

pourvoi. On ne la trouve pas consignée dans les recueils d'arrêts; mais je puis en garantir, comme juge et comme témoin, l'authenticité.

158. Nous avons parcouru la liste de ceux qui, sans être eux-mêmes propriétaires, peuvent cependant louer dans une certaine limite la chose confiée à leur administration. Par une suite naturelle de leur pouvoir, ces personnes peuvent congédier les preneurs quand les baux sont expirés; de plus, elles ont une égale capacité, toujours sans sortir du cercle de leur administration, pour poursuivre, contre les preneurs qui mésusent, la résiliation des baux (1). Chasser un mauvais fermier pour s'en procurer un plus diligent et plus solvable, c'est administrer en bon père de famille. On connaît cette règle du droit dictée par la raison : *Eo modo dissolvuntur obligationes quo modo colligantur.*

## ARTICLE 1719.

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière,

- 1° De délivrer au preneur la chose louée;
- 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
- 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

## ARTICLE 1720.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes

(1) *Supr.*, n° 18.

les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

## SOMMAIRE.

159. Transition. Obligation du bailleur. Il doit délivrer la chose louée.
160. Il doit aussi en délivrer les accessoires.
161. La chasse passe-t-elle comme accessoire au fermier? Discussion à cet égard et résolution négative.
162. Mais le fermier a le droit de se plaindre, devant les tribunaux répressifs, du dommage que lui cause la chasse exercée par un tiers non autorisé.
163. La pêche n'est pas non plus un accessoire nécessaire de la chose affermée.
164. Le bailleur doit aussi délivrer la chose en bon état.
165. Mais le locataire peut consentir à prendre la chose dans l'état où elle est.
166. Quand est-il censé la prendre dans l'état où elle est?
167. La tradition se fait aux frais du locateur. Où doit-elle s'opérer? *Quid* en cas de louage de meubles?
168. Du temps de la délivrance.
169. Action du preneur pour obtenir la délivrance. Action *ea conducto*.
170. Caractère de cette action.
171. Suite.
172. Effet du jugement rendu sur l'action *conducti*.
173. Des dommages et intérêts à réclamer par le conducteur.
174. Du cas où la chose n'est pas dans l'état où elle était lors du contrat.
175. Le locateur doit entretenir la chose en bon état. Pourquoi il n'est pas chargé des réparations locatives.
176. L'obligation d'entretenir la chose en état s'applique aux meubles comme aux immeubles.
177. Mais le conducteur ne peut exiger du locateur des dépenses voluptuaires.
178. Qu'entend-on par réparations locatives? Des réparations aux digues, bords des canaux, déversoirs.
179. Des frais de curage des fossés.
180. Travaux qui sont plutôt de culture que d'entretien.
181. De certaines réparations locatives dans les baux de navires, moulins sur bateaux, etc.
182. *Quid* des moulins immeubles? Le locataire n'est pas tenu des réparations locatives quand il y a eu force majeure ou vétusté.

183. Action *ex conducto* du locataire pour obtenir du propriétaire les réparations.
184. Le bailleur doit assurer au preneur la jouissance paisible de la chose. Renvoi.
185. Du trouble apporté à la jouissance du preneur par le bailleur lui-même.  
1° En donnant accès dans la maison à des établissements contraires à la morale ou troublant la tranquillité des locataires.
186. 2° En grevant l'immeuble de servitudes.
187. 3° En se permettant de cueillir les faits de l'immeuble qu'il aurait donné à bail.
188. 4° En privant le locataire des accessoires de la chose, par exemple de l'usage de la cour et des aisances nécessaires pour scier le bois; de la faculté d'entrer en voiture sous la porte cochère, etc.
189. Suite.
190. Le locateur pourra-t-il priver le conducteur de l'alluvion. Dissentiment avec Pothier.
191. La convention peut autoriser de la part du bailleur certains faits personnels.  
Conciliation de ceci avec la disposition de l'art. 1629 du Code Napoléon, qui, en matière de vente, ne veut pas que le vendeur puisse s'affranchir de la garantie de ses faits personnels. Preuve que l'art. 1629 s'applique au contrat de louage comme au contrat de vente.

## COMMENTAIRE.

159. Le contrat de louage impose au bailleur des obligations qui sont de la nature de ce contrat, tellement qu'il n'est pas nécessaire de les stipuler expressément pour qu'il en soit tenu. Nous allons voir le tableau de ces obligations se dérouler, soit dans l'exposé de notre article, soit dans le commentaire des articles suivants.

La première obligation du bailleur, c'est de délivrer au locataire la chose louée.

Pothier (1) et les rédacteurs du Code Napoléon ont dit que cette obligation est de la nature du louage. Ce n'est pas assez dire; elle est de l'essence du louage des choses (2). Car, puisqu'il est de l'essence de cette convention, qu'il y ait, comme le dit Pothier lui-

(1) Nos 53 et 54, *Louage*.

(2) Conf. M. Marcadé, sur nos articles, n° 1.

même (1), une certaine jouissance ou un certain usage d'une chose, il faut bien que le propriétaire effectue entre les mains du preneur cette délivrance sans laquelle le droit de jouir serait impossible.

160. La chose doit être délivrée avec tous ses accessoires actuels (2). Une maison est-elle louée : le propriétaire doit remettre au locataire toutes les dépendances non exclues du bail, le bûcher, le hallier, les greniers, la cour, le vestibule, les clefs des portes intérieures et extérieures (3).

S'agit-il d'un bail à ferme : le propriétaire doit délivrer la métairie avec les pailles, engrais, fourrages, tonnes, vases vinaires, etc., que l'usage des lieux donne au preneur pour l'exploitation (4). Mais le fermier n'aura pas le droit de jouir du logis destiné pour le maître, des bâtiments voluptueux, des parcs et jardins réservés à l'habitation principale, des bois de haute futaie, etc., etc. (5). Tous ces objets de plaisance sont étrangers au but qui appelle le fermier dans la ferme (6).

Si c'est un moulin ou une usine, il faut que le locataire soit mis en possession du cours d'eau qui est son moteur, des machines attachées à l'établissement, des agrès (7), mais non pas des approvisionnements dont l'usine est nantie et qui ont été achetés pour entretenir son roulement sans interruption. Car ces objets ne sont pas immeubles par destination et accessoires nécessaires de l'usine, comme les machines et les agrès. Ils ne sont compris dans l'étendue du bail qu'autant qu'il y en a une clause expresse (8).

S'agit-il d'un bail d'une chose mobilière (qu'il me soit permis d'en parler, quoique la rubrique de notre

(1) *Louage*, n° 22.

(2) *Infr.*, n° 188 et suiv.

(3) Pothier, n° 54.

(4) *Id.*, *ibid.*

(5) Ulpian, l. 19, § 2, D. *Locat. cond.*

(6) Pothier, n° 279. M. Duvergier, t. 1, n° 355.

(7) Ulpian, *loc. cit.* M. Proudhon, *Usufruit*, t. 3, n° 1133.

(8) M. Proudhon, n° 1143. *Supr.*, 83.

section nous renferme dans les baux de maisons et de biens ruraux) (1); le locateur vous loue-t-il un cheval: il devra vous le livrer tout harnaché et avec son équipement (2).

Il faut remarquer toutefois que cette obligation accessoire qui s'attache à celle de délivrer, n'est pas de l'essence du louage comme celle-ci; elle n'est que de sa nature, et il peut y être dérogé par convention. *Hæc omnia sic sunt accipienda*, dit Ulpien (3), *nisi si quid aliud specialiter actum sit*.

161. Parmi les accessoires des domaines ruraux donnés à bail, les fermiers ont eu quelquefois la prétention de faire comprendre le droit de chasse. Mais l'opinion commune des auteurs et les arrêts des cours (4) les ont condamnés avec raison.

MM. Duranton (5) et Duvergier (6) ont cependant pris en main leur défense, et ce dernier auteur se prévaut d'une consultation délibérée par M<sup>e</sup> Philippe Dupin et insérée au *Journal des Conseillers municipaux* (7). Je crois que ces efforts doivent rester infructueux.

Il ne s'agit pas ici de faire revivre des préjugés aristocratiques qui considéraient la chasse comme un droit honorifique exclusivement réservé à la classe privilégiée (8). Ce n'est pas à ce titre que je la place en dehors

(1) Nouvelle preuve du mauvais classement dont l'amendement de M. Regnaud a été cause *Supr.*, n<sup>os</sup> 102-103).

(2) V. du reste mon *Comm. de la Vente*, sur les accessoires de la chose, t. 1, n<sup>os</sup> 323 et suiv.

(3) L. 19, § 2. *Local. cond.*, 1135.

(4) MM. Favard, v<sup>o</sup> *Chasse*, n<sup>o</sup> 15. Toullier, t. 4, n<sup>o</sup> 19; Zachariæ, t. 3, p. 341, § 366, note 2; Merlin, *Quest. v<sup>o</sup> Chasse*, § 3; Marcadé, art. 1720 n<sup>o</sup> 1. Championnière, *Man. du chass.*, p. 18. Paris, 19 mars 1812 (J. Palais, t. 10, p. 223. S., 42, 2, 323. D., *Chasse*, p. 429 et 431). Angers, 14 août 1826 (J. Palais, t. 20, p. 808. S., 27, 2, 4. D., 27, 2, 6). Cass., 12 juin 1828 (J. Palais, t. 21, p. 1540. S., 28, 1, 351. D., 28, 1, 282) et 4 juill. 1843; Grenoble, 19 mars 1846 (Div. 45. 1. 774; 46. 2. 468).

(5) T. 4, n<sup>o</sup> 286. Cet auteur enseigne que le droit peut être exercé concurremment par le propriétaire et par le fermier.

(6) T. 1, n<sup>o</sup> 73. *Junge*, M. Taulier, t. 6, p. 228.

(7) 2<sup>e</sup> année, p. 1.

(8) V. Brillou, v<sup>o</sup> *Chasse*, n<sup>os</sup> 1 et 6.

du bail. Je ne dirai pas non plus, avec les canonistes, que la chasse est un divertissement odieux, et qu'il faut autant que possible en défendre l'exercice à ceux qui ont besoin de faire un bon emploi de leur travail (1). Ces idées si contraires d'honneur et de mépris ont fait leur temps. Personne n'y attache plus d'importance. Nous n'examinerons donc que les principes du droit, et, pour nous affranchir des préventions que M. Duvergier redoute sur cette question, sautons par-dessus l'époque féodale, et remontons aux Romains, pour qui la chasse ne fut ni un plaisir pervers ni un attribut honorifique.

La chasse n'est pas un fruit du fonds, nous dit le jurisconsulte Julien. *Venationem, fructus fundi negavit esse* (2). Elle n'est un fruit qu'autant que le fonds est destiné à la chasse et que la chasse en est le revenu principal. *Nisi fructus fundi ex venatione constet* (3). Que si le propriétaire ne retire pas de la chasse un produit annuel régulier, s'il ne chasse que quand il lui convient, la chasse n'est plus un fruit. C'est un plaisir mis en réserve par lui; c'est un simple droit voluptuaire qui n'a rien d'utile. Cette idée est exposée très-nettement par Duaren, dans son commentaire sur cette loi.

« *Computari venatio in fructu, si prædii fructus ex venatione constet, id est, si solitum est ex prædio quodammodo aliquid lucri confici. Et si paterfamilias non habebat venationis rationem in fructibus suis, sed cum illi placuisset, ut ferè fit, tunc venabatur, in fructu esse non dicetur. Quia... voluptatis potius quam lucri causâ videbitur venari* (4). »

(1) *Venatores, disit de Perusio, legibus et canonibus sunt odiosi... decretum dicit nullum venatorem legibus fore sanatum... Venatio deviat ab omni bono opere... Esau venator erat quia peccator erat. (De syndicato, au Tract. tract., t. 7, p. 228, n<sup>os</sup> 40, 41 et 42)*

(2) L. 26, D. *De usuris*.

(3) Même loi. — C'est pourquoi il faut excepter de notre thèse le cas où le bail a pour objet précisément un fonds de cette nature, et aussi celui où il s'agit d'une location ayant pour objet l'agrément lui-même du fonds loué. Paris, 17 août 1846 (J. Palais, 1846, t. 2, p. 556). V. aussi M. Marcadé, *loc. cit.*

(4) Liv. 4, cap. 1, n<sup>o</sup> 8, p. 218.

Et comme l'usufruitier profite de l'agrément comme le propriétaire lui-même (1), il jouit de la chasse dans tous les cas prévus ci-dessus (2). Soit qu'elle produise un revenu utile, soit qu'elle ne soit qu'un plaisir, elle lui appartient.

Cette différence entre le cas où la chasse est mise en produit et celui où elle ne s'exerce qu'au gré du propriétaire, a échappé à M. Duvergier et aux avocats distingués qui ont délibéré avec lui la consultation dont il rappelle un fragment. Ces jurisconsultes croient avoir fait faire un grand pas à la question en prouvant « que la « chasse étant de nature à être affermée, n'est plus un « plaisir seulement, mais un produit utile de la pro- « priété. » Je leur ferai remarquer que l'observation n'est pas nouvelle; elle date de quelques siècles avant le régime féodal, et je ne sache pas que de nos jours personne se soit entremis pour soutenir que la chasse n'est qu'un pur objet d'agrément. Nous accordons que la chasse peut dans certains cas donner à l'immeuble un produit qu'il n'aurait pas sans elle. Par exemple, s'il consiste en une garenne peuplée de lapins, ou en friches stériles, mais tellement abondantes en gibier, qu'on en retire un produit périodique et annuel. « Si « is ager, dit Cujas, sit saltuosus vel montuosus et prærup- « tus; si ager sit cunicularius (3). » Nous accordons qu'un bail de ces natures d'immeubles qui ne rendent rien autre chose que du gibier, donnerait au fermier le droit d'en tirer par le moyen de la chasse l'unique émolument qu'il a voulu s'assurer. Mais nous soutenons que le bail d'une ferme, ou de tout autre héritage productif, dont la chasse n'est pas mise en revenu ordinaire, ne confère pas le droit de chasse au fermier. Nous disons, avec les lois romaines et avec les commentateurs, que dans ce cas la chasse n'est pas un fruit; que c'est une

(1) Duaren, *loc. cit.*

(2) L. 9, § 5, D. *De usufr.* Art. 597 C. N.— M. Proudhon, t. 3, n° 1209. L. 62, D. *De usufr.* M. Duranton, t. 4, n° 283.

(3) Sur la loi 26, D. *De usuris*, *Recit. solemn.* sur le liv. 6 de Julien, *Ex minicio natali.*

réserve voluptuaire dont le propriétaire n'est pas censé avoir voulu faire cession au fermier.

Et en effet, qu'est-ce donc que le droit de jouir, conféré au preneur par le bail à ferme? C'est le droit de percevoir les fruits, c'est le droit de profiter de tous les produits utiles de la chose. Nous disons *utiles!!* M. Duvergier ne nous contredira pas: car lui-même en convient, et l'expression se trouve sous sa plume (1). Or, la chasse n'est ni un fruit ni un produit utile. A quel titre se trouverait-elle donc comprise dans le bail?

Sans doute le fermier profite accessoirement de certaines faveurs, par exemple, de loger dans les bâtiments, d'user des aisances de la propriété, de parcourir le fonds librement, etc. Mais la raison en est évidente. C'est que ce sont là des concessions fondées sur la force des choses, ce sont des corollaires de son obligation d'exploiter la chose en bon père de famille, de la conserver en bon état, de la surveiller. Il faut bien que le propriétaire lui laisse l'usage des moyens nécessaires pour parvenir à ce résultat. Mais la chasse reste en dehors de ces avantages. Elle ne se rattache pas aux choses dont le fermier a nécessairement besoin pour procurer la fin du bail; elle est une agréable distraction, un honnête passe-temps d'oisif; elle ne donne aucun secours pour la mise en valeur et l'exploitation du sol confié aux mains industrieuses du cultivateur.

Si l'on objecte cependant qu'il faut bien que le fermier, dans un intérêt de conservation pour les récoltes, détruise les animaux nuisibles, je répondrai que personne ne conteste au fermier cette faculté, écrite en toutes lettres dans la loi des 28-30 avril 1790 (art. 15). Mais entre la chasse proprement dite, et la conservation des récoltes par la diminution du gibier trop abondant qui les menace, la différence est immense, et je m'étonne d'autant plus qu'un aussi bon esprit que M. Duvergier n'en ait pas été frappé, que M. Duranton, dont il n'a fait que développer en grande partie

(1) T. 1, p. 67, n° 73.

les arguments, la reconnaît de bonne grâce et sans hésiter (1). L'art. 1<sup>er</sup>, en effet, défend la chasse *dans un certain temps de l'année*; au contraire, l'art. 15 autorise *en tout temps* la destruction des animaux dévastateurs, ou du gibier dommageable par sa trop grande abondance. Pourquoi cela? C'est que la chasse est bien autre chose que ce droit passager et conditionnel, accordé par l'art. 15 au fermier; c'est que la chasse s'exerce soit qu'il y ait beaucoup de gibier, soit qu'il y en ait peu; c'est qu'elle a lieu particulièrement aux époques de l'année où la terre est dépouillée de ses produits!! c'est qu'au contraire cette faculté, conférée par l'article 15, ne peut légitimer son exercice que sous la réserve de justifier qu'il y avait des récoltes à préserver et des essaims dommageables d'animaux qui les menaçaient.

Voyez d'ailleurs l'économie de la loi de 1790, que M. Duvergier, et avant lui, M. Duranton, ont considérée comme si favorable à leur thèse. Je partagerais leur avis, si cette loi désignait explicitement ou implicitement le fermier, parmi les personnes à qui le droit de chasse est de plein droit dévolu. Mais il n'en est rien, et l'on va voir qu'il se trouve plutôt exclu formellement, qu'appelé à en profiter par une attribution virtuelle!

En effet, quand le législateur, renversant d'antiques privilèges, a voulu rétablir la propriété foncière dans un droit que la féodalité lui avait ravi, il a commencé par déclarer, dans l'art. 3 du décret du 11 août 1789 : « que *tout propriétaire* aurait le droit de détruire et faire détruire, *seulement sur ses possessions*, toute espèce de gibier, etc. » Ici le propriétaire est seul mentionné. Mais, malgré tout ce qu'on pourrait tirer de ce texte contre les prétentions des fermiers, je ne m'en prévau pas; je comprends qu'au moment où le législateur abolissait un privilège odieux, il se soit borné à réintégrer celui qui avait été principalement dépouillé.

Puis est venue la loi de 1790, qui a organisé et

(1) T. 4, n° 286.

limité le droit de chasse. Ici le législateur emprunte un langage plus précis et mieux calculé. Toutes ses expressions vont porter coup. Eh bien! dans son article 1<sup>er</sup>, qui règle les époques où la chasse est permise, se sert-il de quelques mots qui permettent d'étendre aux fermiers sa disposition? Non, il ne parle que *des propriétaires et possesseurs et de LEURS terres non closes!!!* Certes, MM. Duranton et Duvergier conviendront avec moi que le fermier n'est pas plus possesseur que propriétaire, et que les terres cultivées par ses mains ne sont pas *ses terres*!!

Mêmes expressions dans les art. 13 et 14, qui autorisent la chasse en tout temps dans les propriétés closes, les lacs et étangs, les bois et les forêts (1).

Ce n'est que dans l'art. 15, qui est relatif aux moyens de diminuer la trop grande abondance du gibier dans l'intérêt des récoltes, que, pour la première fois, le législateur accole les fermiers aux propriétaires et possesseurs, et (remarquons-le attentivement) il se sert alors d'une particule augmentative qui prouve mieux encore que, dans les articles précédents, le fermier était loin de sa pensée.

« Il est pareillement libre, en tout temps, aux « propriétaires ou possesseurs, *et même aux fermiers*, » etc., etc.!!!

Assurément ce rapprochement est on ne peut plus significatif. A mon avis, il suffirait pour trancher la question.

M. Duvergier voit cependant encore une raison de douter dans l'art. 1<sup>er</sup> de notre loi qui condamne celui qui aura chassé, sans permission, sur *le terrain d'autrui*, à une amende envers le *propriétaire* DES FRUITS. Ce n'est pas, dit-il, envers le propriétaire du *fonds*, c'est envers le *propriétaire des fruits*, c'est-à-dire envers le fermier. Or, que résulte-t-il de là? C'est que le propriétaire lui-même, qui, en chassant, aura commis un dommage au préjudice de ce dernier, pourra être poursuivi par lui!!

(1) Propriétaire : Possesseur... SES lacs et étangs... SES possessions... SES bois et forêts.

C'est que si le propriétaire n'a pas le droit de chasse, ce droit ne peut appartenir qu'au fermier, qui seul n'est pas responsable du dommage, puisque les fruits qui l'éprouvent sont sa chose!!

Cette argumentation ne me semble pas bien difficile à réfuter.

D'abord, j'ai peine à comprendre comment cet article de la loi de 1790, qui punit celui qui aura chassé sur le terrain d'autrui, en tout temps, sans son consentement, serait applicable au propriétaire chassant sur son propre terrain, et en temps non prohibé. Évidemment, c'est par oubli que M. Duvergier oppose cet article au propriétaire. Le propriétaire qui, usant de son droit de chasse, occasionnerait un dégât aux récoltes de son fermier, serait sans doute obligé de le dédommager; mais de bonne foi, ce ne serait pas par l'action tirée de l'art. 1<sup>er</sup> de la loi de 1790.

Du reste, je sais bien que le propriétaire commet un délit lorsqu'il chasse sur son propre terrain en temps prohibé. C'est encore l'art. 1<sup>er</sup> qui le décide ainsi; mais, dans ce cas, il n'accorde aucune indemnité pénale au propriétaire des fruits. C'eût été mettre le propriétaire aux prises avec son fermier et allumer le feu de la discorde dans des relations civiles qui doivent rester amies. Le propriétaire, chassant hors des temps de permission légale, n'est condamné qu'à l'amende de 20 fr. envers la commune. Preuve bien évidente que la loi répressive ne s'inquiète du fermier que lorsque le délit de chasse procède du fait d'un étranger non autorisé, mais jamais lorsqu'il procède du propriétaire.

Mais il y a un aperçu qui fait encore mieux ressortir les vices de la thèse que je combats.

Supposons que le propriétaire chasse sur les jachères de la ferme en temps non prohibé! Supposons qu'il ne conduise ses meutes et ses piqueurs que sur les terres dépouillées!!! je le demande, le fermier trouvera-t-il, soit dans la loi de 1790, soit ailleurs, un texte qui l'autorise à dire, avec M. Duvergier, que le propriétaire n'a pas le droit de chasse? car, enfin, ici ne se présente pas

l'argument tiré du dommage, puisqu'il n'y a pas dégât!!!

Le grand vice de tous ces raisonnements, dont le germe a été fourni à M. Duvergier par M. Duranton, c'est de supposer que la chasse ne peut s'exercer qu'aux dépens du fermier, qu'elle est une cause incessante de dévastations pour les récoltes; que le fermier étant appelé par la loi à profiter des réparations civiles auxquelles les délits donnent lieu, ce n'est jamais à lui à les supporter; que dès lors il peut chasser impunément, et que la chasse est placée dans ses attributs, comme le plus intéressé à en faire un usage non abusif et prudent. Mais ces idées me paraissent fausses, inadmissibles.

Si la chasse était un droit nuisible, la loi ne l'autoriserait dans aucun cas.

Si elle la permet sous certaines conditions, c'est qu'elle a vu en elle une conséquence du droit de propriété tout à fait conciliable avec la conservation des fruits de la terre, si nécessaire aux populations. Elle n'ouvre en effet la chasse qu'à des époques déterminées, alors que le sol est dépouillé de ses récoltes et qu'il n'y a plus de péril pour les moissons (1). A ce moment, le fermier n'a rien à redouter de la présence du propriétaire qui se livre sur ses domaines au plaisir de la chasse; et d'ailleurs le propriétaire n'est-il pas le premier intéressé à ce que son héritage soit préservé de ravages imprudents?

Vous êtes frappés de ce que la loi accorde au fermier une indemnité contre les tiers qui, en chassant, ont dévasté les produits de son travail! Mais qu'y a-t-il à conclure de là contre le propriétaire? Que conclure surtout de ce droit à une indemnité, au droit privatif de chasse à l'exclusion du bailleur? De ce qu'un étranger n'a pas droit de chasser sur la ferme, s'ensuit-il que le fermier soit seul appelé à profiter de cet avantage malgré le propriétaire?

(1) V. l'arrêt de la Cour de cassation du 9 juin 1838 (J. Palais, t. 2, 1838, p. 505. D., 38, 1, 369).

Maintenant, veut-on que nous allions plus loin et que nous fassions une large concession? Nous accorderons (car nous ne voulons pas pousser la controverse sur un point inutile à la discussion actuelle), nous accorderons que le propriétaire ne pourra pas s'autoriser de la loi de 1790 pour faire punir le fermier, qui, anticipant sur son droit de propriété, aura chassé au préjudice de ses plaisirs! Nous accorderons que le fermier trouvera l'impunité dans l'art. 1<sup>er</sup> de cette loi, qui lui attribue une partie de l'amende, et nous laisserons nos adversaires conclure avec confiance que, puisque c'est à lui que l'indemnité est accordée, il *serait absurde* (1) de la lui faire payer. A nos yeux la question est ailleurs. Si la loi pénale, dont nous sommes peu curieux, échappe; si le fermier n'est passible d'aucune peine correctionnelle, restera toujours à savoir si le propriétaire n'aura pas contre lui l'action *locati* pour le contraindre à se renfermer dans les limites du contrat, pour le forcer à s'abstenir d'un droit que le bail ne lui a pas virtuellement transféré. Sous ce point de vue, il n'y a pas à hésiter. Comment le fermier, cessionnaire d'un droit aux fruits et aux émoluments utiles du fonds, pourrait-il revendiquer sans convention une chose qui n'est ni un fruit ni un produit utile?

On le voit!!! la loi de 1790 n'a rien proclamé qui puisse faire considérer le fermier comme investi de plein droit de la faculté de chasser; bien plus, elle semble, dans son art. 15, révéler à son égard une pensée d'exclusion. Enfin, l'ensemble de ses dispositions place le propriétaire sur le premier plan, et si elle fait intervenir le fermier, ce n'est que sous le rapport des indemnités pour raison des fruits endommagés, jamais pour lui attribuer l'exercice de la chasse, et pour intervertir la position que son contrat lui assigne à l'égard du bailleur.

Après cela, on sera certainement convaincu qu'il y a beaucoup à retrancher de cette proposition de M. Ph. Dupin, savoir, que *le droit de chasse est attribué à la pos-*

(1) M. Duranton, p. 244.

*session et à la jouissance foncière!!!* A la possession, je ne le conteste pas; mais à la jouissance, c'est tenir un langage trop absolu. La jouissance précaire, la jouissance à titre d'usager (1), etc., ne sauraient se prévaloir sans une cession claire, évidente, d'un droit inhérent à la propriété ou à la possession. Que l'usufruitier jouisse de la chasse sans convention, c'est son droit; car il cumule dans sa jouissance tous les avantages utiles ou voluptueux de la propriété. Que l'emphytéote et le superficiaire profitent de la même faveur, c'est ce qui découle naturellement de leur quasi-domaine; mais n'argumentons pas de ces jouissances si restrictives du domaine de propriété, à la jouissance du fermier, qui ne possède même pas à l'égard du maître. Ce serait fausser des rapports civils bien définis et tomber dans la confusion.

162. Mais de cette conclusion qui, je le pense, demeurera inébranlable dans la jurisprudence, il ne faudrait pas tirer la conséquence que le fermier n'a pas le droit de se plaindre devant les tribunaux correctionnels des délits de chasse que des tiers viendraient commettre sur les terres cultivées par ses soins. Ce droit a été reconnu par un arrêt de la Cour de cassation, du 9 avril 1236 (2), arrêt tout à fait juridique, et qui a très-bien aperçu que le fermier, troublé dans la jouissance des fruits par un tiers non autorisé, est partie intéressée à se plaindre dans le sens de l'art. 8 de la loi de 1790, qui ouvre la plainte non-seulement au propriétaire, mais encore *aux autres parties intéressées* (3). La jurisprudence ne s'était pas rendue du premier coup à cette idée (4); mais je la crois fixée maintenant par l'arrêt du 9 avril 1836. On sentira aisément qu'autre chose est chasser, autre chose est empêcher qu'un tiers

(1) Art. 14 de la loi de 1790.

(2) J. Palais, t. 27, p. 1240. D., 36, 1, 334.

(3) Arrêt semblable. Angers, 20 janvier 1836 (J. Palais, t. 27, p. 936. D., 38, 2, 143).

(4) Arrêt d'Angers du 14 août 1826 (J. Palais, t. 20, p. 808. D., 27, 2, 7).