

rement ne peut pas leur enlever un droit qui leur est acquis (n° 419).

530. « Le privilège du vendeur ne s'exerce qu'après celui du propriétaire de la maison ou de la ferme, à moins que, lors du transport des meubles dans les lieux loués, le vendeur n'ait fait connaître au bailleur que le prix n'en avait pas été payé » (art. 23). Pourquoi la loi donne-t-elle la préférence au bailleur sur le vendeur? Le motif juridique est le même que celui que nous avons donné pour justifier la préférence des créanciers gagistes (n° 529); on peut même dire que les deux hypothèses sont identiques, car le bailleur a un gage tacite aussi bien que l'aubergiste et le voiturier; le législateur aurait donc pu comprendre le deuxième alinéa dans le premier. Toutefois il a établi une différence qu'il est très-difficile d'expliquer, comme nous le dirons plus loin. Des considérations d'équité militent aussi en faveur du bailleur. Le rapporteur de la commission du sénat les a exposées : « Le vendeur, dit M. d'Anethan, ne peut conserver son privilège que si l'objet vendu est encore dans la possession du débiteur; la prudence lui commande donc de s'assurer de l'endroit où il se trouve déposé; et si cet objet est déposé dans une maison louée, la bonne foi veut qu'il avertisse le bailleur que l'objet n'est pas payé. Le bailleur, au contraire, n'a pas la même facilité pour rechercher si les meubles qui garnissent sa maison sont ou non payés; il est donc équitable que la loi lui vienne en aide (1). »

531. La préférence accordée au bailleur suppose qu'il est possesseur de bonne foi, car, au point de vue juridique, cette préférence est une conséquence de la règle qu'en fait de meubles, la possession vaut titre; et cette règle implique que celui qui invoque sa possession contre la propriété ou contre un droit réel soit de bonne foi. En principe, la bonne foi est une question de fait; il faudrait donc dire que le bailleur cesse d'être de bonne foi, de quelque manière qu'il ait appris que les meubles qui garnissent les lieux loués n'ont pas été payés. La loi paraît déroger à ce principe en

(1) D'Anethan, Rapport (Parent, p. 407).

exigeant que, lors du transport des meubles dans les lieux loués, le *vendeur ait fait connaître au bailleur* que le prix n'en avait pas été payé. Faut-il conclure de là que le vendeur doit faire une notification au bailleur? La question est controversée. A notre avis, il y a deux difficultés dans l'application de l'article 23. D'abord il s'agit de savoir de quelle manière, par qui le bailleur a eu connaissance du fait que le vendeur n'est pas payé. Ensuite il s'agit de savoir comment le vendeur prouvera que le bailleur savait, lors du transport des meubles, que le prix en restait dû.

Quant à la première question, elle est décidée par le texte de la loi; elle exige bien expressément que le *vendeur ait fait connaître au bailleur* que les meubles transportés dans les lieux loués n'étaient pas payés. Il ne suffit donc pas que le bailleur l'ait appris par un tiers, c'est le vendeur à qui incombe l'obligation de porter ce fait à la connaissance du bailleur. Le rapport de la commission du sénat est conçu en ce sens (n° 530), et le rapporteur de la commission de la chambre des représentants est encore plus explicite; il exige que le vendeur fasse une notification au bailleur : sur ce point, nous faisons nos réserves. Ce qui confirme cette interprétation, c'est que le législateur belge a emprunté au code civil la disposition de l'article 23, qui donne au bailleur la préférence sur le vendeur, mais il ne l'a reproduite qu'en la modifiant. L'article 2102, 4°, est ainsi conçu : « Le privilège du vendeur ne s'exerce toutefois qu'après celui du propriétaire de la maison ou de la ferme, à moins qu'il ne soit prouvé que le propriétaire *avait connaissance* que les meubles garnissant sa maison ou sa ferme n'appartenaient pas au locataire. » Ainsi le code civil se contentait du fait que le bailleur savait que le locataire n'était pas propriétaire; tandis que la loi hypothécaire veut que, lors du transport des meubles dans les lieux loués, le vendeur fasse connaître au bailleur que le prix en reste dû. Ce changement de rédaction est significatif, et concorde avec les explications données par les commissions des deux chambres.

Il nous paraît impossible, surtout dans la matière des privilèges, de s'écarter tout ensemble du texte de la loi et

des travaux préparatoires. Reste à savoir si la condition exigée par la loi a une raison d'être. Il est certain qu'en principe le simple fait que le bailleur sait que le prix des meubles reste dû devrait suffire; nous renvoyons à ce qui a été dit sur le privilège du bailleur (n° 421, suiv.). La loi elle-même applique le principe au concours du vendeur avec les gagistes; elle n'exige pas que le vendeur donne connaissance de son privilège aux gagistes, il suffit que ceux-ci aient su, en recevant la chose, que le prix en était encore dû; pourquoi la loi établit-elle, dans le deuxième alinéa, un principe différent de celui qu'elle suit dans le premier, alors que dans les deux dispositions il s'agit de créanciers gagistes? Il y a une explication de cette apparente anomalie. Le vendeur peut savoir assez facilement si les meubles qu'il vend sont transportés dans une maison louée; la loi peut donc exiger de lui qu'il avertisse le bailleur de l'existence de son privilège; tandis que cela est plus difficile pour les effets du voyageur et pour ceux qui sont remis à un voiturier. C'est une considération de fait qui n'est pas sans valeur dans une matière gouvernée par l'équité. Du reste, que l'on admette ou non cette explication, toujours est-il que le texte est formel, et l'on ne peut s'écarter du texte quand il s'agit de privilèges.

Il faut ajouter que c'est lors du transport des meubles dans les lieux loués que le vendeur doit faire connaître au bailleur que le prix n'en est pas payé. Si, à ce moment, il garde le silence, le privilège du bailleur l'emportera sur celui du vendeur. Le texte est formel, et, en matière de privilèges, tout est de rigueur. Cela a été jugé ainsi dans une espèce où le vendeur s'était réservé la propriété jusqu'au paiement du prix. Le vendeur se prévalait de la clause pour revendiquer l'objet vendu. C'était méconnaître le principe de l'article 2279, qui ne permet pas la revendication contre un possesseur de bonne foi (1).

532. Autre est la question de savoir comment le vendeur prouvera qu'il a donné connaissance au bailleur que

(1) Jugement du tribunal de Huy, du 6 avril 1875 (*Pasicrisie*, 1876, 3, 193).

le prix des meubles n'était pas payé. Ici le droit commun reprend son empire. C'est au vendeur qu'incombe la preuve, puisqu'il réclame son privilège contre le bailleur. La loi ne dit pas comment cette preuve se fera; elle s'en rapporte par cela même aux principes généraux que le code a établis au titre des *Obligations*. La difficulté est de savoir si une notification est nécessaire. Non; et cela ne nous paraît pas même douteux. D'après le droit commun, la preuve des faits purs et simples peut se faire par témoins indéfiniment, quel que soit le montant pécuniaire du litige; tandis que les faits juridiques doivent se prouver par écrit dès que la chose est d'une valeur supérieure à 150 francs. Il faut donc voir, avant tout, si le fait que le bailleur a su ou non que le prix était dû est un fait juridique ou un fait matériel. En général, la bonne ou la mauvaise foi est un point de fait qui s'établit par témoins (n° 421). Dans le cas prévu par l'article 23, la bonne ou la mauvaise foi est un point de droit, puisque la loi dispose que le bailleur ne peut être constitué en mauvaise foi que par la connaissance que le vendeur lui donne du fait que le prix n'est pas payé. Il faut donc appliquer la règle de l'article 1341: si la chose litigieuse est d'une valeur inférieure à 150 francs, le vendeur sera admis à prouver par témoins qu'il a fait connaître au bailleur que le prix restait dû: si la chose dépasse cette valeur, il devra en faire la preuve par écrit, en ce sens que les témoignages ne seront pas admis. Il y a un arrêt de la cour de Bruxelles en faveur de cette opinion (1), et elle ne nous paraît pas douteuse.

Toutefois elle est controversée. On soutient qu'une notification est nécessaire, en se fondant sur les travaux préparatoires. En effet, le rapport de la commission de la chambre des représentants est formel. On y lit que c'est exclusivement dans le cas où il a été donné connaissance au bailleur, lors du transport des meubles dans les lieux loués, que le privilège du vendeur l'emporte sur celui du bailleur. Qui donnera connaissance de ce fait et dans quelle forme? Le rapporteur répond qu'il faut appliquer l'article 1813,

(1) Bruxelles, 31 janvier 1860 (*Pasicrisie*, 1860, 2, 245).

que nous érigeons en principe général, dit-il. M. Lelièvre cite, à l'appui de cette déclaration, la jurisprudence qui, sous le code civil, avait interprété en ce sens l'article 2102; il fait allusion à un arrêt de la cour de Bruxelles qui exige une preuve écrite résultant ou d'une notification ou d'une reconnaissance du bailleur (1). L'article 1813 est même plus exigeant, il veut une notification. Si cet article est érigé en loi, il faut dire que le vendeur devra faire une notification au bailleur, et que, à défaut de cette notification, le bailleur sera présumé de bonne foi, sans que le vendeur soit admis à la preuve contraire.

Cette interprétation a été vivement combattue par un excellent jurisconsulte (2). Martou va trop loin en disant que l'article 23 consacre le droit commun; nous avons établi qu'il y déroge (n° 531). Mais Martou a raison de dire qu'une notification n'est pas nécessaire pour que le vendeur soit préféré au bailleur. Il y a de cela une preuve invincible, c'est le texte de la loi. Martou a tort de faire appel aux principes; il ne s'agit pas de savoir ce que les principes veulent, il s'agit de savoir ce que le législateur veut; et si le législateur avait dit ce que dit le rapporteur de la commission, il faudrait se soumettre à sa décision, quand même elle serait contraire aux principes. Mais la loi ne dit pas ce qu'a dit M. Lelièvre; elle ne prescrit pas de notification, comme le fait l'article 1813; elle ne parle pas même de la preuve que le vendeur doit faire pour établir qu'il a fait connaître son privilège au bailleur, elle se borne à disposer que le vendeur doit donner connaissance au bailleur que les meubles ne sont pas payés; et l'interprète ne peut pas exiger ce que la loi n'exige point. Vainement dira-t-on qu'il faut interpréter la loi d'après les travaux préparatoires, nous répondons, ce que nous avons répondu bien des fois, que les rapports et les discours n'ont qu'une autorité de doctrine; l'erreur d'un rapporteur ou d'un orateur ne fait pas loi, à moins que la loi ne la consacre.

(1) Lelièvre, Rapport (Parent, p. 125). Delebecque, *Commentaire*, nos 149-151. Cloes, t. I, p. 360, nos 623 et suiv.

(2) Martou, *Commentaire*, t. II, p. 179, n° 529.

533. Il reste une difficulté dans cette matière difficile, mais qui n'est difficile que parce que les interprètes ne restent pas attachés au texte. On demande si le vendeur peut revendiquer la chose vendue dans le cas où le bailleur est de bonne foi. Le vendeur a un privilège et un droit de revendication. Il ne peut exercer son privilège contre le bailleur de bonne foi : peut-il revendiquer malgré la bonne foi du bailleur? Dans l'opinion que nous avons enseignée sur le droit de revendication, la négative n'est point douteuse. La revendication du vendeur n'est pas une action réelle intentée en vertu du droit de propriété; c'est une saisie, un acte conservatoire que le vendeur exerce, quand il est en danger de perdre la chose et le prix, dans le but d'empêcher l'acheteur de revendre. Puisque la revendication n'est qu'une sanction du privilège, on ne conçoit point que le vendeur revendique alors qu'il ne pourrait exercer son privilège : la sanction ne peut pas dépasser le droit qu'elle est destinée à assurer. La question est cependant controversée (1). Nous croyons inutile d'entrer dans ce débat, puisque, à notre avis, les principes sont certains.

534. « Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année sont payées sur le prix de cette récolte par préférence au bailleur dans l'un et l'autre cas » (art. 24). Cette préférence tient à la cause même du privilège; le créancier des semences, des frais de récolte et des ustensiles a un privilège, parce qu'il a procuré la récolte; or, sans la récolte, le bailleur ne pourrait pas exercer son privilège sur les fruits; donc le premier privilège doit primer le second.

Les créanciers qui ont un privilège sur la récolte sont-ils aussi préférés aux créanciers hypothécaires qui exproprient le fonds alors que les fruits sont pendants? La cour de cassation s'est prononcée contre les créanciers privilégiés. Elle part du principe très-juste que les privilèges sont de droit étroit, et que les dispositions qui les concernent doivent être restreintes dans les termes exprès du texte. Or,

(1) Voyez, en sens divers, Martou et les autorités qu'il cite, t. II, p. 182, n° 530.

quel est le privilège dont jouissent les créanciers de semences et de frais de récolte? La loi le dit, c'est un privilège sur la récolte; donc un privilège mobilier qui ne peut être exercé que lorsque les fruits sont récoltés; ce privilège ne reçoit pas d'application sur les fruits pendants qui sont immeubles. Le concours que suppose l'article 2102 (loi hyp., art. 23) n'existe qu'entre le bailleur, créancier privilégié sur les meubles, et le fournisseur de semences et le créancier des frais de récolte, qui exercent également leur privilège sur des fruits récoltés. Or, quand les créanciers hypothécaires saisissent le fonds chargé de fruits pendants, le conflit existe entre une hypothèque, c'est-à-dire un droit immobilier, et des privilèges mobiliers. L'article 2102 (loi hyp., art. 23) est étranger à cette hypothèse; elle est régie par la loi sur la saisie. Et que dit le code de procédure? Au moment de la saisie, les fruits sont immeubles par leur nature (code civil, art. 520), et ils restent immeubles après avoir été détachés du sol (code de proc., art. 682). Dès lors les créanciers privilégiés sont sans droit (1).

Cette décision nous laisse un doute. La loi donne privilège au bailleur sur les fruits de la récolte de l'année; donc sur des fruits pendants, c'est-à-dire immeubles par leur nature (n° 428). Ce même privilège appartient aux créanciers des semences et des frais de récolte; la loi dit, il est vrai, qu'il porte sur le *prix de la récolte*; tandis que du bailleur elle dit que son privilège porte sur les *fruits*; mais, au fond, c'est dire la même chose, car tous les privilèges ne s'exercent que sur le prix provenant de la vente des biens du débiteur. On ne peut donc pas écarter les créanciers privilégiés sur la récolte, par le motif que leur droit ne peut être réclamé sur des immeubles. D'un autre côté, le code de procédure ne déclare pas les fruits immobilisés pour écarter les créanciers privilégiés; il suppose que les créanciers hypothécaires sont en concours avec des créanciers chirographaires: les fruits seront vendus, dit la loi du 15 août 1854 (art. 22), et le prix sera déposé à la caisse des dépôts et consignations, pour être distribué avec

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

le prix des immeubles par *ordre d'hypothèques*. Y a-t-il lieu à cette distribution entre les créanciers hypothécaires quand les fruits pendants sont affectés par privilège au profit du propriétaire et des créanciers des semences et des frais de récolte? Cela nous paraît douteux.

535. Les frais de semences et de labour ont encore donné lieu à une autre difficulté. Un bail à ferme est résilié. Le bailleur s'approprié la récolte pendante pour se payer de ses loyers; il prétend écarter le créancier des semences et des frais de labour, en disant qu'il était débiteur de ces frais envers son fermier et que cette dette se compensait avec le montant de ses loyers. Question de savoir si le créancier des frais de semences et de labour pouvait réclamer son privilège. La cour de cassation a jugé que ces frais constituent une charge aux termes de l'article 2102, n° 1, § 4, charge dont est grevé le droit privilégié du propriétaire sur la récolte de l'année. Le code ne s'exprime pas ainsi; il donne au créancier des semences et frais de labour un privilège qui prime celui du bailleur; cela est d'évidence, d'après notre loi hypothécaire, qui traite des deux privilèges dans des numéros séparés et de la préférence dans un article à part. Y a-t-il lieu d'exercer le privilège, dans l'espèce? Oui, si le fermier était insolvable et s'il y avait concours de créanciers. Même dans cette hypothèse il restait une difficulté. La vente des fruits n'avait pas eu lieu aux enchères, le propriétaire était débiteur du prix; dans ces circonstances, le créancier privilégié pouvait-il exercer son privilège? Dans l'opinion que nous avons enseignée, oui; dans l'opinion générale, non. Est-ce pour échapper à cette contradiction que la cour de cassation appelle le privilège des créanciers des semences et frais de labour une *charge*, dont le montant se déduit de son droit privilégié (1)? C'est éluder la difficulté, nous semble-t-il, et non la résoudre.

536. « Les sommes dues pour ustensiles servant à l'exploitation sont payées sur le prix de ces ustensiles, par

(1) Rejet, chambre civile, 11 juillet 1864, après délibéré en chambre du conseil (Daloz, 1864, 1, 488).

préférence au bailleur » (art. 24). Cette préférence a la même cause et le même caractère que celle que la loi accorde aux frais de semailles et de culture. Il faut donc appliquer au concours du créancier et du bailleur ce que nous venons de dire (nos 534 et 535).

§ IV. *Concours de privilèges ayant le même rang.*

537. Aux termes de l'article 14, les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang sont payés par concurrence; donc par contribution. Il n'y a pas de préférence entre eux, puisque la cause des privilèges est identique. Le créancier le plus ancien ne peut prétendre à une préférence sur les autres, parce que l'ancienneté n'est pas un motif de préférence entre créanciers privilégiés (nos 310 et 311). Il importe donc beaucoup de savoir quand les créances privilégiées ont le même rang. Le rang entre créanciers privilégiés étant déterminé par la qualité de la créance, il faut dire que les créances qui ont la même qualité ont aussi le même rang (1). Le principe n'est pas contestable, mais il y a des difficultés dans l'application.

538. Les frais de justice sont nombreux et constituent autant de créances diverses: y a-t-il entre elles une raison de préférence, ou faut-il appliquer le principe de l'article 14? Il n'y a d'autres causes de préférence entre créanciers que celles que la loi établit. Or, la loi ne déroge pas à la règle consacrée par l'article 14 en matière de frais de justice; donc la règle reste applicable. La cour de cassation l'a jugé ainsi (2); et la chose est si évidente, qu'il ne vaudrait pas la peine de citer l'arrêt, si une cour d'appel ne s'y était trompée en classant et colloquant les divers créanciers de frais de justice d'après la date de leurs créances; de sorte que les frais de scellé primaient les frais de garde, et les frais de garde étaient préférés aux frais d'inventaire (3).

(1) Pont, t. I, p. 168, n° 183.

(2) Rejet, 8 décembre 1825 (Dalloz, au mot *Distribution par contribution*, n° 13).

(3) Paris, 27 mars 1824 (Dalloz, au mot *Privilèges*, n° 169).

Tous les auteurs critiquent l'arrêt de la cour de Paris (1). Elle a oublié le principe élémentaire qui domine les privilèges, c'est qu'il n'y a pas de préférence entre créanciers sans loi; et où est la loi qui établit une préférence entre créanciers de frais de justice? La cour faisait donc la loi; et il serait inutile d'ajouter que l'interprète n'a pas ce droit, si trop souvent il ne se l'arrogeait.

539. Chose singulière! Ceux-là mêmes qui critiquent l'arrêt de la cour de Paris font ce qu'elle a fait, quand il y a plusieurs créanciers de frais de conservation. Y a-t-il une préférence entre eux? Il faut dire des frais de conservation ce que nous venons de dire des frais de justice; l'article 14 leur est applicable, parce que la loi n'y déroge point. Cela est d'évidence quand les diverses dépenses, toutes nécessaires, se font simultanément. Quand les travaux de conservation ont été faits à des époques différentes, il y a un léger motif de douter, au moins en théorie. Le créancier le plus récent qui a fait sur la chose des travaux conservatoires a conservé le droit de ceux qui, avant lui, avaient fait des impenses nécessaires; donc, dit-on, il leur doit être préféré. C'est, dit Martou, le cas d'appliquer l'article 22, d'après lequel les frais faits pour la conservation de la chose priment les privilèges antérieurs. Ce texte est général; il ne distingue pas quels sont ces privilèges antérieurs que les travaux de l'ouvrier conservent; donc l'ouvrier qui a travaillé en dernier lieu doit l'emporter sur ceux qui ont travaillé avant lui, car il a conservé leur privilège. Martou oublie l'article 14, qui pose une règle générale applicable à tous les privilèges; dès qu'ils ont le même rang, ils sont placés sur la même ligne; or, la qualité étant identique, le rang doit aussi l'être: ce qui décide la question. L'article 22 n'est pas en opposition avec l'article 14 et n'y déroge pas, par la raison bien simple qu'il ne prévoit pas l'hypothèse réglée par l'article 14; dans le § 3, où se trouve l'article 22, il est question de privilèges de diverse qualité, et la loi estime cette qualité différente pour déterminer leur rang; tandis que l'article 14

(1) Martou, *Commentaire*, t. II, p. 172, n° 520.