

ment anticipatif soit un acte d'aliénation. Il eût donc été très-utile, disons mieux, il eût fallu que le législateur s'expliquât sur ces baux, puisqu'il jugeait nécessaire ou utile de s'expliquer sur les baux que le débiteur avait le droit de faire. Il a gardé le silence sur les baux contenant quittance anticipative, tandis qu'il a parlé des baux à longs termes. Nous demandons de nouveau : Quelle est la raison de ce silence ? L'explication que la cour de cassation a donnée n'explique rien : il en faut chercher une autre, et il est très-facile de la trouver, car elle se trouve en toutes lettres dans les discussions de la chambre des représentants.

240. La discussion confirme pleinement l'interprétation que nous avons donnée aux articles 1 et 45, et elle est en opposition ouverte avec celle que la cour de cassation a consacrée. Dans la séance du 30 janvier 1851, M. Jullien appela l'attention du ministre de la justice sur les baux que ferait le propriétaire de l'immeuble hypothéqué au préjudice des créanciers hypothécaires : il croyait qu'il fallait soumettre ces baux à la transcription prescrite par l'article 1^{er}. C'était une erreur en droit et en théorie. M. Lelièvre, le rapporteur de la commission, rétablit les vrais principes en ce qui concerne la question de droit ; et, à cette occasion, il dit en toutes lettres ce que nous avons dit, qu'il n'y a rien de commun entre l'article 1^{er} et l'article 45. Quel est le but de la transcription ordonnée par l'article 1^{er} en ce qui concerne les baux ? C'est, dit-il, d'informer de l'existence de ces baux les tiers qui contracteraient postérieurement avec le propriétaire. *Quant aux créanciers antérieurs, la loi ne s'en occupe pas ; leurs droits restent, en conséquence, soumis à la loi commune.* M. Tesch, le ministre de la justice, fut plus explicite encore en répondant à la question de théorie soulevée par M. Jullien : « *Nous ne changeons absolument rien*, dit-il, *aux principes existants.* C'est plutôt une question de fait qu'une question de droit. S'il y a fraude, le créancier attaquera le bail. » Le ministre ajoutait qu'il était dangereux de changer la législation, en matière de bail, à propos d'une loi sur le régime hypothécaire. Mieux valait s'en tenir au droit commun.

M. Jullien, comme le ministre l'y avait engagé, proposa le lendemain un amendement qui tranchait, en termes formels, la question des paiements anticipatifs, en disposant que ces paiements ne seraient en aucun cas opposables aux créanciers antérieurs. La commission à laquelle cette proposition fut renvoyée la rejeta, par la raison qu'il ne serait pas sans inconvénient d'annuler d'une manière générale, et sans réserve aucune, tous paiements faits, par anticipation. Cela rentrait dans l'ordre d'idées développé par le ministre de la justice : ne pas décider en droit une question qui était de fait, maintenir, en conséquence, le droit commun (1).

La commission du sénat s'occupa également des paiements anticipatifs, et elle partagea l'avis émis par le ministre de la justice. « Il n'y a pas de mesures à prendre, dit-elle. Si les paiements anticipés ont été faits de bonne foi, ils doivent être respectés ; s'il y a fraude, l'action du créancier est ouverte (2). »

Voilà l'explication officielle du silence que l'article 45 garde en ce qui concerne les paiements anticipatifs. Si le législateur n'en a pas parlé, c'est qu'il a voulu s'en rapporter au droit commun ; et le droit commun, tel qu'il l'entend, n'est pas l'article 1^{er}, c'est le droit existant au moment où la loi hypothécaire a été discutée, c'est-à-dire le code civil. La cour de cassation ne dit rien des travaux préparatoires ; le réquisitoire du procureur général nous en dira la raison. « Les discussions, dit M. Leclercq, ne sont pas des lois ; si elles en éclairent la signification, elles ne peuvent y être contraires, et entre elles et la loi, le choix ne peut être douteux : la loi doit l'emporter. » Rien de plus vrai ; mais cela suppose que la loi est claire et que ceux qui ont contribué à la faire l'ont mal comprise. Or, le sens que la cour de cassation donne aux articles 1 et 45 n'est rien moins qu'évident ; c'est donc le cas de recourir aux discussions pour savoir ce que le législateur a voulu dire. Est-il vrai que les débats de la chambre des repré-

(1) Séances des 30 et 31 janvier et 1^{er} février 1851 (Parent, p. 204 et suiv.).

(2) D'Anethan, Rapport (Parent, p. 414).

sentants et du sénat sont aussi peu probants que le dit le procureur général? La question est de savoir si les paiements anticipés sont régis par les articles 1 et 45 de la loi hypothécaire quand il s'agit d'un bail postérieur à la constitution de l'hypothèque; en d'autres mots, pourquoi l'article 45 garde-t-il le silence sur les quittances anticipatives, alors qu'il tranche la difficulté des baux à longs termes? Sur ce point, il y a plus que des discussions, plus que des discours et des rapports, il y a un amendement proposé, examiné par la commission et rejeté par la chambre. Pourquoi l'a-t-elle rejeté? Et pourquoi la commission du sénat fut-elle d'avis qu'il fallait maintenir le rejet et ne rien dire, dans la loi, des paiements anticipés? A cette question il n'y a qu'une réponse; elle est faite par le ministre de la justice, elle est confirmée par les rapporteurs de la chambre des représentants et du sénat. Il y a donc décision des deux chambres. Dira-t-on qu'elles se sont trompées, que la question qui, d'après le ministre, restait sous l'empire du droit commun, était décidée dans un autre sens par l'article 1^{er} de la loi? C'est dire, non que tel orateur a mal interprété la loi, mais que les chambres, en rejetant l'amendement de M. Jullien, n'ont pas su ce qu'elles faisaient. Il nous est impossible de méconnaître à ce point l'autorité qui s'attache au vote du corps législatif et à la discussion qui a précédé ce vote. Notre conclusion sera toute contraire : c'est la cour de cassation qui donne une fausse interprétation à l'article 1^{er}. Au moins conviendra-t-on que la loi n'est pas aussi claire que la cour le dit; dès lors les travaux préparatoires reprennent leur importance, surtout quand ils ont la précision des débats que nous venons d'analyser.

241. Nous ne voulons négliger aucun élément d'une controverse dans laquelle nous sommes forcé de prendre parti contre la cour de cassation. A l'appui de l'interprétation qu'elle donne à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, elle invoque l'article 25 de la loi du 15 août 1854 sur l'expropriation forcée. Cette disposition est ainsi conçue : « Les baux qui n'ont pas de date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie *pourront, suivant les circonstances,*

être annulés si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. *Sont nuls* les baux consentis par le saisi après la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie. Les baux consentis après le commandement, même non transcrit, sont également *nuls* s'ils excèdent neuf ans ou contiennent quittance de trois années de loyer au moins. » Cette loi, dit-on, applique à la saisie le principe de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, tel que la cour de cassation l'interprète; elle confirme donc cette interprétation. Supposons que cela soit exact; qu'en résulterait-il? C'est que le législateur de 1854 a trouvé bon d'assimiler les baux avec quittance anticipative aux baux qui excèdent neuf ans. Mais cela prouve-t-il que le législateur de 1851 a fait la même chose, alors que le contraire résulte du silence de l'article 45 et des motifs que les deux chambres ont donnés de ce silence? Interpréter une loi par une autre loi est déjà chose très-chanceuse; ce mode d'interprétation conduit à une erreur certaine quand les deux lois diffèrent dans leur texte et dans leur esprit. L'article 45 de la loi de 1851 suppose un bail fait par un propriétaire qui jouit de la plénitude de ses droits, sauf qu'il ne peut pas faire d'actes préjudiciables aux créanciers hypothécaires; c'est cette considération que le ministre de la justice faisait valoir quand il combattait la proposition de M. Jullien, qui dépouillait d'une manière absolue le propriétaire du droit de faire des baux avec paiement anticipé. La loi de 1854 prévoit une tout autre hypothèse; le propriétaire consent un bail alors qu'il est sous le coup d'une saisie; le bail dépasse les conditions ordinaires d'un bail; il excède neuf années, ou il contient quittance de trois années de loyer au moins; faire un bail exorbitant du droit commun, alors que l'immeuble loué va être exproprié, c'est nécessairement faire un acte frauduleux; voilà pourquoi la loi l'annule. Elle l'annule, disons-nous, elle ne le réduit pas, comme fait l'article 45 de la loi hypothécaire. La différence est radicale, et elle prouve que l'on a eu tort de se prévaloir de la loi de 1854 pour interpréter la loi de 1851 (1).

(1) Comparez Waelbroeck, *Commentaire de la loi du 15 août 1854 sur*

242. Si, comme nous le croyons, l'article 1^{er} de la loi de 1851 est étranger à l'article 45, il reste à voir quel sera l'effet d'un bail contenant quittance anticipative de loyers à échoir. Il a été dit dans la discussion que cet effet était régi par le droit commun. Quel est ce droit commun? La commission du sénat, d'accord, en ce point, avec le ministre de la justice, répond que l'on doit respecter les paiements anticipés faits de bonne foi, tandis que les créanciers peuvent les attaquer quand ils sont faits en fraude de leurs droits (n° 240). Cela veut-il dire que les créanciers doivent agir par l'action paulienne que l'article 1167 leur accorde contre tous les actes frauduleux? Nous doutons que telle ait été la pensée du rapporteur et du ministre; ils ne parlent pas d'action paulienne; et, en réalité, le propriétaire qui donne à bail un bien hypothéqué n'est pas dans la situation que prévoit l'article 1167. L'action paulienne suppose un débiteur qui jouit de la plénitude de ses droits; il peut aliéner, donner à bail pour 99 ans, mais son droit ne va pas jusqu'à la fraude; s'il fait un acte en fraude de ses créanciers, ceux-ci peuvent l'attaquer, mais ils doivent prouver que le tiers qui a traité avec le débiteur est complice de la fraude. Le propriétaire qui a hypothéqué son immeuble n'est pas dans cette situation; il n'a plus la pleine propriété du fonds, il n'a qu'une propriété démembrée, et elle est démembrée dans l'intérêt des créanciers hypothécaires; ce qui veut dire qu'il ne peut rien faire qui leur cause préjudice en compromettant l'exercice de leur droit. Quels sont les actes qui portent atteinte aux droits des créanciers? La loi ne le dit pas, elle se borne à donner des exemples. Les applications nous font connaître le principe que le législateur suit. Ainsi le débiteur peut faire les coupes de bois ordinaires d'après l'usage des lieux: les créanciers hypothécaires doivent respecter ces actes, parce que le débiteur est dans son droit; mais il cesse d'être dans son droit quand il agit de mauvaise foi, c'est-à-dire en fraude de ses créanciers; dans ce cas, on applique l'ar-

Expropriation forcée (t. II, p. 241, n° 8 de l'article 25). L'auteur dit très-bien, et il prouve que l'article 25 n'est pas en harmonie avec l'article 1^{er} de la loi hypothécaire.

ticle 1167. Mais si le débiteur fait des coupes extraordinaires, fût-il de bonne foi, les créanciers ne sont pas tenus de les respecter; la loi ne permet pas au débiteur de les faire, parce que ces actes sont essentiellement préjudiciables aux créanciers. L'article 45 applique le même principe aux baux: dans les limites de neuf ans, le bail est un acte ordinaire d'administration; donc le débiteur peut le faire, mais il dépasse son droit quand il agit en fraude de ses créanciers; dans ce cas, on rentre dans l'article 1167. Quant aux baux qui excèdent neuf années, le débiteur ne peut pas les faire, parce qu'ils sont nécessairement préjudiciables aux créanciers hypothécaires.

Le droit commun pour le débiteur grevé d'hypothèques est donc celui-ci. Il peut faire les actes ordinaires de jouissance et d'administration, à moins qu'il n'agisse en fraude de ses créanciers; dans ce cas, on applique l'article 1167. Il ne peut pas faire les actes qui dépassent ce que les propriétaires sont dans l'usage de faire: fût-il de bonne foi, ces actes ne peuvent être opposés aux créanciers hypothécaires, parce qu'ils leur sont essentiellement préjudiciables; les créanciers pourront donc les attaquer sans être tenus de prouver la fraude; il suffit qu'ils prouvent que l'acte compromet leur droit hypothécaire, car le débiteur ne peut rien faire qui lèse les droits que lui-même a concédés à ses créanciers. Voilà le droit commun qui régit les actes faits par le débiteur grevé d'hypothèques. C'est ce principe qui doit recevoir son application aux baux avec paiement anticipatif. Mais ici nous rencontrons une difficulté dans le silence de la loi; elle ne dit pas, comme elle le fait pour la durée des baux, que le débiteur ne peut pas recevoir de paiement anticipé de plus de trois ans; le législateur n'a pas voulu tracer de limites, il a dit que c'était une question de fait abandonnée à l'appréciation du juge. Le juge devra donc appliquer le principe que le débiteur ne peut rien faire qui lèse le droit hypothécaire des créanciers. Pour décider si ces droits sont lésés, il tiendra compte de ce qu'il est d'usage de faire en matière de paiements anticipés. Supposons qu'il soit d'usage que le propriétaire d'un bien rural se fasse payer d'avance une année, ou deux années,

et même trois années de fermages, le juge décidera, par voie d'analogie, que le débiteur a agi dans la limite de ses droits; les créanciers ne pourront se plaindre que s'ils prouvent que la convention est frauduleuse. Mais s'il est constant que le débiteur a dépassé ce qui est d'usage, si, comme dans l'espèce jugée par la cour de cassation, le débiteur a reçu d'avance tous les loyers, les créanciers pourront attaquer cet acte sans être tenus de prouver la fraude; il suffira qu'ils établissent que l'acte leur est préjudiciable. Mais ils devront prouver le préjudice; tandis que, dans les cas prévus par l'article 45, ils n'ont aucune preuve à faire, la loi établit une présomption de préjudice: tout bail excédant neuf ans est présumé préjudiciable. Il n'en est pas de même des baux contenant un paiement anticipé, n'étant pas prévus par la loi, on ne peut pas dire qu'il y ait une présomption de préjudice.

Notre opinion se rapproche, dans ses résultats, de la doctrine consacrée par la cour de cassation. Mais nous décidons la difficulté en fait, comme l'a dit le ministre de la justice; tandis que la cour décide la question en droit, en donnant à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire un sens très-problématique. Notre opinion se rapproche encore de l'arrêt de la cour suprême en ce que la cour met la preuve à charge des créanciers: ils doivent prouver que le débiteur a excédé son droit en dépassant ce qu'il est d'usage de faire. Ils doivent encore prouver que l'acte du débiteur leur cause préjudice; cela nous paraît très-logique. Ils sont en face d'un propriétaire dont le droit n'est démembré qu'en ce sens qu'il ne peut pas amoindrir le droit hypothécaire des créanciers; s'ils attaquent un de ces actes, il faut qu'ils prouvent le préjudice que l'acte leur cause.

SECTION III. — Des hypothèques légales (1).

ARTICLE 1^{er}. Notions générales.§ 1^{er}. Quelles hypothèques sont légales.

243. L'article 47 (code civil, art. 2121) énumère les *droits et créances* auxquels l'hypothèque légale est attribuée. En disposant que l'hypothèque légale est attribuée à certaines créances, la loi semble dire que le droit de préférence y est attaché à raison de la qualité de la créance, comme l'article 12 (code civil, art. 2095) le dit des privilégiés. Cela n'est pas exact. Le privilège, à la vérité, a sa raison d'être dans la faveur que la créance mérite aux yeux du législateur; il n'en est pas de même de l'hypothèque légale; elle est attachée à une créance ordinaire, à une action en responsabilité, à des récompenses, tous droits qui ne diffèrent en rien des droits en général. La créance garantie par l'hypothèque légale n'a donc rien qui la distingue de toutes les autres créances; si le législateur la munit de plein droit d'une hypothèque, c'est que le créancier mérite que la loi intervienne pour lui. En effet, tous ceux auxquels la loi accorde une hypothèque légale sont des incapables, soit par suite d'une incapacité naturelle, soit par suite d'une incapacité légale; ne pouvant pas veiller eux-mêmes à leurs intérêts, le législateur a dû le faire, car son devoir est de protéger les incapables.

244. L'article 47 place en première ligne les femmes mariées qui ont une hypothèque légale sur les biens de leurs maris pour leurs droits et créances. Aux termes de l'article 1124, la femme mariée est incapable de contracter; elle est donc incapable de stipuler une hypothèque pour la garantie de ses droits. Il est vrai que cette incapacité n'est pas absolue, elle est légale; tout ce qui en résulte, c'est que la femme ne peut faire aucun acte juridique sans autorisation de son mari ou de justice. Mais la néces-

(1) Beckers, *Des hypothèques légales des mineurs et des femmes mariées*, 1 vol. in 8° (Bruxelles, 1854).