

à perpétuité. « Un usufruit perpétuel, disait M. Tronchet, est une idée SAUVAGE (1) et peu conciliable avec les idées communes. Il en est de même de l'idée que ce contrat est un cizaillement de la propriété en deux parties, lequel réserve à l'un la propriété et à l'autre une possession perpétuelle. Cette idée ne signifie rien, ou ne signifie autre chose que ce genre de propriété fictive que l'on suppose également réservée au bailleur dans le bail à rente ordinaire (2). »

C'est probablement pour cela que le parlement de Provence avait adopté, sur la nature du bail à locatairie perpétuelle, d'autres idées que le parlement de Toulouse; il envisageait le contrat comme un vrai bail à rente (3).

54. La Révolution vint; les décrets du 4 août 1789 déclarèrent rachetables toutes les rentes foncières qui avaient été constituées jusqu'alors, soit purement et simplement, soit même avec clause expresse d'irrédimibilité. De là, la question de savoir si l'on devait soumettre à cette mesure, si favorable au dégrèvement de la propriété territoriale, les rentes foncières constituées par baux à locatairie perpétuelle.

Mais la loi du 18 décembre 1790, après avoir déclaré, dans son article 1^{er}, que la faculté de rachat n'était pas applicable aux rentes stipulées soit par des baux à rente ou emphytéose non perpétuels, et non excédant 99 ans, soit par des baux à vie qui ne fussent pas sur plus de trois têtes, décida que cette faculté s'étendait aux rentes ou redevances foncières, établies par les contrats connus en certains pays sous le titre de locatairie perpétuelle.

Par là, l'Assemblée constituante donnait la préférence à la jurisprudence provençale sur la jurisprudence du parlement de Toulouse. Elle faisait passer la

(1) Ne pourrait-on pas dire de ce style ce que M. Tronchet disait de l'idée?

(2) Rapport de M. Tronchet au comité des droits féodaux (M. Merlin; Q. de droit, v^o *Locatairie*, p. 178, col. 1).

(3) M. Merlin, *loc. cit.* Despeisses, t. 1, liv. 4, 9, 23. Latouloubre, part. 2, p. 442. Julien, t. 4, p. 269.

propriété sur la tête du preneur du fonds locaté, sauf le paiement de la rente toujours rachetable à volonté; elle assimilait le bail à locatairie perpétuelle au bail à rente (1). Et ce rôle du preneur, devenu propriétaire désormais, fut confirmé par le décret du 2 prairial an 2 (21 mai 1794), qui, de plus, étendit les dispositions qu'on vient de lire aux baux à culture perpétuelle.

Ainsi, les anciens baux à locatairie ou à culture perpétuelle qui subsisteraient encore aujourd'hui et que les preneurs n'auraient pas dégagés, par le moyen du rachat, du service de la rente, ne pourraient sous aucun rapport être assimilés à des baux à ferme. C'est pourquoi, consulté sur la question de savoir si le créancier de la rente aurait le droit d'exercer le privilège accordé par l'art. 2102 du Code Napoléon pour les loyers et fermages des immeubles, je n'ai pas hésité à répondre négativement; car les privilèges ne peuvent s'étendre d'un cas à un autre. Ils sont de droit étroit.

Quant à une autre question, qui consiste à savoir s'il aurait le privilège de vendeur, je ne puis l'examiner ici. Elle se rattache au commentaire de l'art. 530 du Code Napoléon (2). J'espère la traiter un jour avec tous les développements dont elle est susceptible.

55. S'il arrivait que, depuis la promulgation des lois de la Révolution et de l'art. 530 du Code Napoléon, on passât un contrat sous le nom de bail à locatairie perpétuelle (3), ce ne serait au fond qu'une constitution de rente foncière rachetable (4) et une aliénation de la propriété.

(1) *Supr.*, n^o 50. MM. Fœlix et Henrion, *Traité des rentes foncières*, p. 22. M. Duvergier, t. 1, n^o 495. Cass., 7 ventôse an 12, 30 mars 1808 (Q. de droit, v^o *Locatairie*, §§ 1 et 2. J. Palais, t. 3, p. 630, et t. 6, p. 589); 5 octobre 1808 (J. Palais, t. 7, p. 154. S., 9, 1, 118); 29 juin 1813 (J. Palais, t. 11, p. 507. S., 13, 4, 382).

(2) MM. Fœlix et Henrion se prononcent pour le privilège, p. 441, 442 et suiv.

(3) J'en ai eu des exemples. Ainsi, j'ai eu connaissance d'un bail de cette nature passé en 1826, dans le ressort de la Cour de Nîmes. Il fut soumis à la chambre des req. le 3 décembre 1838, au rapport de M. Lasagni (J. Palais, t. 4, 1839, p. 307).

(4) MM. Fœlix et Henrion, p. 23. M. Duranton, t. 4, n^o 87. *Supr.*, n^o 50.

Mais que devrait-on décider si le bail à locatairie passé sous le Code Napoléon était temporaire? Je crois qu'il faudrait consulter sa durée et la nature de la redevance, pour décider s'il faut l'assimiler au simple bail ou bien à l'emphytéose.

Si, par exemple, il était constitué pour un très-long temps afin d'améliorer un héritage et moyennant un faible canon, je le comparerais à une emphytéose.

Si, au contraire, le canon était la représentation des fruits, j'y verrais un bail à ferme. On voit que je m'écarte du sentiment de M. Duranton, qui semble ne voir d'une manière générale dans la locatairie temporaire qu'un bail ordinaire, tel que celui qui se contracte avec un colon partiaire (1).

56. Il ne faut pas confondre avec le bail à locatairie ou à culture perpétuelle, le bail *héréditaire* pratiqué dans la province d'Alsace. Le preneur n'acquerrait par ce genre de bail que les droits d'un fermier ordinaire, sauf la transmission de ces droits à ses héritiers directs. Quant au bailleur, il conservait la propriété pleine, entière et tout à fait utile de la chose (2). Dans un tel état de choses, il n'était pas possible d'aller puiser dans les lois des 3 septembre 1789 et 29 décembre 1790 le principe d'un intervertissement qui, dépouillant le propriétaire du droit le plus légitime, eût fait passer le domaine de la chose sur la tête du simple fermier; aussi la cour de cassation a-t-elle décidé, par un arrêt rendu en audience solennelle (3), contre la prétention de la régie de l'enregistrement et des domaines, qu'un bail héréditaire n'opère pas transmission de la propriété, et que, ne se trouvant pas expressément dénommé dans les lois dont il vient d'être parlé, il échappe au droit de rachat.

Il semble que la même décision devrait être portée

(1) T. 4, n° 85.

(2) Arrêt de la Cour de cassat. du 24 novembre 1837, rendu en audience solennelle (J. Palais, t. 2, 1837, p. 544. D., 38, 1, 135). *Supr.*, n° 4. MM. Championnière et Rigaud, t. 4, n° 3073.

(3) *Loc. cit.*

à l'égard du bail à *métairie perpétuelle*, usité encore aujourd'hui dans le Limousin et dans la Marche; car le métayer, simple colon partiaire, chargé des travaux d'agriculture et de la récolte, n'avait, même sous l'ancien droit, qu'un droit annuel à la moitié des fruits. D'après Salviat (1), toutes les actions concernant la propriété ou même la possession du fonds appartenaient exclusivement au maître, qui restait chargé, de droit, de la réparation des bâtiments. Il y avait cependant des exemples de baux qui mettaient certaines réparations, telles que l'entretien des couvertures, à la charge du métayer (2). Le droit du métayer n'était pas cessible (3) sans le consentement du bailleur. Celui-là ne pouvait employer les bestiaux à aucun autre usage qu'à la culture, à moins que le propriétaire n'en eût donné l'autorisation. Le propriétaire devait être consulté aussi pour savoir quels bestiaux devaient être vendus et à quel prix. Il était défendu au métayer de couper des arbres; il n'avait que l'usage du bois mort ou des branchages pour les clôtures et pour son chauffage (4); du reste, le bail se transmettait de génération en génération, en ligne directe (5). La famille ne pouvait former qu'un seul pot et feu; elle devait vivre en communauté perpétuelle (6), afin de ne pas aggraver la position du propriétaire. Dans le cas de minorité d'un des descendants, il était loisible au maître de prendre le tiers de ce qui pouvait revenir au métayer pour payer les valets, appelés à faire un travail que son âge l'empêchait de faire lui-même (7).

Malgré ces divers caractères de colonage partiaire, un arrêt de la cour de cassation, du 2 mars 1835 (8), a décidé, en cassant un arrêt de la cour de Limoges,

(1) Jurispr. du parlement de Bordeaux, v° *Bail à métairie perpétuelle*, éd. de 1824. *Junge* M. Duvergier, n° 200.

(2) V. l'espèce rapportée dans le Journal du Palais, t. 26, p. 1455. Dalloz, 33, 1, 432. Sirey, 36, 4, 394.

(3) Même espèce. — (4) Id. — (5) Id. — (6) Id. — (7) Id.

(8) J. Palais, t. 26, p. 1455. D., 33, 1, 432. S., 33, 4, 394. V. aussi Limoges, 22 avril 1839 (J. Palais, t. 2, 4839, p. 562. S., 39, 2, 405, et D., 39, 2, 224).

que les baux à métairie perpétuelle tombent sous l'empire des mesures édictées par les lois de la Révolution, dans le but de dégrever la propriété foncière des prestations perpétuelles qui nuisaient à sa richesse et à la liberté des transactions. Un motif particulier l'a surtout déterminée à se ranger à cet avis, et ce motif, elle l'a puisé dans le décret du 2 prairial an 2. Elle a dit : « S'il s'était élevé quelques doutes sur la véritable entente de la loi de 1790, ils ont été levés par le décret interprétatif du 2 prairial an 2, qui déclare formellement que les baux à culture perpétuelle sont soumis au rachat de la part de celui qui détient et possède réellement le bien grevé de la prestation ; le décret n'examine pas si le preneur était ou non originellement propriétaire ou copropriétaire, mais seulement s'il détient et possède ; car il suppose qu'un tel bail constitue par sa perpétuité une véritable aliénation.

« Aucune loi postérieure n'ayant abrogé ce décret, mais seulement celui du même jour concernant les domaines congéables, il doit être exécuté par les tribunaux. »

Ainsi, toute cette argumentation roule sur cette idée, que les baux à métairie perpétuelle ne sont pas autre chose que les baux à locatairie perpétuelle ou à culture perpétuelle, dont se sont occupés et la loi des 18-29 décembre 1790 et le décret du 2 prairial an 2, et peut-être qu'en s'en tenant à l'écorce des mots, on trouve dans cette assimilation quelque chose qui séduit, à raison de la synonymie apparente qui semble exister entre la locatairie, la culture et la métairie.

Cependant, il ne faut pas se le dissimuler, en pénétrant plus avant dans la nature de ces divers contrats, des différences graves se rencontrent.

Le bail à locatairie perpétuelle transmettait la propriété même, ou tout au moins la possession utile, et cette possession utile était tellement voisine des avantages attribués à la propriété, qu'il ne faut pas s'étonner de voir ces deux choses identifiées par les lois de la révolution.

Mais le bail à métairie perpétuelle est loin de pro-

duire des effets aussi graves ; il est loin de transmettre au preneur des prérogatives aussi larges et aussi élevées. Ce contrat, très-fréquent encore dans le Limousin, n'a rien de mystérieux. Tous les jurisconsultes de ce pays en connaissent à merveille la portée, et aucun de ceux que j'ai consultés (1) n'a balancé à me dire que le métayer reste à peu près dans les termes d'un colonage partiaire pur et simple, tandis que le domaine utile est retenu dans sa plénitude par le bailleur. Il est vrai que le preneur acquiert un droit réel, susceptible de partage et de licitation entre ses héritiers (2) ; mais nous avons démontré ci-dessus (3) que le droit réel n'est nullement inconciliable avec la position subordonnée du fermier ; il est vrai encore que le métayer transmet son droit de génération en génération, et qu'il le conserve dans sa famille ; mais l'hérédité d'un bail, dans la ligne directe, ne saurait suffire pour l'élever au rang et aux prérogatives de la propriété. La Cour de cassation l'a décidé positivement dans l'arrêt solennel du 21 novembre 1837, cité au commencement du numéro, et cette décision grave semble devoir affaiblir beaucoup l'arrêt de la chambre civile du 3 mars 1835.

Faisons d'ailleurs une observation : c'est que les lois de la Révolution qui ont fixé les positions respectives du bailleur et du preneur dans les baux à rente, à locatairie ou à culture perpétuelle, n'ont pas expressément dénommé les baux à métairie perpétuelle. Or, dans une matière où le législateur s'est montré si rigoureux pour les bailleurs, il ne faut rien faire par analogie ; car on courrait le risque de faire peser sur eux des mesures injustes de dépossession. L'empereur Napoléon appelait ces lois, quelquefois si sévères à force de vouloir être démocratiques, le *jubilé de la révolution* (4) ; mot piquant, qui peint à merveille l'esprit

(1) Notamment mon honorable collègue M. Mestadier.

(2) Limoges, 22 avril 1839 (J. Palais, t. 2, 1839, p. 562. Sirey, 39, 2, 405. D., 39, 2, 224).

(3) *Supr.*, n° 6, 8 et suiv.

(4) Ce mot est authentique ; il a été dit par l'Empereur lui-même à mon savant collègue et ami, M. Lasagni, qui me l'a répété.

qui les avait dictées. Tâchons donc de ne pas faire d'efforts pour les aggraver par une extension qui toucherait à la spoliation. Lorsque le législateur de 1790 a pesé dans la balance les droits respectifs du preneur et du bailleur à locatairie ou à culture perpétuelle, il a pu trouver que le premier apportait avec lui des fragments du droit de propriété assez nombreux et assez prépondérants pour qu'on pût le déclarer véritable propriétaire sans arriver à une interversion repoussée par la loi du contrat; mais pourrait-on en dire autant du preneur à métairie? Quels sont les démembrements du droit de propriété dont il aurait à se prévaloir? Ne faudrait-il pas un renversement forcé pour faire descendre jusqu'à lui la propriété restée intacte dans les mains du maître primitif?

J'ose donc croire, en définitive (1), que l'arrêt de la chambre civile n'est pas destiné à faire jurisprudence; c'est, du reste, une conviction établie dans le ressort de la Cour de Limoges, et l'on m'a assuré que cette Cour, voulant faire cesser les inquiétudes jetées dans le pays par cet arrêt, continue à rester fidèle aux idées qui ont fait la base de sa première décision.

57. Le champart (*campi pars*) était encore une tenure en usage dans plusieurs parties de l'ancienne France (2). Ce droit, aussi appelé *agriar* dans le Midi (3), et *terrage*, était fort ancien (4) et consistait dans une certaine partie aliquote de fruits que le propriétaire qui aliénait un héritage se réservait de prendre sur la récolte de chaque année (5). Il se gouvernait par les mêmes principes et les mêmes règles que les rentes foncières (6).

(1) *Junge* M. Duvergier, t. 1, n° 200.

(2) *Bret.*, sur *Henrys*, t. 1, l. 1, c. 3, q. 34. *Coquille*, sur *Nivernais*, t. des *Champarts*, XI. *Pothier*, sur *Orléans*, t. 4, *Des Champarts et terrages*. *Loyseau*, *Déquerp.*, l. 1, ch. 5, n° 9. *Despeisses*, t. 3, l. 4, art. 3, sect. 4, p. 95. *MM. Championnière et Rigaud*, t. 4, n° 3069.

(3) Du mot *agrarium*. V. *Bignon*, sur *Marculfe*, t. 2, p. 947. *Loi des Bavares*, c. 1, t. 13. L. 2, C. *Theod.*, *De veteran.*

(4) V. *Ducange*, v° *Camppars*. Il cite des chartes des douzième et treizième siècles. Voyez de plus la note précédente.

(5) *M. Merlin*, *Répert.*, v° *Champart*. *M. Duvergier*, t. 1, n° 182.

(6) *Denizart*, v° *Champart*, § 2, n° 2.

Nous n'avons donc pas à nous en occuper ici, et nous nous bornerons à dire que les lois de la Révolution ont fait subir aux champarts les mêmes effets qu'à la rente foncière (1).

58. Un autre droit, qui avait de l'analogie avec le précédent, était le droit de *quart*, *tiers* ou *demi-raisin* (2). Il se prélevait sur les fruits de la vigne, et était surtout usité dans les provinces du Rhin et de la Moselle (3). Le preneur des vignobles grevés de cette redevance était considéré comme emphytéote (4).

59. Le bail à complant, pratiqué dans le midi de la France (5), dans le Poitou, le Maine et le pays d'Aunis (6), etc., etc., se rattache aux plus anciennes coutumes de la France, et avait pour objet de favoriser et d'étendre la culture de la vigne. On en voit de fréquents exemples dans des chartes du Poitou, du Dauphiné, du Limousin, du Nivernais, des neuvième et dixième siècles (7). Les églises surtout, et les monastères qui voulaient s'assurer leurs provisions de vins, sans être tributaires des lieux vinicoles, multipliaient ces sortes de concessions, et les moines s'imaginaient boire les délicieux vins de Falerne, dont la réputation s'était conservée jusqu'au milieu des rigueurs du cloître.

« *Postquam is'a terra IN AGRO FALERINICO per quinquennium,*
« dit une charte de 898, donnée par un abbé Poitevin,
« *bene fuerit redacta* (8). » Une des clauses les plus usuelles, dans ces temps reculés, était de stipuler qu'au bout de 5 ou de 7 ans, la moitié du terrain complanté rentrerait dans les mains du bailleur, et que le preneur conserverait l'autre moitié, tantôt franche, libre et

(1) V. mon *Comm. des Hypothèques*, t. 2, n° 409.

(2) *Rép.* de *M. Merlin*, à ces mots. — (3) *Id.* — (4) *Id.*

(5) *D'Olive*, liv. 2, ch. 46.

(6) *Répert.*, v° *Complant*.

(7) *Ducange*, les *Rapports*, v° *Complantum*, et elles se fondent sur l'usage du royaume, *sicut mos provinciarum docet*, dit une charte de 898.

(8) *Ducange*, *loc. cit.*

en toute propriété (1), tantôt moyennant certaines redevances déterminées par l'usage des lieux (2).

Ce contrat, fort ancien à l'époque dont nous parlons, car les titres se fondent déjà sur les coutumes des Gaules (*secundum Galliarum morem*) (3), introduisit ou développa la culture des vignes dans un grand nombre de provinces; il se perpétua jusqu'aux temps les plus modernes avec diverses modifications. On le trouve mentionné dans les coutumes d'Anjou (160), du Maine (177), de Saintonge (18, 21, 127), de La Rochelle (62), du Poitou (59, 82, 101, 75); c'était toujours un contrat par lequel on donnait un terrain à complanter en vigne, et à exploiter moyennant une certaine redevance, appelée *complanterie* (4). Lorsque la concession était perpétuelle, le bail à complant n'était autre chose dans son dernier état qu'un bail à rente; car il transférait la propriété (5). Le preneur a donc eu, depuis la révolution, le droit de racheter la redevance et de devenir propriétaire incommutable (6).

60. Quelquefois cependant le bail à complant, quoique perpétuel, n'était pas translatif de propriété; c'est ce qui avait lieu dans la Bretagne. Là, les preneurs n'étaient que des fermiers dont le titre se transmettait de génération en génération, à peu près comme dans le bail héréditaire d'Alsace. M. Merlin a pensé que le bailleur avait le droit de congédier le preneur quand bon lui semblait, comme dans le bail à domaine congéable dont nous parlerons tout à l'heure; mais c'est une erreur. Sans doute, il arrivait quelquefois que la durée de la concession était limitée; mais, en général, elle était perpétuelle et même irrévocable, sauf le cas

(1) V. dans Ducange, *loc. cit.*, une charte de l'église de Saint-Cyr, de Nevers, de la quinzième année du règne de Lothaire.

(2) V. *loc. cit.*, la charte de 898 précitée.

(3) Cartulaire de Grenoble.

(4) Poitou, 75.

(5) Id., v° *Vignes*, p. 579, col. 2, et 577, col. 2. Valin, sur l'art. 6 de la Cout. de La Rochelle.

(6) M. Merlin. *loc. cit.*, v° *Vignes*. Arrêt de cassation, J. Palais, t. 7, p. 164. S., 19, 1, 419.

de méfiance de la part du fermier (1). Du reste, cette circonstance n'empêchait pas le bailleur de rester propriétaire; c'est lui qui payait l'impôt (2); c'est lui qui fixait le jour de la vendange et permettait d'ouvrir la vigne (3). Le preneur n'aurait pu de son chef commencer à vendanger, tant son droit était précaire et subordonné; c'est encore le bailleur qui était chargé de la confection et de l'entretien des chemins; c'est lui qui fournissait au roi ou au seigneur l'aveu et dénombrement des vignes données à complant. Jamais les fermiers n'étaient admis à en donner. Cette tenure particulière à la Bretagne était donc bien différente du complant pratiqué dans le Poitou, le Maine et l'Aunis (4).

Aussi, un avis du conseil d'Etat, du 2 thermidor an 7, approuvé le 4 du même mois par le chef du gouvernement, a-t-il décidé que les preneurs à complant, dans le département de la Loire-Inférieure, sont des fermiers ordinaires, sauf la durée du bail, et que les bailleurs ont conservé la propriété des biens ainsi concédés (5); et un second avis du conseil d'Etat du 21 ventôse an 10, approuvé le 22 fructidor de la même année, étend la même décision aux départements de la Vendée et de Maine-et-Loire, et partout, en un mot, où les clauses des actes caractérisent la réserve de la propriété au bailleur (6). Ces décisions sont fondées sur les vrais principes, et je ne saurais y voir, avec M. Duranton, un acte de faveur et une dérogation aux principes proclamés par la loi de 1790, sur le rachat des rentes; c'est, au contraire, l'appréciation saine et exacte d'une position toute spéciale, et qu'on ne saurait comparer sans erreur à celle des preneurs à rente, à emphytéose ou à locatairie perpétuelle.

(1) Rapport de M. Boulay-Paty fait au conseil des Cinq-Cents, au nom d'une commission spéciale chargée d'examiner la nature de ces baux (Voy. M. Duvergier, t. 4, n° 490).

(2) Avis du conseil d'Etat, du 4 thermidor an 8.

(3) Rapport de M. Boulay-Paty.

(4) M. Merlin, Répert., v° *Vignes*.

(5) Sirey, 3, 2, 152.

(6) MM. Championnière et Rigaud, t. 4, n° 3068.

61. Il y avait et il y a encore en Bretagne une tenure fort célèbre sous le nom de domaine congéable. C'est un contrat par lequel le propriétaire sépare le fonds de la superficie, et aliène celle-ci sous la faculté perpétuelle de rachat, au profit du preneur qui s'oblige à lui payer une redevance annuelle (1). Ce genre de bail, particulier à la Bretagne, peut y avoir été introduit par suite des longs voyages et des émigrations de ses marins. Le propriétaire qui s'absentait pour un temps indéterminé devait avoir à cœur de s'épargner les embarras de l'administration et de se dispenser des réparations des bâtiments, tout en s'assurant pendant son absence un revenu raisonnable. Or, ce but était atteint par le bail à domaine congéable, combinaison ingénieuse et qui atteste l'originalité du peuple qui en est l'inventeur.

Il y a trois choses dans ce contrat : 1° rétention du fonds par le propriétaire ; 2° vente et translation de la superficie au preneur, moyennant un canon annuel, appelé *rente convenancière* ; 3° faculté perpétuelle et imprescriptible du propriétaire foncier de congédier le colon, en lui remboursant la valeur de la superficie.

Ces sortes de baux, respectés par la loi des 7 juin et 6 août 1791, puis un moment ébranlés par une loi spoliatrice du 27 août 1792, ont été relevés et consolidés par une loi postérieure du 9 brumaire an 6, et on doit respecter toutes les clauses qu'ils renferment et qui ne sont pas contraires aux dispositions générales du Code sur le *louage*. Ils sont encore pratiqués fréquemment en Bretagne. Le preneur peut aliéner son droit, il peut aussi l'hypothéquer ; mais les hypothèques et aliénations qu'il concède sont subordonnées à la règle *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* (2).

(1) Répert., v^o *Bail à domaine congéable et congément*. MM. Toullier, t. 3, n^o 103 ; Duranton, t. 4, n^o 89 ; Championnière et Rigaud, t. 4, n^o 3063 ; Paul Pont, des *Priv. et hyp.*, n^o 392.

(2) Sic M. Paul Pont, des *Priv. et hyp.*, n^o 634. — V. pour le surplus un travail de M. Carré sur le *domaine congéable*, travail analysé par M. Duvergier, t. 1, n^o 212 et suiv., et le *Traité du domaine congéable*, par Aulanier.

62. Nous venons de passer en revue les différentes tenures qui présentent de l'analogie avec le bail à ferme, ou qui s'en écartent d'une manière fondamentale. La comparaison de ces relations si variées a fait toucher au doigt l'utilité de ce genre de contrat et le rôle qu'il joue dans la classe des dispositions relatives à la propriété. Nous verrons par l'art. 1711 en quelles catégories il se subdivise suivant les objets auxquels il s'applique. Arrivons maintenant à une autre espèce de louage, dont s'occupe l'art. 1710. C'est celui qui a pour but d'utiliser non plus une chose, mais une industrie.

ARTICLE 1710.

Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des deux parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

SOMMAIRE.

63. Définition du louage d'ouvrage.
64. Quel est le locateur ou le locataire dans ce genre de contrat ? Opinion de Pothier condamnée par le Code Napoléon.
65. Renvoi pour les développements du contrat de louage d'ouvrage.

COMMENTAIRE.

63. L'industrie de l'homme est un bien qu'il peut mettre à la disposition de quelqu'un pour en tirer un profit légitime. Il se forme alors un contrat de louage appelé par notre article *louage d'ouvrage* (1). Le louage d'ouvrage, nerf de l'industrie, considère le travail comme un capital susceptible de négoce et productif d'un revenu. C'est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyen-

(1) D'après Pothier, *Louage*, n^o 392.