

naturel, juste, conforme à la raison qu'un propriétaire puisse, quand il le désire, habiter chez lui, et obtienne la préférence sur son locataire.

« Quant à la loi *Emptorem*, le Code rural de l'Assemblée constituante l'avait aussi respectée à l'égard des maisons d'habitation. Il ne l'avait modifiée qu'en ce qui concerne les propriétés rurales. Aujourd'hui l'on veut établir un droit nouveau, contraire à l'usage universel de tout le territoire. C'est une *subversion* qu'aucun motif ne légitime.

« On va diminuer les droits de la propriété; les diminuer, c'est l'altérer dans son essence, c'est diminuer sa valeur. Tout le monde y perdra, et le fermier n'y gagnera pas grand'chose.

« Quand on verra des domaines affermés, on hésitera avant de les acheter, de peur de rester trop longtemps engagé à l'exécution de conventions qu'on n'a pas formées, et à des relations forcées avec un fermier qu'on ne connaît pas.

« On paralyse ensuite l'industrie de ceux qui veulent cultiver par eux-mêmes. C'est laisser l'agriculture dans son mauvais état, et nuire au bien général.

« On allègue le respect pour les contrats; mais le fermier est bien libre de résilier quand il veut, en ne payant pas, en violant relativement à la culture les clauses du bail, et par une foule d'autres moyens. La foi des conventions n'est pas violée quand la loi a prononcé elle-même la résolution du contrat dans certains cas. La loi *Emptorem* n'a donc rien d'injuste. La modification qu'y avait faite la loi de 1791 était déjà peut-être trop considérable; la maintenue de cette loi est donc la plus grande faveur que le nouveau Code puisse faire au fermier. »

Voici maintenant ce que répondaient les partisans de l'art. 1743 :

« D'abord, en ce qui touche la loi *Æde*, le propriétaire, en louant, a vendu sa jouissance. Cette jouissance EST DEVENUE UNE PROPRIÉTÉ DU LOCATAIRE; la lui ôter, c'est attaquer le droit de propriété.

« Quant au nouvel acquéreur, le locataire ou le fer-

mier ayant obtenu antérieurement la cession de la jouissance, doit être préféré au nouvel acquéreur, dont les droits sont postérieurs.

« L'intérêt général et bien entendu de la propriété exige que les conventions faites pour en tirer parti par desbaux soient exécutées fidèlement. La possibilité de la non-exécution en diminue la valeur. »

On voit que, dans la pensée de la Cour d'appel de Lyon, le droit du fermier se présentait sous les couleurs d'un droit attaché à la chose, d'une quasi-propriété entée sur la propriété, et aussi respectable que la propriété même.

490. Mais arrivons à la discussion du conseil d'État. Je l'ai lue et relue avec attention, et franchement je doute que les membres qui y ont pris part aient bien su ce qu'ils allaient faire. Le mot paraîtra téméraire et dur : je vais le justifier.

Ce n'est pas sans doute sur l'abrogation de la loi *Æde*, par l'art. 1761, que porteront mes observations. Je reconnais avec M. Tronchet qu'elle n'était fondée sur aucune raison solide (1); mais quant à la loi *Emptorem*, il n'en était pas ainsi; j'ai montré ci-dessus (2) qu'elle était le résultat logique du principe que le bail n'engendrait que des rapports de personne à personne. Pourquoi donc M. Tronchet s'oublie-t-il jusqu'à avancer que cette loi n'était après tout qu'une subtilité? Pourquoi M. Berlier répète-t-il ces paroles en y applaudissant (3)? Pourquoi M. Bigot vient-il ajouter que la loi *EMPTOREM* ne peut se concilier avec l'équité et la foi due aux contrats (4)? Pourquoi enfin ces incroyables reproches trouvent-ils une mention honorable dans l'exposé des motifs de M. Galli (5)?

Quand il s'agit d'hommes comme ceux que je viens de nommer, le reproche d'ignorance serait inconvenant et déplacé; mais, du moins, ne pourrait-on pas expliquer par une méprise ce langage inconcevable?

(1) *Supr.*, n° 475. — (2) *Id.*, n° 474.

(3) *Fenet.*, t. 14, p. 232. — (4) *Id.* — (5) *Id.*, p. 314.

Le conseil d'État avait une pensée que je crois bonne, c'était de mettre le bail au-dessus des vicissitudes occasionnées par les mutations de propriétaires; sans rien faire qui pût frapper la propriété d'inertie et d'immobilité, il voulait rendre moins fréquentes les mutations de jouissances dont l'excès nuit à la bonne culture et à ces créations agricoles qui font fleurir les campagnes (1). L'entreprise était facile. Il suffisait d'ajouter un linéament aux traits caractéristiques que le bail avait eus dans le droit romain. Il suffisait de considérer le bail comme créant au profit du preneur, outre les rapports personnels, un droit distinct de celui du propriétaire et s'incorporant à la chose même : c'est ce qu'avait fait la Cour d'appel de Lyon.

Cette idée poursuivait le conseil d'État; elle couvrait de son prestige la loi *Emptorem*. Elle en éclipsait à ses yeux le sens et la légitimité! Il faudrait être aveugle pour ne pas voir qu'elle est au fond de toute la discussion et que, seule, elle en donne la clef; du reste, elle éclate dans le rapport de M. Mouricault (2), qui repousse toutes les objections tirées de la loi romaine par ce grand principe : *qu'on ne peut transmettre à autrui plus de droits qu'on n'en a soi-même*.

Eh oui! voilà le grand mot proféré, et nous allons y revenir. Mais comment ces hommes éclairés ne voyaient-ils pas que la loi *Emptorem* n'était fondée précisément que sur ce que le bail n'affectant la chose par aucun point, le propriétaire pouvait en disposer librement sans blesser le moins du monde la maxime rappelée par M. Mouricault?

Maintenant, que résulte-t-il de tout cela? C'est que tout le monde était d'accord pour vouloir que le bail apportât une restriction au droit du propriétaire sur la chose, qu'il fit impression sur l'immeuble, et que la mutation de cet immeuble se fit avec le cortège du bail qui l'affectait. On le voulait, dis-je! car l'invocation du

(1) V. le rapport de M. Jaubert (Fenet, t. 14. p. 353).

(2) Fenet, t. 14, p. 331.

principe rappelé par M. Mouricault en est la preuve manifeste.

Ce principe n'aurait eu aucune application possible si le bail n'eût engagé que la personne du locateur, comme dans le droit romain et notre ancien droit français, et s'il n'eût pas engagé la chose. A un propriétaire dont la chose est dans ses mains, libre de toute restriction et de toute affectation, et qui la vend telle qu'elle lui appartient, on ne peut opposer la règle que *nul ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en a lui-même*; car il ne fait que transmettre tout juste les droits qu'il a lui-même; et c'est ce qui répond à cette question de M. Jaubert, qui, après avoir exposé la pensée du projet de loi, demandait : « Pourquoi l'intérêt des tiers serait-il lésé par la vente qui leur est étrangère? Pourquoi un titre nouveau détruirait-il un titre préexistant (1)? » Certes, ces paroles ont un grand sens quand on prend son point de départ dans l'art. 1743; mais elles n'en auraient aucun si l'on se plaçait dans le système de l'ancien droit. Le preneur qui, dans ce système, n'avait pas la plus légère affectation sur la chose, le preneur, qui n'avait pour obligé qu'une personne et non la chose, n'était pas lésé quand cette chose lui échappait, et il ne s'élevait aucun conflit contraire à la justice entre les titres respectifs!!

491. J'ai donc raison de le dire, il y avait dans la discussion de l'art. 1743 un malentendu. On ne se posait pas au point de vue de la loi *Emptorem*. Sans s'en rendre compte, on avait fait, à la suite de l'Assemblée constituante, un voyage immense qui en avait éloigné l'aspect et effacé la physionomie. C'est pour cela qu'on s'imaginait ne faire disparaître qu'une subtilité, tandis qu'on opérât une *subversion*, comme disait le magistrat de la Cour de Lyon!!!

Il reste donc acquis que le bail déflore le droit du propriétaire et qu'il constitue au profit du preneur une charge tellement inhérente à la chose, qu'il ne peut

(1) Fenet, t. 14 p. 363.

transmettre cette chose sans la charge!!! C'est un fait nouveau dans le droit et inouï avant l'Assemblée constituante; mais c'est un fait qu'il faut accepter. Le bail n'engendre plus des rapports purement personnels; il réagit sur la chose, il l'affecte, il l'embrasse de son étreinte, et si le propriétaire essayait de l'aliéner sans le bail, il violerait la règle invoquée par M. Mouricault : *Nul ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en a lui-même.*

Or, qu'est-ce qu'un droit qui, de la personne, rejaillit sur la chose par une affectation directe et incessante, qui suit cette chose de main en main, qui survit aux aliénations et aux changements de propriétaires? Est-ce un droit inconnu dans la jurisprudence? Non! Les jurisconsultes de tous les temps l'ont nommé un droit réel.

492. Toutefois, quand il s'agit du bail, nos auteurs modernes ne veulent pas qu'il en soit ainsi. Ils se complaisent, ils s'évertuent à faire de ce droit du preneur une anomalie, un rapport sans nom, quelque chose d'incohérent et d'indéfinissable. Tantôt c'est un droit de rétention (1), tantôt c'est une sorte de droit de suite sans réalité (2)! ou bien la source d'une action personnelle, avec le retranchement de ses conséquences (3)!!! que sais-je, enfin! car je ne finirais pas si je voulais épuiser la nomenclature de toutes les vaines et stériles qualifications inventées laborieusement par la routine, pour les substituer à celle qui est seule simple, vraie, logique!!!

J'ai réfuté ci-dessus le système de mes devanciers. C'est un travail sur lequel je ne veux pas revenir. J'espère que les lumières que j'ai tirées des travaux préliminaires du Code Napoléon éclaireront d'un jour nouveau mes conclusions.

493. Il n'y a qu'un point sur lequel j'ai besoin d'in-

(1) M. Proudhon. *Supr.*, n° 10.

(2) M. Toullier. M. Duvergier, t. 1, p. 234.

(3) M. Duvergier, t. 1, p. 257.

sister, parce qu'il se rattache au commentaire de l'article 1743. C'est sur cette fausse idée que le droit du preneur ne serait qu'un droit de rétention. J'ai promis, au n° 10 ci-dessus, d'y revenir. Il est temps de montrer que l'art. 1743 ne doit pas être renfermé dans les limites étroites qu'on lui assigne.

Il y a dans l'art. 1743 un mot qui a été la source de bien des méprises et surtout de celle que je vais combattre. C'est le mot *expulser*. On s'en est emparé et l'on a dit : l'art. 1743 n'admet pas qu'un preneur qui n'est pas en possession soit préféré au nouvel acquéreur; il ne veut qu'une seule chose, c'est que le nouveau propriétaire ne puisse *pas expulser* le fermier ou le locataire; ce qui suppose que ce dernier doit être en jouissance de la ferme ou de la maison. S'il n'est pas en possession, le bail est rompu par la vente. Le droit ancien est maintenu dans son ancienne vigueur; car l'art. 1743 n'y a apporté d'exception que lorsque le nouvel acquéreur trouve le preneur déjà installé; mais si cette circonstance manque, l'exception disparaît. Or, est-ce là, ajoute-t-on, la création d'un droit réel? Un droit réel doit pouvoir se poser en adversaire, et poursuivre par voie de revendication et de suite ceux qui l'usurpent. C'est alors seulement qu'il est droit absolu. Mais quand un droit est borné à une simple maintenue en possession, quand il lui est défendu de prendre l'initiative, et qu'il est subordonné à la condition d'être en possession, il n'est tout au plus qu'un droit de rétention; il n'est pas un droit réel, un droit absolu.

Or, d'après l'art. 1743, le preneur qui n'est pas en jouissance doit voir son bail brisé par l'aliénation de la chose. De même, le fermier mis en possession doit être préféré à celui qui ne l'est pas, quoique le titre de ce dernier soit antérieur (1).

Telle est la vertu qu'on attribue au mot *expulser* dans l'art. 1743. Que de choses dans un mot!!!

(1) M. Duvergier a résumé ces idées (t. 1, n° 280), qui sont celles de MM. Proudhon, Durantou, Delvincourt, etc.

494. Mais il est temps de sortir de ce fétichisme de la lettre et de s'élever à une interprétation plus digne, plus en harmonie avec la pensée de la loi.

M. Jaubert a dit une vérité que j'ai rappelée plus haut et que l'un de mes adversaires a citée comme décisive dans son opinion (1). C'est que l'art. 1743 a voulu compléter la réforme commencée par l'Assemblée constituante. Prenons acte de ceci. On nous accordera sans doute, en présence de cette déclaration, que le Code n'est pas venu pour rétrécir l'innovation tentée par le Code rural de 1791, mais bien pour en élargir le cadre et en féconder le germe.

Or, que propose-t-on dans l'opinion à laquelle je m'adresse? Précisément d'amoindrir l'ouvrage de l'Assemblée constituante et de rétrograder, au lieu d'avancer. Je m'explique.

495. J'ai rappelé, au n° 485, les termes du Code rural. Il ne se sert pas du mot *expulser* écrit dans l'article 1743. Il dit qu'en cas d'aliénation de la chose affermée *la résolution n'aura lieu que de gré à gré*. Si l'article 1743 avait employé cette formule, le système que je réfute n'aurait jamais songé à se reproduire. Jamais on n'aurait imaginé de faire dépendre le droit du fermier de son entrée en jouissance. Aucune expression n'aurait mis sur la trace de cette découverte. C'est qu'en effet le Code rural de 1791 ne limite par aucune condition l'abrogation de la règle : *Successor particularis non tenetur stare colono*, du moins en ce qui concerne le bail des biens de campagne. Paul donne sa terre à ferme pour six ans à Pierre, avant que le fermier sortant n'ait délogé; car il faut s'y prendre d'avance pour ne pas éprouver une fâcheuse interruption. Pierre prépare son entrée en jouissance; il achète des bestiaux et des instruments aratoires; il donne congé à son propriétaire pour être prêt au moment convenu. Mais, dans l'intervalle, Paul vend sa terre, et l'acquéreur trouve le bail de six ans passé à Pierre, mais non encore

(1) M. Duvergier, t. 1, n° 259.

exécuté. Pourra-t-il n'en tenir aucun compte? Non. Le bail existe; il a une date certaine, du moins nous le supposons. La loi de 1791 dit positivement qu'il ne pourra être résilié *que de gré à gré*. Si elle eût permis de le briser, sous prétexte que le fermier n'était pas encore en possession, elle aurait agi contre son propre but. Elle aurait paralysé l'industrie agricole qu'elle voulait relever. C'eût été enlever aux fermiers tout avenir, leur défendre toute avance, leur interdire tout préparatif pour se mettre à l'œuvre d'une manière fructueuse. Je crois que sur ce point nulle contestation ne s'élèvera. Le texte du Code rural ne le permettrait pas.

Puis est venu l'art. 1743, qui a eu la volonté d'agrandir la réforme et de la compléter. Malheureusement, il ne s'est pas servi de la même locution que la loi de 1791, et, à force de vouloir être explicite et absolu, il a donné à la controverse des armes contre lui-même. Les rédacteurs du Code Napoléon voyaient partout écrit dans l'ancien droit que le preneur pouvait être expulsé par le successeur à titre singulier. Telle était la formule consacrée. Elle est dans tous les livres (1); elle est même dans les lois (2); ils crurent donc qu'il n'y avait pas de moyen plus radical d'effacer tous les vestiges de l'ancien système que de prendre le contre-pied de la proposition et d'en renverser les termes; et ils dirent dans leur antagonisme: l'acquéreur ne pourra expulser le preneur. Eh bien! voyez le malheur. C'est de ces expressions mêmes qu'on s'empare pour soutenir qu'une partie de l'ancien système est encore debout!

Je soutiens, au contraire, qu'aucun débris n'en a survécu, et que le Code a dit et voulu dire que la vente de la chose louée n'empêche pas le bail de subsister, soit que le preneur soit en jouissance, soit qu'il n'y soit pas encore. Les preuves abondent.

(1) Pothier, *Louage*, n° 289.

(2) Loi du 28 octobre 1790, t. 2, art. 15 (Collect. Lepec, t. 1, p. 322 et 323).

Comment, en effet, l'art. 1743 aurait-il subordonné le maintien du bail à la condition que le preneur serait en possession? Le Code rural de 1791 n'avait pas placé le preneur dans une position si restreinte et si périlleuse! Et l'on soutiendrait que l'art. 1743 l'a emprisonné dans cet étroit défilé, lui qui a voulu compléter la réforme, l'étendre, la généraliser!!!

496. M. Duvergier objecte que l'art. 1743 a eu une raison pour donner au preneur qui possède, une préférence sur le preneur qui ne possède pas. C'est que sa jouissance est un fait que le nouvel acquéreur n'a pu ignorer; que, la connaissant, il est censé l'approuver; que, l'ayant approuvée, il est en état de mauvaise foi quand il prétend la troubler (1). Mais qu'ai-je besoin de discuter ce point de vue? Il me suffit de renvoyer M. Duvergier au Code rural de 1791, qui ne dit pas un mot de la possession du preneur; il me suffira de lui rappeler que lui-même convient que le Code Napoléon a été plus loin que l'Assemblée constituante (2); qu'il modifie plus profondément l'ancienne règle: SUCCESSOR PARTICULARIS NON TENETUR STARE COLONO. Si, en effet, je prends l'article 1743 avec les limites que lui assigne M. Duvergier, il va moins loin que l'Assemblée constituante; il modifie moins profondément l'ancien droit.

Mais il y a plus. M. Mouricault n'a-t-il pas dit que la racine de l'art. 1743 c'est que nul ne peut transmettre à autrui plus de droits qu'il n'en a lui-même? M. Duvergier sent bien que, s'il en est ainsi, il faut assimiler le preneur qui n'est pas en possession à celui qui y est déjà? Il en fait lui-même l'aveu. Mais il cherche à se débattre pour établir que l'art. 1743 n'est pas une application de la maxime que je viens de rappeler. Quelle raison en donne-t-il? Aucune. Il lui suffit d'une dénégation. Il oublie que le contraire résulte de la déclaration expresse de M. Mouricault, organe de ce tribunal, dont il ne répudie pas l'autorité, puisqu'il l'invoque quand il parle par la bouche de M. Jaubert (3).

(1) P. 263, t. 1. — (2) P. 258. — (3) P. 259.

Ainsi, remarquez-le bien! voilà déjà deux obstacles irrésistibles à l'interprétation que j'attaque: 1° le texte du Code rural auquel l'art. 1743 est venu s'ajouter pour le compléter et non pour l'amoinrir; 2° l'opinion de l'orateur du tribunal qui donne la raison de cet article par cette règle, que nul ne peut transmettre à autrui plus de droits qu'il n'en a lui-même (1).

Mais ce n'est pas tout!!

497. J'ai dit ailleurs (2) que, par l'ancien droit, le bail finissait avec l'usufruit, par suite du principe *successor particularis non tenetur stare colono*. Mais, de même que ce principe est tombé par rapport à la vente de la chose louée (art. 1743), de même que l'art. 395 du Code Napoléon l'a renversé dans les rapports du preneur avec celui qui succède à l'usufruitier, la législation nouvelle le poursuit dans ses applications les plus saillantes et lui substitue un ordre de choses différent. Tout successeur particulier est tenu d'entretenir le bail, parce que ce bail affecte la chose et la suit partout où elle passe.

Voilà donc deux positions bien identiques et ramenées à la règle commune.

Eh bien! si la possession du preneur est une condition nécessaire du maintien du bail par l'acquéreur, elle le sera à plus forte raison à l'égard du nu-propriétaire; car l'usufruitier qui a fait le bail avait sur l'immeuble des droits moins pleins et moins absolus que le vendeur qui l'a aliéné; et si l'acquéreur peut se montrer difficile pour les actes émanés du propriétaire vendeur, combien le nu-propriétaire ne sera-t-il pas fondé à voir avec plus d'ombrage les actes d'un seul simple usufruitier?

Or, les art. 1429 et 1430, qui sont le complément de l'art. 595, disent en toutes lettres que le nu-propriétaire est tenu d'entretenir (à certaines conditions qui

(1) C'est ce qu'ont très-bien aperçu les annotateurs du livre de M. Zachariae. Ils reconnaissent que l'art. 1743 n'est qu'une conséquence de cette règle, et qu'ainsi il n'y a pas de distinction à faire entre le cas où le preneur est en possession et celui où il n'y est pas (t. 3, p. 26, note 18).

(2) *Supr.*, n° 435 et 474.