur de bonne foi. On a objecté que c'est donner au privilège, c'est-à-dire à un simple droit réel, une force plus grande qu'au droit de propriété. Le propriétaire ne peut pas revendiquer contre un tiers possesseur de bonne foi, il serait repoussé par l'exception qu'en fait de meubles, la possession vaut titre ; peut-on donner à un créancier privilégié un droit que l'on refuse au propriétaire ? L'objection ne tient aucun compte de la nature du droit de suite. Quand le créancier hypothécaire suit l'immeuble hypothéqué entre les mains d'un tiers détenteur, peu importe la bonne ou la mauvaise foi du possesseur ; régulièrement il a connaissance de l'hypothèque ; mais, quand même il ne la connaîtrait pas, il n'en reste pas moins soumis à l'action hypothécaire, comme il y était soumis dans l'ancien droit,

(1) Pont, t. I, p. 107, n° 132, et plus loin le passage de Pothier (n° 173).

malgré la clandestinité de l'hypothèque, comme il y était encore soumis, d'après le code civil, malgré la clandestinité de l'hypothèque légale; la raison de décider est qu'il achète un immeuble démembré, et il doit subir les conséquences de ce démembrement de sa propriété. Or, en donnant au privilège du bailleur le droit de suite, la loi l'assimile à l'hypothèque; le bailleur doit donc avoir le même droit que le créancier hypothécaire (1).

439. Pourquoi la loi donne-t-elle au bailleur le droit de suite qu'elle refuse à tous les autres créanciers privilégiés? On répond d'ordinaire que la loi a dû armer le bailleur du droit de suite pour rendre son privilège efficace. La raison prouve trop et, partant, ne prouve rien; on en pourrait dire autant de tous les privilèges mobiliers. Pothier donne un motif juridique qui pèche également par trop de généralité. « Les meubles, dit-il, ayant contracté une espèce d'hypothèque lorsqu'ils ont été introduits dans la maison ou métairie, le locataire, ne les possédant, dès lors, qu'à la charge de cette espèce d'hypothèque, n'a pu les transporter à un autre qu'à cette charge, personne ne pouvant transférer à un autre plus de droit dans une chose qu'il n'en a lui-même (2). » Est-ce que tout privilège n'implique pas une hypothèque? C'est un seul et même droit; mais il y a des privilèges qui ne jouissent pas de tous les droits de l'hypothèque, à cause de la maxime traditionnelle qui refuse aux meubles toute suite (art. 46; code civil, art. 2119). Notre question revient donc. La loi ne donne pas le droit de suite aux privilèges mobiliers, quoiqu'on puisse les assimiler tous à des hypothèques, aussi bien que le privilège du bailleur: pourquoi fait-elle exception pour le privilège du propriétaire?

On répond que ce n'est pas une exception, que c'est plutôt l'application du droit commun. Le propriétaire d'un objet mobilier peut le revendiquer quand il s'agit d'une chose qui lui a été volée; or, quand le preneur vend une chose grevée du privilège du bailleur sans son consente-

(1) Duranton discute longuement la question (t. XIX, p. 137, n° 100).

(2) Pothier, *Du louage*, n° 261. Comparez Bruxelles, 10 juin 1833 (*Pasicrisie*, 1833, 2, 173).

ment, il le fait en fraude du privilège; c'est donc, comme on disait dans l'ancien droit, une espèce de *vol* ou de *larcin* du gage; donc le bailleur doit avoir le droit de revendication que la loi accorde au propriétaire (1). Cela est beaucoup trop absolu; on ne peut pas assimiler à un vol la vente d'un objet garnissant les lieux loués, quand même le preneur serait de mauvaise foi; le législateur seul pourrait faire cette assimilation, et rien ne prouve que telle ait été la pensée des auteurs du code civil. D'ailleurs le locataire qui vend peut être de bonne foi; ce qui n'empêche pas le bailleur d'exercer son droit de revendication.

En définitive, nous ne connaissons d'autre raison de la différence que la loi met entre le privilège du bailleur et les autres privilèges que la faveur singulière dont a toujours joui la créance du *seigneur d'hôtel* et du *seigneur de métairie*, comme Pothier ne manque jamais de dire en parlant du bailleur. La faveur n'est-elle pas exagérée? C'est l'affaire du législateur, qui apprécie la qualité des créances et proportionne en conséquence les droits qu'il y attache.

440. Le bailleur a-t-il le droit de revendication lorsque le mobilier qui garnit les lieux loués reste suffisant pour garantir la créance privilégiée? Nous avons examiné la question ailleurs (2) (t. XXV, n° 425).

441. La loi permet au bailleur de *revendiquer* les objets qui garnissent sa maison ou sa ferme. Le mot de *revendication*, dont la loi se sert, ne doit pas être pris ici dans son sens usuel. Revendiquer, c'est exercer le droit de propriété; le propriétaire seul peut revendiquer, et le bailleur n'est certes pas propriétaire des objets qui garnissent sa maison ou sa ferme. Ce que la loi appelle revendication est une saisie, dont le but est, non de rendre au bailleur un droit de propriété qu'il n'a jamais eu, mais de le remettre en possession des choses aliénées, afin de conserver son privilège, comme le dit l'article 20. Si la loi donne le nom de *revendication* à cette saisie, c'est que le

(1) Valette, *Des Privilèges*, p. 61 et suiv., nos 66 et 67.

(2) Comparez, en sens contraire à notre opinion, Pont, t. I, p. 106, n° 132, d'après Mourlon, *Examen critique* n° 164.