

bailleur a un droit réel sur la chose, c'est-à-dire un démembrement de la propriété; il exerce donc un droit analogue à celui du propriétaire; et comme la langue française n'a pas de terme technique pour désigner l'action de celui qui fait valoir un droit réel, la loi s'est servie de l'expression qui marque l'exercice du droit entier de propriété.

442. Le bailleur peut-il revendiquer les objets qui garnissaient les lieux loués et qui n'appartenaient pas au preneur? Oui, et sans doute aucun. Le texte dit que le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme; or, les objets qui n'appartiennent pas au preneur garnissent néanmoins, quand telle est leur nature et leur destination. Le bailleur exerce son privilège sans être tenu de prouver que le preneur est propriétaire des objets qu'il fait saisir-gager; de même il a le droit de revendication sans qu'il doive prouver qu'il est propriétaire, car il ne revendique pas, il saisit, et il saisit pour garantir son privilège. S'il revendiquait, il devrait agir en justice et prouver qu'il est propriétaire; la revendication du bailleur, au contraire, est une saisie, et le bailleur saisit tout ce qui garnit; la seule chose qui était à prouver, c'est que les objets vendus garnissaient sa maison et sa ferme et qu'ils doivent y être réintégrés (1).

443. Le code de procédure apporte une exception au droit de revendication. D'après l'article 609, les créanciers, en cas de saisie, ne peuvent former opposition que sur le prix de la vente; et la loi ajoute expressément qu'il en est ainsi même du créancier pour *loyers*. Il est inutile de saisir-revendiquer quand il y a déjà une saisie-exécution; les meubles sont mis sous la main de la justice, sous la réserve de tous les droits. Le bailleur, en formant opposition sur le prix, sauvegarde ses intérêts, puisque, en vertu de son privilège, il sera payé par préférence sur le prix (2).

(1) Martou, *Commentaire*, t. II, p. 117, n° 431.

(2) Aubry et Rau, t. III, p. 150, note 44, § 261. Il y a un arrêt en sens contraire de la cour de Poitiers, du 17 février 1831 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 291). Comme il s'agit de l'interprétation du code de procédure, nous renvoyons à Martou, t. II, p. 119, n° 437.

III. De l'exercice du droit de saisie-revendication.

444. La loi ne permet la revendication que dans un très-court délai : le bailleur doit la faire, lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours, et dans celui de quinzaine s'il s'agit de meubles garnissant une maison. Quand le propriétaire revendique des objets aliénés par le preneur, il y a un motif d'intérêt général pour lequel il doit agir dans un bref délai, c'est que la propriété de l'acquéreur reste incertaine, et la stabilité de la propriété est d'intérêt public. S'il y a un simple déplacement, la propriété n'est pas en cause; mais le déplacement peut donner naissance à un nouveau privilège, comme dans le cas où des fruits produits par un fonds sont transportés sur des terres appartenant à un autre propriétaire; dans ce cas encore, il y a un conflit de droits réels auquel il importe de mettre fin. En toute hypothèse, le législateur a dû fixer un bref délai, puisque l'intérêt des tiers peut être engagé d'un jour à l'autre dans un conflit avec le propriétaire; et celui-ci ne peut pas se plaindre de ce qu'on lui enlève son privilège, puisqu'il ne tenait qu'à lui de le conserver. Voilà pourquoi la loi fixe un délai plus long quand il s'agit de meubles qui garnissent une ferme; le propriétaire, n'étant pas sur les lieux, ne sera pas informé immédiatement; il lui faut donc un temps plus long pour agir.

Est-ce à dire que le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où le bailleur a eu connaissance du déplacement? Non, la différence de délai que nous venons de signaler prouve le contraire. Pourquoi aurait-on donné au propriétaire d'une ferme quarante jours pour agir et quinze seulement au propriétaire d'une maison, si le délai ne courait contre l'un et l'autre qu'à partir du jour où ils ont connu le déplacement? Le législateur suppose qu'un délai de quinze ou de quarante jours suffit pour informer le propriétaire. Sur ce point, tout le monde est d'accord (1). Mais

(1) Pont, t. I, p. 105, n° 131. Bruxelles, 10 août 1812 (Daloz, au mot *Saisie-revendication*, n° 13), et 25 mars 1814 (*Pasicrisie*, 1814, 2, 38). Rejet, 6 mai 1835 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 283).

on demande s'il n'y a pas lieu de faire une exception dans le cas où il y aurait eu un concert frauduleux entre le preneur et le tiers, pour cacher le déplacement, afin d'empêcher le bailleur de revendiquer. La question est controversée. Il nous semble que, s'il y a fraude proprement dite, il faut appliquer le vieil adage, d'après lequel le dol fait toujours exception. Dans ce cas, la supposition du législateur tombe; le bailleur n'a pas pu agir, puisque les manœuvres que l'on a employées l'ont empêché d'apprendre le déplacement, et la loi ne peut pas favoriser la fraude (1).

445. La loi exige encore une autre condition pour que le bailleur puisse revendiquer, c'est qu'il n'ait pas consenti au déplacement, ce qui s'applique aussi au cas où les objets ont été vendus avec le consentement du bailleur. En consentant à ce que les objets grevés de son privilège soient déplacés ou vendus, le bailleur renonce à son droit de gage. Le consentement peut être exprès ou tacite : c'est le droit commun, et la loi n'y déroge point puisqu'elle n'exige pas un consentement formel.

Le consentement tacite est très-fréquent; il existe dans tous les cas où les objets frappés du privilège sont destinés à être vendus et doivent l'être pour que le bail atteigne son but et que le preneur se procure les moyens de payer les loyers ou fermages. Telles sont les marchandises qui garnissent une boutique et les produits fabriqués qui garnissent un atelier ou une manufacture. Le bailleur consent à ce que ces choses soient vendues, parce que le locataire loue la boutique, l'atelier ou la fabrique pour y exercer son commerce ou son industrie, c'est-à-dire pour vendre les objets qui garnissent les lieux loués; le bailleur ne perd rien à la vente, puisque en vendant le preneur s'enrichit, et régulièrement les objets qu'il vend sont remplacés par des objets nouveaux; si le locataire vendait sans les remplacer, le bailleur pourrait user du droit que la loi lui donne d'expulser le locataire qui ne garnit pas suffisamment les lieux loués. Cela concilie tous les intérêts.

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 149, et note 41, § 261, et les auteurs en sens contraire qu'ils citent.

(2) Martou, *Commentaire*, t. II, p. 117, n° 434, et tous les auteurs.

446. On a remarqué que le code civil ainsi que la loi hypothécaire, après avoir énuméré les divers objets qui sont grevés du *privilège* au profit du bailleur, ne mentionnent comme pouvant être *revendiqués* que les *meubles* qui garnissent la maison louée ou la ferme. En faut-il conclure que le propriétaire ne peut pas revendiquer les fruits et les objets qui servent à l'exploitation de la ferme? La question n'a jamais été posée quant à ces derniers effets, parce qu'il est d'évidence qu'ils garnissent la ferme, quoique la loi les énumère séparément. Restent les fruits. Si la loi ne les mentionne pas, c'est qu'elle a surtout en vue la vente des objets qui garnissent et qui ne sont pas destinés à la vente; or, il est certain que les fruits sont destinés à être vendus, donc le bailleur consent à la vente, et partant, il ne peut plus s'agir de revendication. Est-ce à dire que jamais les fruits ne puissent être revendiqués? La revendication peut se faire en cas de simple déplacement; dans ce cas, il n'y a aucun doute que le bailleur ne puisse saisir les fruits pour les réintégrer dans les lieux loués; nous en avons donné un exemple (n° 431). Le bailleur est très-intéressé à revendiquer les fruits déplacés, puisque, en perdant la possession, il perd le privilège; et aucun principe ne s'y oppose. Quant au texte de l'article 20 (code civil, art. 2102), il comprend implicitement les fruits, puisque les fruits aussi garnissent la ferme (1).

§ II. Des frais de récolte et d'exploitation.

447. L'article 20, n° 2 (code civil, art. 2102, 1°), privilégie les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sur le prix de cette récolte. Ce privilège a la même cause que celui du bailleur; le créancier qui fournit les semences procure la récolte aussi bien que le propriétaire qui fournit le sol; la loi considère même sa créance comme plus favorable, puisqu'elle lui donne la préférence sur celle du bailleur (art. 24). Il en

(1) Duranton, t. XIX, p. 95, n° 74; Martou, t. II, p. 116, n° 430; Pont, t. I, p. 107, n° 132.

est de même des frais de la récolte; ceux qui ont une créance de ce chef ont également contribué à procurer la récolte, car il ne suffit pas que la terre ensemencée produise les fruits, il faut aussi des frais pour que la terre devienne productive, et il en faut pour que les fruits soient récoltés. Tous ceux qui ont contribué à la production de la récolte doivent être préférés aux autres créanciers, puisque ceux-ci s'enrichissent des fruits qui augmentent le patrimoine du débiteur.

L'article 20 met sur la même ligne les sommes dues pour ustensiles servant à l'exploitation, elles sont privilégiées sur le prix de ces ustensiles. Sans instruments aratoires la culture serait impossible, comme elle le serait sans semences. Ces créances ayant la même cause, la même qualité, elles doivent jouir de la même faveur.

448. Les privilèges du n° 2 sont spéciaux parce qu'ils ont une cause spéciale. Voilà pourquoi les frais faits pour la récolte d'une année ne sont privilégiés que sur la récolte de cette année; ils sont étrangers aux autres récoltes, et ne sauraient, par conséquent, jouir d'un privilège sur des fruits qu'ils n'ont pas contribué à produire. Quant aux sommes dues pour ustensiles, la loi ne les privilégie que sur le prix des ustensiles et non sur la récolte, puisque le créancier n'a rendu service à la masse qu'en fournissant les ustensiles; la cause étant spéciale, le privilège doit aussi être spécial.

La cour de cassation a cassé, en conséquence, un jugement qui accordait un privilège sur la récolte pour fourniture et réparations d'ustensiles aratoires. On ne peut, dit-elle, considérer comme frais de récolte les fournitures et réparations d'ustensiles, puisque c'est uniquement sur le prix de ces ustensiles que la loi accorde un privilège à celui qui les a fournis ou réparés. La cour en conclut encore, ce qui est évident, que le privilège ne peut s'étendre sur le prix d'ustensiles autres que ceux qui sont fournis ou réparés par celui qui réclame le privilège (1). Il est même douteux que le privilège existe pour les réparations d'ustensiles;

(1) Cassation, 12 novembre 1839 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 299).

la loi dit, il est vrai, en termes généraux : « Les sommes dues pour ustensiles », mais cela s'entend des ustensiles fournis au fermier; et, d'un autre côté, la loi ne privilégie point toutes les réparations, mais seulement les frais de conservation (art. 20, n° 4).

449. Qu'entend-on par frais de récolte? Il a été jugé que la loi n'a entendu accorder un privilège qu'à ceux qui ont pris une part directe à l'ensemencement des terres ou à la levée des récoltes, tels que les ouvriers, journaliers, domestiques, etc. (1). La cour s'exprime mal en ne parlant que du travail d'ensemencement; la loi dit *frais de semences*, donc la fourniture de semences est avant tout privilégiée, puis viennent les travaux des journaliers ou ouvriers qui ont ensencé.

Une difficulté s'est présentée pour les journaliers; ils travaillent au jour le jour, et il avait semblé au tribunal de Lyon qu'ils devaient se faire payer leurs journées à la fin de chaque jour ou de chaque semaine. C'était un singulier raisonnement; la créance du journalier, quoique naissant chaque jour, ne se prescrit que par six mois, et s'il travaille à la récolte, il a un privilège tant que sa créance subsiste. La décision a été cassée (2).

Il y a une autre difficulté pour les domestiques du fermier qui travaillent à la récolte : ont-ils le privilège de l'article 20, n° 2 (code civil, art. 2102, 2°) ou celui de l'article 19, n° 4 (code civil, art. 2101, 4°)? En tout cas, ils ont un privilège; mais s'ils agissent en vertu de l'article 19, ils sont primés par le bailleur (art. 26), tandis que le privilège de l'article 20, n° 2, prime le bailleur. Il a été jugé que le domestique peut réclamer le privilège de récolte (3). Cela serait admissible si les domestiques étaient payés pour les travaux qu'ils font aux champs, mais s'ils ne reçoivent d'autre salaire que leurs gages, leur créance est une créance de gages et non une créance de récolte, donc elle ne peut pas jouir du privilège des frais de récolte.

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

(2) Cassation, 24 juin 1807 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 293).

(3) Paris, 23 juin 1812 (Daloz, au mot *Privilèges*, n° 293). Martou, *Commentaire*, t. 11, p. 121, n° 443.

450. On a demandé si les ouvriers employés par un propriétaire aux travaux de la récolte jouissent du privilège de l'article 20. Un arrêt de la cour de cassation suppose que le privilège n'appartient qu'à ceux qui traitent avec le fermier (1). Le code civil donnait lieu à un doute : il ne contenait pas de paragraphe distinct pour le privilège de récolte ; le même numéro qui établissait le privilège du bailleur portait que les frais de récolte étaient privilégiés à l'égard du propriétaire ; de sorte que la loi semblait n'accorder le privilège qu'à l'égard du bailleur. Ce doute disparaît dans la loi belge ; elle traite du privilège des frais de récolte dans un paragraphe distinct et en termes absolus, sans mentionner le propriétaire ni le fermier ; c'est la créance de la récolte que la loi privilégie, quel qu'en soit le débiteur : ce qui est très-logique, car les frais de récolte ne changent pas de nature ni de qualité, selon qu'ils sont faits pour un propriétaire ou pour un fermier (2).

451. Les fournitures d'engrais sont-elles privilégiées ? En théorie, l'affirmative n'est certes pas douteuse : peut-on avoir une récolte sans engrais ? La récolte, en tout cas, devient plus abondante ; donc celui qui procure les engrais enrichit les autres créanciers, et on peut lui appliquer à la lettre ce que l'on dit pour justifier le privilège de semences et de récolte (3). Toutefois la jurisprudence s'est prononcée pour l'opinion contraire. La cour de Bruxelles dit qu'il faut distinguer les frais de production des frais de récolte ; cette distinction résulte du texte de la loi, elle ne privilégie pas tous les frais de production, mais seulement ceux de semences ; ce qui paraît déjà décisif. L'expression *frais de récolte* ne comprend pas les frais de production, sinon il eût été inutile de privilégier les semences. Or, l'interprétation des privilèges est de droit étroit ; on ne peut donc étendre aux engrais le privilège que la loi accorde aux semences (4). C'est une lacune qu'il n'est pas permis à l'interprète de combler. La cour de cassation s'est prononcée

(1) Rejet, 11 décembre 1861 (Dalloz, 1862, 1, 119).

(2) Comparez Pont, t. I, p. 109, note 1.

(3) Martou, t. II, p. 121, n° 444. Pont, t. I, p. 109, n° 134.

(4) Bruxelles, 31 décembre 1818 (*Pasicriste*, 1818, p. 253).

en faveur de cette interprétation restrictive. Elle dit que les mots *frais de récolte* ont une signification déterminée par l'usage et ne comprennent que les sommes dues pour moissonner, battre le blé et mettre les fruits en sûreté ; que ce serait forcer le sens de ces termes que d'y comprendre toutes les dépenses faites pour obtenir une meilleure récolte. Or, les privilèges n'existent pas sans texte formel ; on ne peut les induire d'un cas à un autre, on doit au contraire les restreindre aux cas prévus (1).

452. Les frais de récolte varient naturellement d'après les divers produits. Il a été jugé que la fourniture de barriques destinées à loger les vins blancs de la Gironde est privilégiée sur le prix de la récolte de l'année. L'arrêt de la cour de Bordeaux est très-bien motivé ; la cour entre dans des détails pour expliquer l'usage des barriques, elle conclut que la méthode employée, et qui nécessite l'usage immédiat des barriques, peut seule préserver les vins blancs de toute altération et leur conserver l'arôme et la saveur qui leur assignent un rang élevé dans les produits de la Gironde. Cela décide la question : l'emploi des barriques étant un élément indispensable de cette récolte spéciale, la fourniture des barriques doit être comprise dans les frais de récolte que la loi privilégie, parce qu'ils procurent la récolte en maintenant aux vins leur qualité et leur valeur (2).

453. Le mot *ustensiles* a un sens très-étendu ; est-ce à dire que la fourniture de tout ustensile soit privilégiée ? Non, car la loi limite l'acception de ce terme, en ajoutant : *nécessaires à l'exploitation*, ce qui exclut les ustensiles de ménage. Il y a une autre difficulté. La loi entend-elle parler seulement de l'exploitation agricole, ou le privilège s'étend-il à l'exploitation industrielle ? L'intérêt de la question consiste dans le rang du privilège. Le vendeur d'une machine ou d'un appareil quelconque a un privilège pour le paiement du prix (art. 20, n° 5), mais il est primé par

(1) Rejet, 9 novembre 1857 (Dalloz, 1858, 1, 30). Comparez Amiens, 2 mai 1863 (Dalloz, 1863, 5, 302), et Rennes, 4 mai 1871 (Dalloz, 1873, 3, 379). Dans le même sens, Aubry et Rau, t. III, p. 150, note 47, § 201.

(2) Bordeaux, 1^{er} janvier 1872 (Dalloz, 1873, 2, 14).

le bailleur (art. 23), tandis que le privilège de l'article 20, n° 2, prime le bailleur (art. 24). Si le privilège pour *ustensiles* était établi dans un paragraphe distinct, on devrait, sans doute aucun, l'appliquer à l'industrie aussi bien qu'à l'agriculture. Mais ce privilège fait suite, dans un seul et même numéro, à celui des frais de semence et de culture; peut-on généraliser le privilège d'ustensiles, alors que le privilège de récolte est spécial? Cela nous paraît douteux, car c'est étendre un privilège que la loi semble restreindre. Si l'on tient compte des travaux préparatoires, notre doute devient une certitude. On lit dans le rapport de M. Lelièvre : « Nous n'entendons parler que des *ustensiles aratoires* et servant à l'exploitation, en un mot de ceux qui ont servi à faire la *récolte*. » Cela nous paraît décisif (1).

§ III. Des frais de conservation.

454. L'article 20, n° 3, rappelle le privilège du créancier gagiste que le code Napoléon établit dans l'article 2073; nous en avons traité en expliquant le titre du *Nantissement*.

455. L'article 20, n° 4, privilégie les frais faits pour la conservation de la chose. On entend par là les dépenses nécessaires sans lesquelles la chose eût péri. C'est le plus légitime des privilèges, puisque c'est grâce aux travaux faits pour conserver la chose qu'elle se trouve encore dans le patrimoine du débiteur, et que les autres créanciers en profitent. Aussi la loi lui donne-t-elle le premier rang parmi les privilèges (art. 22), quand il est en concours avec des privilèges antérieurs.

456. Ce privilège appartient-il aux frais d'amélioration, c'est-à-dire aux dépenses qui, sans être nécessaires pour conserver la chose, lui procurent une plus-value? La question est controversée et elle ne devrait pas l'être, car les textes et les principes ne laissent aucun doute. La loi

(1) Voyez, en sens contraire, Martou, t. II, p. 123, n° 447, et Amiens, 20 novembre 1837 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 298).

ne privilégie que les frais de conservation, et on ne peut certes pas donner ce nom aux dépenses qui ne conservent pas la chose, bien qu'elles l'améliorent. Or, les privilèges sont de droit étroit; les étendre, c'est créer un droit de préférence que le législateur seul a le droit d'accorder. Cependant un de nos bons auteurs, Grenier, a oublié ce principe élémentaire. Vainement invoque-t-il l'équité : est-ce que l'équité suffit pour donner un privilège? Vainement invoque-t-il la puissance des analogies : est-ce que l'argumentation analogique est admissible quand il s'agit d'une exception au droit commun que le législateur seul a le droit d'établir (1)? Une cour a cru donner plus de force à l'argument de Grenier, en disant que si les frais de conservation jouissent d'un privilège, il en doit être de même, et à plus forte raison, des dépenses d'amélioration, puisque le créancier augmente le patrimoine du débiteur et enrichit les autres créanciers (2). Nous répondons que l'on ne raisonne pas plus *a fortiori* que par analogie, en matière de privilèges. Voilà pourquoi la cour de cassation a refusé le privilège aux fournitures d'engrais (n° 451), bien que l'on pût dire en faveur du créancier tout ce que l'on dit en faveur de l'ouvrier qui a procuré par son travail une plus-value à la chose.

L'opinion que nous professons est enseignée par tous les auteurs, et elle est consacrée par la jurisprudence constante des cours de Belgique. Les arrêts se bornent à citer le texte; la cour de Gand dit qu'il est évident que la loi ne comprend pas les travaux d'amélioration; dans l'espèce, le mot d'*évidence* n'est pas une assertion téméraire, puisque en matière de privilège, le texte est décisif (3).

Il reste une difficulté de théorie. La loi accorde un privilège à l'ouvrier qui fait des travaux d'amélioration sur un immeuble (art. 27, 5°; code civil, art. 2103, 4°); pourquoi ne donne-t-elle pas une préférence à l'ouvrier qui par

(1) Grenier, n° 314, t. II, p. 22 de l'édition belge. En sens contraire, tous les auteurs. Voyez notamment Valette, p. 99 et suiv.

(2) Rouen, 18 juin 1825, et Colmar, 7 mars 1812 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 321).

(3) Liège, 13 décembre 1834 (*Pasicrisie*, 1834, 2, 272), et 6 février 1846 (*Pasicrisie*, 1846, 2, 163). Gand 28 décembre 1867 (*Pasicrisie*, 1868, 2, 198).