

usufruitier à vie qui l'avait passé en cette qualité (1). Nous avons vu, dans le commentaire de l'art. 1718, qu'il en est autrement dans notre jurisprudence.

471. Si le bail était fait pour un temps indéterminé et avec cette clause : *tant qu'il plaira au locateur*, il est évident que la mort de ce dernier le ferait évanouir en lui enlevant le concours du bon plaisir qui lui est nécessaire pour subsister.

Voici en quels termes le président Favre justifie cette décision de Pomponius (2) : « *Voluntas finitur morte. Ideoque quod in alicujus voluntatem expressim confertur, conditionem quamdam injicit, quæ volentis personam non egreditur* (3). »

De même si le bail est fait *tant qu'il plaira au conducteur d'en jouir* (4).

472. Lorsque le fermier meurt et que ses héritiers prennent sa place en vertu de notre article, il peut se présenter des inconvénients de plus d'un genre pour le propriétaire. Le bail est-il licite entre ses héritiers : voilà le propriétaire forcé à des relations et à une confiance avec des personnes avec lesquelles il n'a jamais contracté. Le bail se partage-t-il entre les héritiers : le propriétaire est exposé à des pertes, à des mécomptes.

En général, il est prudent, lorsqu'un bail doit se prolonger pendant un certain temps, de stipuler que le bail sera indivisible et que ceux des héritiers qui exploiteront en commun seront tenus solidairement du paiement du prix et de l'exécution des clauses du bail (5).

Nous verrons aux nos 645 et 646 si l'art. 1742 s'applique au colonage partiaire.

(1) Pothier, n° 317.

(2) L. 4, D. *Loc.* Pothier, n° 317.

(3) *Ration.*, sur la loi 4, D. *Loc.* Il cite la loi 32, D. *De donat.* L. 69, D. *De condit. et demonstr.*, etc.

(4) *Id.* — Jugé en effet que dans ce cas le bail continuera jusqu'à la mort du preneur, si celui-ci n'a pas usé de la faculté de le faire cesser. Paris, 2 juillet 1840 (Deville, 40, 2, 445). — V. aussi MM. Aubry et Rau, sur Zacharie, t. 3, p. 339, note 11 (3^e édit.).

(5) V. les observ. de la Cour de Lyon (Fenet, t. 4, p. 196 et 232).

ARTICLE 1743.

Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail (1).

COMMENTAIRE.

473. Importance de notre article; il fait du droit du preneur un droit absolu.
474. En droit romain, au contraire, le preneur n'avait qu'un droit relatif dont il ne pouvait se prévaloir contre aucun successeur particulier du bailleur.
475. Bien plus, le propriétaire pouvait rompre le bail avant terme pour rentrer en jouissance de sa chose.
476. Ces deux principes étaient passés dans la législation d'autrefois.
477. Le premier d'entre eux souffrait plusieurs exceptions.
478. 1^o Le bail emphytéotique, et en général tout bail au-dessus de dix ans conférait au preneur un droit réel, *jus in re*.
479. 2^o Le bailleur pouvait aliéner avec condition expresse que le preneur serait maintenu.
480. 3^o Les baux passés sur les biens du fisc survivaient aux mutations de propriété de la chose louée.
481. L'Eglise essaya, mais en vain, d'étendre ce privilège aux fermiers de ses propres domaines.
482. L'hypothèque générale ou spéciale consentie au preneur sur la chose louée, lui donnait-elle le droit de se maintenir en possession malgré l'aliénation de cette chose? Discussion des anciens jurisconsultes sur cette question.
483. Le droit de dissoudre le bail, en cas d'aliénation, était-il réciproque?
484. Modifications sages, mais incomplètes, apportées à l'ancienne législation par l'Assemblée constituante.
486. Elle maintient les baux de six ans et au-dessus contre l'acheteur du bien affermé.
485. Pour les baux au-dessus de six ans, l'Assemblée constituante ne déroge pas expressément à la loi romaine, mais elle en renverse implicitement le principe.
487. Son décret ne s'applique qu'aux baux à ferme et n'a nullement trait aux baux de maisons.

(1) Cette disposition se trouve aujourd'hui modifiée, en ce qui concerne les baux de plus de 18 ans, par la loi du 23 mars 1855 sur la *Transcription*. Les baux ne peuvent plus être opposés à l'acquéreur pour plus de 18 ans, s'ils n'ont été transcrits avant la transcription de son acte d'acquisition. V. mon Commentaire de la loi précitée, notamment aux art. 2 et 3.

488. L'Assemblée constituante ne donnait le caractère de droit réel qu'aux droits du fermier relativement à tout successeur à titre singulier, pour favoriser l'agriculture.
489. Le Code a complété la ruine de la législation romaine en cette matière; sa présentation souleva à la cour impériale de Lyon une discussion intéressante.
490. Discussion au conseil d'Etat et principe erroné dont les orateurs firent leur point de départ.
491. En vertu de la législation introduite par notre article, le droit du preneur devient un droit réel, qui modifie le droit du propriétaire et survit à l'aliénation de sa chose.
492. Qualifications bizarres inventées par les auteurs pour désigner le droit du preneur.
493. Abus que l'on a fait du mot *EXPULSER*, employé par l'art. 1743, pour conclure que le droit du preneur n'est qu'un simple droit de rétention.
494. Une interprétation si restreinte est en pleine contradiction avec les vues plus larges des rédacteurs de notre article.
495. Ils ont voulu généraliser, compléter la réforme de l'Assemblée constituante et maintenir le bail du preneur malgré l'aliénation, sans distinguer s'il est ou non en jouissance actuelle de son bail.
496. Les discours prononcés au conseil d'Etat, lors de la discussion, révélaient clairement l'intention des législateurs.
497. D'ailleurs le Code n'a pas fait de la possession du preneur, qui tient son bail d'un simple usufruitier, et dont la position est par conséquent moins favorable que celle du preneur investi par le propriétaire lui-même, la condition de la maintenance de son bail à l'encontre du nu-propriétaire à l'expiration de l'usufruit.
498. Le véritable caractère du droit attribué au preneur par notre Code n'a pas été méconnu de tous les jurisconsultes.
499. L'art. 1743, malgré la restriction apparente de ses termes, s'applique à tout successeur à titre singulier.
500. Le preneur postérieur en date, mais actuellement en jouissance, serait-il préféré au preneur non investi dont le bail a date certaine antérieure?
501. Résumé des effets les plus remarquables attribués par notre Code au droit du preneur.
502. Le preneur qui tient son bail de l'un des copropriétaires seulement d'une chose indivise, est-il recevable à demander le partage pour consolider son droit?
503. Pourquoi le successeur particulier n'est-il tenu de respecter que les baux ayant date certaine?
504. L'acquéreur peut donc expulser le preneur qui n'a pas date certaine sans lui devoir aucune indemnité.
505. Mais s'il trouve le preneur déjà en possession, pourra-t-il l'expulser sans délai?
506. S'il tolère la jouissance de ce preneur, pendant combien de temps sera-t-il tenu de la respecter?
507. Doit-il remplir à l'égard du preneur, dont le bail a date certaine,

toutes les obligations que ce bail imposait à l'ancien propriétaire bailleur de la chose aliénée?

508. L'art. 1743 ne s'applique pas aux locations de meubles.

509. Transition aux articles suivants.

COMMENTAIRE.

473. L'art. 1743 est peut-être le plus grave et le plus fécond de toute la matière du louage. C'est lui qui a transformé le caractère de ce contrat; c'est lui qui a fait passer le droit du preneur de la classe des droits relatifs (*jus ad rem*) à la catégorie des droits absolus (*jus in re*). L'importance n'en a pas été saisie par tous les commentateurs du Code. Plusieurs se sont même attachés à la rapetisser et à l'étouffer. Je vais m'efforcer de lui rendre son véritable caractère.

474. Il y avait dans le droit romain une loi célèbre qui décidait que l'acheteur n'était pas tenu d'entretenir le bail passé par le vendeur. « *Emptorem*, disait l'em-
« pereur Alexandre, *emptorem quidem fundi necesse non est*
« *stare colono, cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit.*
« *Verum si probetur aliquo pacto consensisse, ut in eadem*
« *dem conductione maneat, quamvis sine scripto, bonæ*
« *fidei iudicio, ei quod placuit parere cogetur* (1). »

Cette décision n'était pas particulière au cas de vente de la chose louée. Tout successeur particulier, à quelque titre que ce fût, était dispensé de l'entretien du bail consenti par son auteur, parce que dans le système du droit romain, le bail n'engendrait qu'un rapport particulier entre le preneur et le bailleur, il ne produisait que des obligations de personne à personne; il n'engageait le locataire qu'à une obligation de faire jouir dont la violation ne pouvait donner lieu qu'à des dommages et intérêts.

Ainsi, le légataire pouvait expulser le fermier (2), sauf le recours de ce dernier contre l'héritier (3). Le

(1) L. 9, C. *Loc.*

(2) L. 32, D. *Loc. cond.* (Julianus); L. 120, § 2. D. *De legat.*, 1^o (Ulpian).

(3) Accurse, sur la loi 32.

donataire avait le même droit (1), aussi bien que l'usufruitier (2). Nous avons même vu *suprà* (3), que le bail finissait avec l'usufruit, et que le propriétaire n'était pas astreint au bail passé par l'usufruitier (4). Cujas résume dans cette courte observation la raison de ces solutions : « *Et hæc ratio est, QUIA COLONUS NON HABET JUS IN RE QUAM CONDUXIT; legatarius vero, donatarius, fructuarius, emptor, habent jus in re. Et merito igitur præferuntur colono* (5). » On ne conçoit pas que de graves conseillers d'Etat, que MM. Tronchet (6) et Galli (7), aient dit que la loi *Emptorem* n'était fondée que sur une subtilité ! Comment n'ont-ils pas vu qu'elle dérivait de l'éternelle et profonde division qui sépare le *jus ad rem* du *jus in re* !!!

475. Ce n'est pas tout ! la loi *Æde* 3 au *C. Loc.* (8), permettait au propriétaire de rompre le bail pour occuper sa maison en personne. Ici, je l'avouerai avec M. Tronchet, cette disposition ne reposait sur aucun principe. C'était une concession faite au droit de propriété au détriment des droits du conducteur, que l'on considérait comme d'un ordre inférieur et subordonné.

476. La jurisprudence qui vint fleurir sur le tronc du droit romain s'appropriâ ces deux lois (9) : celle-ci, par suite d'un préjugé ! car les nations modernes, dont la première éducation s'est faite sous l'influence des idées féodales, ont accordé à la prépondérance de la propriété bien plus de sacrifices encore que les Romains !!! celle-là, par respect pour les principes ! car, dès l'instant que

(1) Cojas, sur la loi 120 (Rép. d'Ulpian, liv. 2).

(2) L. 59, § 1, D. *De usufr.* (Paul).

(3) N° 155.

(4) Coquille, quæst. 156.

(5) *Loc. cit.*

(6) Fenet, t. 14, p. 251.

(7) *Id.*, p. 314. *Exposé des motifs.*

(8) De l'empereur Antonin. V. Brodeau, sur Louet, lettre L, ch. 4, n° 1 et suiv.

(9) Pothier, *Louage*, n° 288 et suiv. et 329. Brillou, v° *Bail*, n° 19, 42 et 45. Bretonnier, sur Henrys, t. 4, p. 27. Despeisses, t. 1, p. 149, etc. — Ferrières, sur Paris, art. 171, glose 1, n° 52.

l'on n'admettait le bail qu'à la condition de n'exercer aucune influence d'affectation sur la chose, la raison voulait que le successeur particulier à qui cette chose était transmise, la reçût sans le contact et l'étreinte du bail (1).

477. Du reste, dans le droit romain comme dans le droit français, la règle *successor particularis non tenetur stare colono*, souffrait des exceptions que nous devons rappeler en peu de mots.

478. La première avait lieu dans les baux emphytéotiques, qui attribuaient au preneur le *jus in re* (2). L'acheteur du fonds emphytéosé ne pouvait expulser le colon. Les constitutions des empereurs attestent que les acquéreurs de ces sortes de biens avaient tenté de substituer leurs propres colons et leurs esclaves aux colons établis par le fisc sur les fonds ainsi concédés, mais que ces tentatives furent réprimées avec sévérité.

Et comme le bail au-dessus de dix ans conférait le *jus in re* (3), on tenait qu'il ne pouvait être rompu par le successeur particulier. Telle était l'opinion commune attestée par Brunemann (4), malgré quelques protestations de l'Ecole (5) que j'ai rappelées plus haut (6).

479. La seconde exception avait lieu lorsque l'aliénation était faite avec la condition expresse que le bail serait respecté (7); cette clause était assez fréquente. Gaius conseillait aux vendeurs de l'insérer dans le contrat d'aliénation, afin de ne pas être exposés à des dommages et intérêts (8). Par là, le successeur particulier

(1) *Supr.*, n° 6.

(2) L. 3, C. *De mancipiis et colonis.*

(3) *Supr.*, n° 25.

(4) Sur la loi 9. *Loc. cond.*, n° 1.

(5) Favre, sur la loi 32, D. *Loc. cond.*, et *De errorib. pragmat.* Décad. 100, n° 5. Il convient que presque tous les docteurs, depuis Bartole, étaient d'avis que le bail au-dessus de dix ans conférait le droit réel.

(6) *Supr.*, n° 25.

(7) L. 9, C. *Loc. cond.* Pothier, n° 292.

(8) L. 25, § 1, D. *Loc. cond.*

se trouvait lié par une obligation personnelle qui l'aurait rendu non recevable à expulser le fermier.

480. La troisième exception avait lieu à l'égard des acquéreurs des choses du fisc. Dans les ventes de ces sortes de biens, la clause d'entretenir le bail était toujours sous-entendue. J'ai expliqué ci-dessus (1) les motifs de cette loi toute d'exception, et appelée par Cujas : *Nova et inaudita sententia*.

481. Les docteurs étrangers avaient voulu essayer d'étendre à l'Eglise ce privilège du fisc (2). Mais Pothier nous apprend que leur opinion n'était pas suivie en France (3).

482. Une grande question était celle de savoir si, lorsque le bail avait été passé par-devant notaire, et qu'en conséquence l'héritage se trouvait hypothéqué à l'obligation de faire jouir le fermier, et aux dommages et intérêts résultant de l'inexécution, le nouvel acquéreur pouvait user du bénéfice de la loi *Emptorem*.

Les uns, comme Balde et Bartole (4), pensaient que le fermier ne pouvait être dépossédé; ils se fondaient sur ce que celui qui a une hypothèque sur la chose, a le *jus in re*, et par conséquent droit de rétention. Mais cette opinion a été très-bien réfutée par Coquille (5), qui fait observer qu'elle n'allait à rien moins qu'à détruire la loi *Emptorem* en France, où tous les actes passés par-devant notaire donnaient alors une hypothèque générale.

D'autres pensaient que le fermier ne pouvait être expulsé quand le bailleur lui avait donné une hypothèque spéciale pour l'obligation de le faire jouir. Cujas était de cet avis (6), et l'on comptait à sa suite une

(1) N° 41.

(2) Despeisses, *loc. cit.*

(3) N° 294.

(4) Sur la loi *Emptorem*.

(5) Quæst. 202.

(6) Sur le titre du Code *De loc.*, et sur la loi 120, D. *De legat.*, 1° (*Respons. Ulpian.*, lib. 2).

foule d'auteurs de grand renom, comme Godefroy (1), Fachin (2), Coquille (3), Charondas (4), Brodeau (5); quelques coutumes avaient été rédigées dans cet esprit (6).

Enfin une troisième opinion tenait que, nonobstant toute hypothèque générale ou spéciale, le fermier pouvait être expulsé, à moins que par le contrat d'achat l'acquéreur ne se fût obligé à respecter le bail; le défenseur de cette opinion était Dumoulin (7). Elle avait fini par prévaloir au palais et dans la théorie (8). Elle reposait sur cette idée, que l'hypothèque, soit générale, soit spéciale, ne donnait au preneur que le droit de se venger sur l'héritage hypothéqué pour le paiement de ses dommages et intérêts, mais qu'elle n'était pas de nature soit à lui donner un droit de rétention, soit à obliger personnellement le successeur à titre singulier à entretenir le bail et à le rendre non recevable dans sa demande en expulsion, en offrant de lui payer les dommages et intérêts hypothéqués sur la chose.

483. Du reste, si le successeur particulier n'était pas tenu d'entretenir le bail, par réciprocité, le preneur, du moins d'après l'opinion la plus générale, était dispensé de l'entretenir à son égard (9), car le successeur, ne représentant pas le bailleur dans ses obligations personnelles, ne le représentait pas davantage dans ses droits *in personam* (10). Toutefois, ce système avait (il faut en convenir) de graves contradicteurs.

(1) Sur la loi *Emptorem*.

(2) Lib. 4, c. 88.

(3) Quæst. 202.

(4) Répons., liv. 12, ch. 33.

(5) Sur Louet, lettre P, ch. 41.

(6) Sedan, art. 171, disait : *Pourvu que l'héritage fût spécialement attaché à l'entretienement du bail.*

(7) Sur Paris, § 30, n° 108, 109 et 110.

(8) Bretonnier, sur Henrys, t. 4, p. 27. Pothier, *Louage*, n° 291.

(9) L. 32, D. *Loc. cond.* V. Observ. de la Cour de Grenoble (Fenet, t. 3, p. 590).

(10) Brunemann, sur la loi 32 précitée. Godefroy, sur la loi *Emptorem*. Pothier, n° 298. Arrêt du 19 juillet 1669, rapporté par Soefve, t. 2, ch. 38. *Contrâ*, Bretonnier, sur Henrys, t. 4, p. 29.

484. Tel était en résumé l'état des choses sous l'ancienne jurisprudence. Il en résultait de longs et dispendieux procès pour le règlement des dommages et intérêts; d'autre part, le droit de propriété était, pour ainsi dire, placé en état d'hostilité envers ses plus utiles auxiliaires. Les conducteurs d'héritages urbains ou ruraux étaient sans cesse exposés à être troublés dans leur jouissance, et ce danger était grave, surtout en ce qui concerne les fermiers, qui ont besoin de garanties de stabilité pour leurs exploitations.

L'Assemblée constituante, préoccupée surtout des intérêts de l'agriculture, crut devoir porter remède à ce mal. Elle abrogea donc la loi *Emptorem* à l'égard des baux de biens de campagne.

Voici comment elle s'exprime (1) :

« Art. 2. Dans un bail de six années et au-dessous, fait après la publication du présent décret, quand il n'y aura pas de clause sur le droit du nouvel acquéreur à titre singulier, la résiliation du bail, en cas de vente du fonds, n'aura lieu que de gré à gré.

« Art. 3. Quand il n'y aura pas de clause sur ce droit dans les baux de plus de six années, en cas de vente du fonds, le nouvel acquéreur à titre singulier pourra exiger la résiliation, sous la condition de cultiver lui-même sa propriété, mais en signifiant le congé au fermier au moins un an à l'avance, pour qu'il sorte à pareils mois et jour que ceux auxquels le bail aurait fini, et en dédommageant au préalable le fermier, à dire d'experts, des avantages qu'il aurait retirés de son exploitation ou culture continuées jusqu'à la fin de son bail, d'après le prix de la ferme, et d'après les avances et les améliorations qu'il aura faites à l'époque de la résiliation. »

Ces dispositions étaient sages et utiles, mais elles étaient incomplètes. La loi parlait un langage trop restreint; elle ne s'occupait que du cas de vente de la chose, tandis que le fermier était tout aussi bien me-

(1) Loi du 28 septembre-6 octobre 1791, t. 1, sect. 2, art. 2 (Lepec, t. 2, p. 393).

nacé par un légataire, un donataire, un usufruitier (1), etc., etc., que par un acquéreur. Devait-il rester sans défense vis-à-vis des successeurs à titre singulier, ou bien fallait-il qu'une interprétation favorable étendit jusqu'à eux l'influence de la loi nouvelle? J'aurais opiné vers ce dernier parti; mais j'aurais mieux aimé que la loi s'en fût expliquée elle-même.

Et puis on l'a déjà remarqué, cette loi ne s'occupait que des biens ruraux. Ainsi, tous les autres baux restaient soumis à la règle : *Successor particularis non tenetur stare colono!!!* Cette règle se trouve même expressément consacrée par l'art. 15 du titre 2 de la loi du 28 octobre 1790, relative aux baux des biens nationaux (2). De là, un contraste frappant entre le louage des maisons et les baux de ferme; la jurisprudence, au lieu de se simplifier, se bigarrait d'anomalies choquantes et difficiles à expliquer!

485. Du reste, fixons bien notre attention sur la portée des art. 2 et 3 que nous avons transcrits.

D'abord, les baux à ferme de six ans et au-dessous sont soustraits, en cas de vente, à la règle : *Successor particularis non tenetur stare colono*. L'art. 2 ne se sert pas tout à fait des mêmes termes que l'art. 1743 du Code Napoléon; il ne dit pas que l'acquéreur ne pourra expulser le fermier; il emploie cette tournure de phrase : *la résiliation n'aura lieu que de gré à gré*. Nous aurons occasion plus tard de revenir sur cette observation.

486. En second lieu, les art. 1 et 2 laissent plutôt supposer qu'ils ne décident expressément que la même règle a lieu à l'égard des baux au-dessus de six ans. Du reste, cette supposition n'est pas une vaine conjecture; elle est le résultat logique de la comparaison des deux articles; et, d'ailleurs, comment l'Assemblée constituante aurait-elle ignoré que, par la jurisprudence sous l'empire de laquelle on se trouvait, plus les

(1) *Supr.*, n° 474.

(2) *Collect. Lepec*, t. 1, p. 322 et 323.

baux étaient à long terme, plus les droits du preneur s'approchaient du droit réel, et que les baux au-dessus de dix ans, consacrant à son profit le *jus in re*, n'avaient pas à redouter la loi *Emptorem* (1)?

Il est vrai que l'art. 3 autorise le nouvel acquéreur à demander la résiliation dans un cas unique, c'est-à-dire quand il voudra cultiver par lui-même, et à charge par lui de payer des dommages et intérêts au fermier. Mais cette exception est tout autre chose que l'application de la loi *Emptorem*, et je suis étonné que M. Duvergier s'y soit laissé tromper (2). Si le nouveau propriétaire eût été placé dans les conditions de la règle: *Successor particularis non tenetur stare colono*, il n'eût pas été astreint à payer des dommages et intérêts au fermier expulsé par lui. Ce dernier n'aurait eu de recours que contre le bailleur qui manquait à l'obligation de le faire jouir (3), et la loi du 28 septembre 1791 eût commis le plus énorme des contre-sens en obligeant le nouveau propriétaire à payer des indemnités pour la violation d'une promesse qu'il n'avait pas faite, pour la rupture d'un lien personnel auquel sa personne n'était pas engagée. Il est même évident que l'art. 3, en faisant peser les dédommagements sur le nouveau propriétaire, et non pas sur l'ancien, considérait nécessairement l'obligation d'entretenir le bail comme étant passée à sa charge. Que si elle l'autorise à faire résoudre le bail, c'est par une sorte d'extension de la loi *Æde* (4), et nullement par application de la loi *Emptorem*. C'est à titre de propriétaire qui veut occuper ses domaines ruraux et les cultiver par lui-même; c'est pour favoriser l'esprit agricole et le goût des travaux champêtres; mais ce n'est pas à titre de successeur particulier qui vient dire: Le bail n'a pas fait impression sur la chose; je n'en suis pas tenu!! Eh! mon Dieu! il en est si bien tenu que, pour peine d'y porter obstacle, il est condamné à des dédommagements.

(1) *Supr.*, n° 478.

(2) *Louage* t. 1, n° 280, p. 237.

(3) *Supr.*, n° 474. — (4) *Id.*, n° 475.

487. Quoi qu'il en soit, il y avait dans les art. 1 et 2 le germe d'une innovation précieuse; il ne fallait que la généraliser. Le bail à ferme venait de recevoir le cachet du droit réel, puisqu'il militait désormais contre tous les acquéreurs et successeurs à titre singulier. Un pas restait à faire pour étendre à tous les baux d'immeubles cette heureuse idée. Il était réservé au Code Napoléon d'accomplir cette amélioration.

488. Je dis que le droit réel faisait pour la première fois son apparition dans le louage d'immeubles à court terme. Les auteurs que j'ai réfutés, *suprà* n° 9 et suivants, ont nié ce fait évident. Mais en vérité il faut avoir un bandeau sur les yeux pour ne pas en être frappé. M. Duvergier, par exemple, n'a pu colorer son système qu'en se faisant illusion sur le sens de l'art. 3, et en lui attribuant des effets dont je viens de démontrer le peu de solidité.

489. Voyons maintenant ce qu'a fait le Code Napoléon. Je l'ai dit, *il a complété la réforme* commencée par l'Assemblée constituante (1). Il ne s'est pas contenté de placer dans un coin du tableau le droit réel, révélé par le Code rural de 1791; il l'a mis sur le premier plan; il en a fait un principe général.

Mais il est intéressant de voir quel chemin il a pris pour arriver jusque-là. Ouvrons les travaux préliminaires de l'art. 1743!!

La Cour d'appel de Lyon fut la seule qui discuta sérieusement l'art. 1743. Un de ses membres en présenta la critique; d'autres le défendirent avec insistance (2). La question y fut si nettement posée et si franchement abordée, que je crois utile de rappeler ce débat.

L'adversaire de l'art. 1743 disait: « L'Assemblée constituante, qui fut toujours très-attentive à maintenir la propriété, et la Convention nationale, ont respecté le droit du propriétaire consacré par la loi *Æde*. Il est

(1) M. Jaubert (*Fenet*, t. 14, p. 352).

(2) *Fenet*, t. 4, p. 202.