

393. La communauté est semblable à un individu qui a reçu un dépôt et qui, débiteur de ce dépôt, doit le rendre précisément en nature ; sinon il peut y être contraint sur tous ses biens. Voilà pourquoi les reprises sont assignées sur les biens de la communauté ; la communauté qui a reçu, est tenue sur tout son actif : *qui s'oblige, oblige le sien*. C'est là le principe de droit commun appliqué à la communauté. Quand un créancier investi du droit de reprendre une somme d'argent déposée dans les mains du débiteur, est obligé de se payer sur les immeubles de ce débiteur, l'immeuble sur lequel il se venge, n'est pris par lui qu'à titre de *datio in solutum*. Ce n'est pas cet immeuble qui lui est dû ; une somme d'argent, voilà son droit : l'immeuble n'est qu'un moyen de remplacer l'argent.

394. Tel est aussi le droit de l'époux qui exerce sa reprise. Le paiement des reprises n'a pas été organisé par le Code civil à l'instar de certaines coutumes qui voulaient que le propre immeuble aliéné fût payé à l'époux en immeuble (1). Non, l'époux est propriétaire d'une somme d'argent ; il n'a que cela à reprendre dans la communauté (2) ; toute la masse active de la communauté lui sert de garan-

(1) Bretagne, art. 419 de l'ancienne coutume.

(2) *Infrà*, n° 1160.

tie, avec cette gradation toutefois, qu'à défaut d'argent comptant, il doit se venger d'abord sur les meubles, et puis et subsidiairement sur les immeubles. Mais le recours sur les meubles d'abord, et sur les immeubles ensuite, n'est qu'un mode d'arriver au remboursement du prix de l'immeuble aliéné.

395. Comment serait-il possible de croire que le mobilier et les conquêts sont assignés à l'époux pour ses reprises à un titre autre qu'un simple mode de libération ? Quoi ! on ira s'imaginer qu'une femme dont le propre aura été vendu, sera forcée de se contenter, s'il n'y a pas de numéraire, des meubles de la communauté, tels que vaisselle, tableaux, linge, fauteuils, chevaux, voitures, etc. etc. ! une femme devra subir cette conversion de son propre en objets aussi périssables ! il faudra qu'elle reçoive sans murmurer cette assignation ruineuse, et cela parce qu'on la proclame propriétaire au nom de l'art. 1471 ! Un tel résultat n'est pas possible ; il serait absurde, et de plus il serait désastreux. Sans doute, si la femme y trouve son intérêt, elle pourra recevoir en paiement ces choses si fragiles ; mais si elle pense que sa reprise est compromise, elle pourra exiger que ces meubles soient prélevés pour être convertis en argent (1). La réception n'est pour elle qu'*in facultate*. « Le remploi, dit Lebrun, est dû en de-

(1) Arg. de ce que dit Pothier n° 700.

» niers; ainsi, il ne se peut pas faire en simples meubles, si le conjoint à qui il est dû n'y consent (1). »

Par la même raison, l'autre conjoint pourra conserver ces meubles à la communauté en procurant à l'époux créancier des reprises, le prix qui seul est le terme principal de son action. L'époux qui réclame sa reprise, n'a pas d'intérêt à s'y opposer (2).

396. Ce que nous disons des meubles, nous le dirons des immeubles conquêts de communauté. Il est possible que le conquêt sur lequel l'époux a à se faire payer, faute d'argent et de meubles, soit une propriété de pur agrément, et onéreuse. On ne saurait obliger la femme dont le propre a été vendu, à s'en contenter. Réciproquement, la communauté qui a intérêt à conserver le conquêt, peut toujours le sauver en procurant à l'époux créancier l'argent auquel il a seulement droit. C'est pourquoi Leprière disait (j'emprunte son style, malgré ses incorrections). *Et ne peut ni la femme être contrainte de prendre les conquêts pour son emploi, ni l'héritier de les lui bailler* (3).

397. C'est donc avec beaucoup de sens que Ferrières disait que ce dont il s'agit ici, « c'est une

(1) Page 509, n° 40. Je cite *infra*, n° 1628, des paroles semblables de Coquille.

(2) *Infrà*, n° 1628.

(3) Cent. 3, 78, n° 25.

Infrà, n° 1629 et 1630.

» somme d'argent qu'on prétend sur un immeuble (4). » C'est avec non moins de solidité que Renusson enseignait que l'époux n'a pas le droit de revendiquer le conquêt comme sien, mais qu'il ne lui est assigné que comme récompense d'une somme d'argent, qui seule est sienne.

398. Ces idées avaient triomphé devant le tribunal de première instance; elles ont échoué devant la Cour de Paris. Ulpien a dit de l'appel: *Licet aliquando sententias bene latus, in pejus reformet* (2).

399. Maintenant, on insiste sur l'effet rétroactif des partages, et on veut que l'attribution des immeubles en paiement des reprises ait pour conséquence de faire supposer que l'époux en a toujours été propriétaire. C'est là abuser d'une idée vraie sous quelques rapports (3), mais fautive quand on l'exagère. L'effet rétroactif n'est qu'une fiction, et cette fiction ne saurait empêcher la vérité de conserver son empire dans tous les cas où l'on essaie de faire violence à la raison. Il est certain qu'une somme d'argent était uniquement due, voilà le droit originaire mis en relief; il est certain que cette somme d'argent a été facultativement payée en immeubles, voilà la vérité, et on ne saurait l'ébranler avec des

(1) *Suprà*, n° 374.

(2) L. 1, D., *De appellat.*

(3) *Suprà*, n° 387.

fictions dont l'utilité ne se fait pas sentir ici, et qui par conséquent doivent être repoussées pour le moment. Je conçois que dans la question que nous examinons aux n^{os} 384 et suivants, alors qu'on voulait confondre la communauté et la succession, on ait ingénieusement rappelé la fiction tirée du partage, pour séparer, comme il convient, deux masses qui doivent rester distinctes en ce qui concerne les reprises. Là, la fiction était invoquée au secours de la vérité; elle la mettait en saillie, elle la rendait plus évidente. Mais ici, elle ne ferait qu'obscurcir la vérité qui se montre nuement et simplement. Bien plus, elle irait contre l'effet rétroactif résultant du partage lui-même; effet rétroactif qui prouve que le droit originaire est une somme d'argent, et que ce n'est que par voie de *datio in solutum* qu'un immeuble a été payé.

Et puis, si on veut presser la situation, on pourra dire que les deniers dus pour les reprises ne font pas partie de la communauté (1); que par conséquent ils n'entrent pas dans le partage (2); qu'on ne saurait par conséquent appliquer à un paiement ordinaire, fait par prélèvement, des effets exceptionnels et fictifs, qui ne sont attribués par l'art. 883 qu'au partage véritable. Que les prélèvements fassent partie *des opérations* du partage, à la bonne heure;

(1) *Suprà*, n^o 374.

(2) *Infrà*, n^o 1662.

V. art. 1474.

mais ils ne sont pas le partage même, puisqu'ils le précédent. L'époux se paie de ce qui lui est dû en vertu d'un titre spécial; l'immeuble donné en paiement n'entre pas dans son lot; il est en dehors de ce lot (1); il a été prélevé avant que les lots ne soient faits: car on ne partage que ce qui reste après les prélèvements opérés. C'est ce que disait l'ancienne coutume de Bretagne: « *Et le surplus desdits acquêts* » sera parti par moitié selon la coutume (2). » Et c'est ce que répète l'art. 1474 du Code civil. N'appliquons donc pas les règles du partage à ce qui est prélevé avant partage; n'étendons pas les fictions pour fausser la vérité. Qu'y a-t-il de réel dans tout ceci? Une somme d'argent est due, et rien autre chose; il est possible qu'on la paye en immeubles, mais ce n'est jamais qu'un mode de paiement conventionnellement réglé pour remplir un droit mobilier dans son essence.

400. J'arrive maintenant à une autorité contraire, plus imposante et plus grave que tout ceci. Je veux parler de l'arrêt de la Cour de cassation du 28 mars 1849 qui, sur les conclusions de M. Gaillard, a rejeté le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour de Paris.

En voici le texte (3):

« Sur le premier moyen,

(1) *Infrà*, n^o 1675, voyez la définition du mot *lot*.

(2) Art. 419.

(3) Il émane de la Chambre civile. La Chambre des requêtes avait adopté une opinion différente. (Dalloz, 49, 1, 97.)

» Attendu que les reprises des époux après la
 » dissolution de la communauté, et en cas d'accep-
 » tation de cette communauté par la femme ou ses
 » héritiers, ne constituent pas des créances propre-
 » ment dites dans le sens général attaché à cette
 » expression ;

» Qu'en effet, le caractère distinctif de toute
 » créance est de pouvoir être recouvrée par voie
 » d'action ou d'exécution directe et personnelle
 » contre un débiteur et sur ses biens ;

» Que cette action n'existe pas au profit du mari
 » ou de ses héritiers, et n'existe qu'à titre de recours
 » subsidiaire au profit de la femme ou de ses héri-
 » tiers, puisque les reprises du mari ne peuvent
 » s'exercer que sur les biens de la communauté, et
 » que celles de la femme ne peuvent s'exercer sur
 » les biens personnels du mari qu'en cas d'insuffi-
 » sance des biens de la communauté (art. 1472
 » du Code civil) ;

» Que l'un des époux ne pourrait attribuer à
 » l'autre, sans le consentement de celui-ci, pour ses
 » reprises, des valeurs étrangères à la communauté
 » qui en offrirait de suffisantes pour le remplir des-
 » dites reprises ;

» Attendu que l'exercice des reprises a lieu à
 » titre de prélèvement (art. 1470 du Code civil) ;

» Que les prélèvements font partie des opérations
 » du partage de la communauté (art. 1467 et suiv.
 » du Code civil) ;

» Que l'ordre et le mode des prélèvements sont
 » réglés par la loi (art. 1460, etc., etc.) ;

» Qu'en cas d'acceptation de la communauté par

» la femme ou ses héritiers, les époux ou leurs re-
 » présentants sont propriétaires par indivis des
 » biens de la communauté ;

» Que d'après les art. 1476 et 883 du Code
 » civil, le partage étant déclaratif et non attributif
 » de propriété, chacun des époux est réputé avoir
 » été propriétaire *ab initio* des immeubles qui lui
 » sont échus, soit par suite de prélèvement pour ses
 » reprises, soit pour sa part dans l'actif de la com-
 » munauté ;

» Que par conséquent la nature mobilière ou im-
 » mobilière des reprises des deux conjoints est dé-
 » terminée par l'objet auquel elles s'appliquent,
 » c'est-à-dire par le caractère mobilier ou immo-
 » bilier des biens prélevés ;

» Qu'en jugeant ainsi, et en ordonnant qu'il sera
 » procédé sur cette base aux comptes, liquidations
 » et partage de la communauté qui a existé entre
 » J.-A. Savary et Marie-Geneviève Billion, aujour-
 » d'hui sa veuve, ainsi qu'aux comptes de liquida-
 » tion et partage de la succession dudit J.-A. Sa-
 » vary ; en ordonnant par suite que dans la masse
 » immobilière de ladite succession, seront compris
 » les immeubles attribués à cette succession par le
 » partage de la communauté, l'arrêt attaqué n'a
 » pas violé l'art. 529 du Code civil, et a fait une
 » juste application des art. 1470, 1472, 1476 et
 » 883 du Code civil ;

» Par ces motifs, rejette. »

Cet arrêt est excellent pour ceux qui l'ont obtenu ;
 mais il ne contient pas un mot qui le recommande

aux esprits qui recherchent dans les décisions judiciaires, les grandes lumières du droit et les heureuses applications des principes : c'est toujours la même rechute dans une confusion d'idées si souvent éclaircie par la pénétration des maîtres de la science ; c'est toujours les mêmes écarts du vrai, bien que si souvent redressés par la rectitude des anciens arrêts.

Les reprises, dit-on, ne sont pas des créances proprement dites : nous l'accordons nous-même, puisque nous n'avons cessé de les signaler comme portant le caractère de prélèvements. Seulement nous ne voudrions pas expliquer par les motifs de l'arrêt, pourquoi elles ne sont pas des créances proprement dites ; car ces motifs n'ont aucune valeur. Ils ont dû coûter de grandes tortures à la partie qui les a inventés ; ils sont un grand sujet de surprise pour ceux qu'ils veulent convaincre. Comment ! ce ne sont pas des créances proprement dites, parce que le mode de les payer est assujéti par la loi à certaines règles et à une certaine gradation ! voilà qui, en droit, sera reçu comme singulier. Est-ce que, par hasard, les créances privilégiées sur les meubles et sur les immeubles ne sont pas de véritables créances, parce que le privilège ne peut s'exercer sur les immeubles qu'après avoir épuisé les meubles (1) ? ce n'est donc pas non plus une créance proprement dite que celle qu'on a contre un mi-

(1) Art. 2105.

neur et un interdit, parce qu'on ne peut mettre en vente les immeubles de ces personnes privilégiées qu'après avoir discuté le mobilier (1) ? Ignore-t-on d'ailleurs que dans l'origine de notre droit français, les créanciers étaient généralement tenus de discuter les meubles de leur débiteur avant de saisir les immeubles ; que ce n'est que sous François I^{er} et par l'art. 74 de l'ordonnance de 1559 que les créanciers furent dispensés de cette obligation ; que cependant elle était restée en vigueur dans certaines provinces (2) ; que l'ordonnance de Lorraine de novembre 1707 (3) exigeait que l'on ne pût discuter les immeubles d'un débiteur qu'après discussion de son mobilier ? De quoi donc l'arrêt va-t-il se préoccuper ? qu'y a-t-il là qui change la nature des choses ?

Ce qui paraît non moins extraordinaire, c'est que l'arrêt aperçoive une anomalie dans la circonstance que la femme ne peut agir sur les biens du mari qu'après avoir discuté les biens de la communauté, et qu'il conclue de là que les reprises ne sont pas une créance proprement dite : vous verrez que le créancier à qui un fidéjusseur a été donné, et qui est obligé de discuter le débiteur principal avant d'actionner la caution, n'est pas un créancier proprement dit.

(1) Art. 2206.

(2) M. Merlin, Répert., v^o *Discussion*, n^o 1v.

(3) Tome 18, art. 1.

Que dire enfin de cette assertion vraiment étonnante de l'arrêt, que le mari n'a pas d'action pour ses reprises, que l'action n'existe pas pour lui sur les biens de son débiteur? Comment! le mari n'a pas d'action sur les biens de la communauté! comment! la communauté, débitrice des reprises, n'est pas tenue sur toutes ses forces mobilières et immobilières d'acquitter sa dette et de rendre son dépôt!

Veut-on savoir ce qui cause l'étrange erreur de l'arrêt sur tous ces points? c'est que la communauté, parce qu'elle est dissoute et acceptée, lui paraît s'être éteinte radicalement, d'après la règle, *Mors omnia solvit*; de sorte que les époux ont pris sa place. « Or, dit-il dans cet ordre d'idées, il n'y » a plus de communauté débitrice; il n'y a que le » mari d'un côté, et la femme de l'autre. C'est » donc contre le mari qu'il faudrait agir si l'on était » en voie régulière; c'est donc contre la femme que » le mari aurait action si nous n'étions pas hors de » l'ordinaire. Eh bien! le mari n'a pas d'action » contre l'épouse, et l'épouse n'a contre le mari » qu'une action subsidiaire. »

Mais l'arrêt ne fait pas attention à une chose, c'est que la communauté subsiste toujours pour la liquidation. *Mors omnia solvit*, est une maxime très-vraie; cependant il ne faut pas l'appliquer matériellement. Après la mort de l'homme, il reste encore autre chose que sa poussière; après la dissolution de la communauté, il y a encore une prolongation d'existence pour liquider le passé. C'est ainsi que les sociétés subsistent aussi pour

leur liquidation. Les art. 1470 et 1471 du Code civil reposent sur cette idée, et notre arrêt n'en a pas saisi le sens.

Maintenant, ceci est bien entendu: le règlement des reprises se fait par voie de prélèvement, c'est comme prélèvement qu'il les faut considérer; il n'y a pas de point auquel nous soyons plus attaché qu'à celui-là.

Reste à voir ce que l'arrêt en conclut.

Comme le prélèvement fait partie des opérations du partage, l'arrêt l'assimile au partage même, en ce qui concerne l'effet rétroactif. Nous ne répéterons pas ce que nous avons dit tout à l'heure de la distinction qu'il faut établir, à cet égard, entre ce qui est pris avant partage, et ce qui est pris et reçu par l'effet du partage. L'arrêt ne voudrait peut-être pas accepter cette distinction, quoique les distinctions lui plaisent (et même les plus subtiles), ainsi que nous l'avons vu par sa théorie sur la créance. Mais nous proposerons à l'arrêt quelque chose de plus décisif.

Que voulez-vous prouver? que l'époux créancier de sa reprise en a toujours été propriétaire? Mais, mon Dieu! il n'y a pas besoin de recourir à la fiction de l'effet rétroactif du partage, pour établir une vérité si palpable et si matériellement convaincante. Par cela seul qu'il s'agit de valeurs propres, il s'ensuit que l'époux en a toujours été propriétaire; qu'il ne les tient pas de la communauté ou de son autre époux; qu'elles sont siennes *ab initio*. Quand même nous en serions encore au droit romain, qui refusait

au partage tout effet rétroactif, les reprises seraient toujours des choses dont l'époux a eu la propriété initiale, qu'il faut par conséquent prélever, et qu'on ne partage pas.

Reste à savoir ce que l'époux a droit de retirer ; reste à savoir quelle est la chose dont il est originairement propriétaire. Or, il n'est propriétaire que d'une somme d'argent versée dans la communauté à titre de dépôt. A cela est circonscrit son droit initial ; ce droit est par conséquent mobilier *ab initio*. Rien de ce qui se fait après pour le régler et le liquider, n'en change la nature.

Il est vrai que pour se payer, quand il n'y a pas d'argent ni de meubles dans le fonds de la communauté, l'époux prend sa reprise en immeubles : entendez-vous dire qu'il est censé propriétaire *ab initio* de cet immeuble reçu en paiement ? Là est votre erreur, car cet immeuble n'est pas *in obligatione*, il est *in solutione*. L'époux est propriétaire *ab initio* d'une somme d'argent ; il n'a reçu l'immeuble que parce que la communauté ne pouvait pas lui donner ce à quoi il avait droit *ab initio*. Vous ne pouvez donc mettre l'immeuble à la place de l'argent *ab initio* ; l'immeuble vient *ex post facto*, parce qu'on ne peut payer autrement. Plus il sera clair, plus il sera prouvé que l'époux n'était propriétaire *ab initio* que d'une somme d'argent, moins il sera soutenable que l'immeuble est dans ses mains par un droit de propriété originelle : il n'est dans ses mains que pour le payer d'une créance mobilière *ab initio*. Il n'y a donc rien d'immobilier *ab initio* dans son droit.

En réfléchissant à cet arrêt du 28 mars 1849, je me demande quel est le texte ou le nouveau point de vue qui ont pu le déterminer à s'écarter de la jurisprudence, si hautement constatée, qu'il a trouvée en vigueur jusqu'à ce jour.

Les textes ! il n'y en a pas, ou, pour mieux dire, ceux du Code civil confirment l'ancienne pratique au lieu de s'en éloigner (art. 1471).

Le nouveau point de vue ! mais est-ce que nos anciens auteurs ne savaient pas que le partage a un effet rétroactif ? aurait-on par hasard la prétention de leur remontrer quelque chose à cet égard, à eux qui ont lutté pour ce principe contre le droit romain et qui ont fait tant d'efforts pour le faire prévaloir ? Mais ces auteurs ont très-bien vu que l'effet rétroactif du partage n'avait rien à faire ici, parce que ce dont l'époux est propriétaire *ab initio*, c'est une somme d'argent, et que l'immeuble reçu pour l'indemniser lui est livré, non pas par suite d'une obligation, mais par forme de paiement. L'effet rétroactif s'arrête à la somme d'argent dont l'époux est censé avoir toujours été propriétaire ; mais il ne s'étend pas à la *datio in solutum* qui a lieu pour payer ce droit originnaire. L'effet rétroactif vous dit donc que le droit est mobilier, puisque c'est une chose mobilière qui est due *ab initio* ; il s'oppose à ce que vous donniez ce caractère au paiement fait en immeubles, qui n'est qu'un mode de payer un droit mobilier *ab initio*.

401. La créance d'un fait se résolvant toujours

en cas d'inexécution en dommages et intérêts, est mobilière dans tous les cas, même lorsque l'objet à faire est immeuble; comme, par exemple, quand je conviens avec un architecte qu'il me bâtera une maison. Telle est la doctrine de Pothier (1).

MM. Rodière et Pont pensent au contraire que sous le Code civil une autre opinion doit prévaloir, et que l'obligation de faire est mobilière si l'objet à faire est mobilier, qu'elle est immobilière s'il est immobilier (2). Je ne saurais me ranger à cette nouveauté. Pothier a seul enseigné les vrais principes.

402. Comme dans l'ancienne jurisprudence on regardait le fermier comme créancier d'un fait, on en concluait que le droit au bail constituait, au profit du fermier, un droit purement mobilier: j'ai essayé de prouver ailleurs que, sous le Code civil, le droit du fermier est immobilier (3), parce qu'imprimé sur la chose, il la suit désormais entre les mains des tiers et participe de sa nature immobilière. Cette opinion, quoique fondée sur un texte positif, rencontre encore, je le sais, beaucoup d'esprits récalcitrants; je ne m'en inquiète pas: quand le temps aura mûri cette question, on s'étonnera qu'une idée

(1) Pothier sur Orléans, *Introd. générale*, n° 50, et *Traité des personnes et des choses*, n° 252 et suiv.

(2) D'après M. Bugnet sur Pothier.

(3) Mon comm. du Louage, t. 1, n° 15, et t. 2, n° 500.

si simple ait eu tant de peine à vaincre la routine (1).

403. Partant de là, nous n'éprouvons aucune difficulté pour résoudre une question qui embarrassait les anciens auteurs.

Un individu a fait un bail de neuf ans avant son mariage; il se marie et décède, laissant encore sept années à courir. On demande si la veuve qui a accepté la communauté est tenue de la continuation.

Les uns voulaient que la veuve fût déchargée. On dit pour la femme, je copie Ferrières (2), que la charge est plus immobilière que mobilière, parce qu'elle ne se peut racheter; c'est une dette successive pendant toutes les années du bail. Comme le bail fait, avant le mariage, des biens du mari, n'est pas réputé une dette active mobilière qui dure après la dissolution du mariage, mais immobilière à l'égard de la femme, parce que les fruits à venir sont considérés comme immobiliers, faisant partie de la propriété, n'échéant qu'après la dissolution de la société, aussi le bail fait par le mari des biens d'autres avant le mariage, fini avec la communauté, soit qu'il soit à charge ou profitable.

(1) Au reste, je puis appuyer mon système de l'autorité de MM. Freminville, *de la Minorité*, t. 1, n° 523, et Belime, *Droit de propriété*.

MM. Rodière et Pont ont exprimé leur dissentiment avec moi, t. 1, n° 337, note.

(2) Sur Paris, art. 221, glose 1^{re}, n° 15.

« C'est le sentiment de Chopin sur la coutume d'Anjou (1) et de Mornac (2), où il rapporte un arrêt du dernier (juin 1581), qui l'a jugé ainsi dans l'espèce d'un bail de neuf ans, fait par un fermier avant son mariage, dont il restait sept ans au jour de son décès ; de la continuation duquel la veuve a été déchargée. »

Après avoir rappelé ainsi ces autorités, Ferrières se prononce pour la discontinuation du bail : la veuve, suivant lui, ne peut ni continuer le bail contre la volonté des héritiers, ni être contrainte de le continuer. Un bail, pour la continuation, ne doit pas être considéré comme un effet mobilier ; ce n'est pas à la vérité un immeuble. Mais parce qu'il consiste dans une exploitation qui peut durer plusieurs années après la dissolution du mariage, la continuation en doit plutôt être considérée comme immobilière (3).

Au contraire, Lebrun (4) voulait que le bail fait par le fermier fût une simple obligation mobilière, chargeant la veuve alors qu'elle accepte la communauté. Toutes les fois que le bail n'excède pas neuf ans, il n'est pas une aliénation ; il n'est qu'une simple jouissance, un droit purement mobilier.

Au point de vue de l'ancienne jurisprudence,

(1) Liv. 5, chap. 2, t. 2, n° 20.

(2) Sur la loi 9, C., *De loc. conduct.*

(3) N° 17.

(4) Page 247, n° 55.

j'aurais préféré l'avis de Lebrun (1) ; il est plus juridique, quoique dans la pratique il soit une source d'embaras. Mais dans les idées du droit nouveau, avec le caractère franchement immobilier attribué au bail par l'art. 1743 du Code civil, je me trouve heureux de n'avoir aucun scrupule qui m'empêche de me ranger à l'avis de Chopin, Mornac et Ferrières (2).

404. Voyez, en effet, ce qu'il y a à gagner, dans l'intérêt de la propriété et de l'agriculture, à cette attribution du bail à la communauté. Reprenons l'exemple de Mornac : Pierre loue une ferme à bail pour neuf ans ; il se marie l'année suivante, et décède bientôt après, laissant encore sept années de jouissance à courir. Qu'arrivera-t-il si sa veuve accepte la communauté ? celle-ci partagera le bail avec les héritiers du mari ; on divisera la jouissance des terres, et on substituera à une exploitation unique, si désirable pour la prospérité de la ferme, une exploitation morcelée (3). Est-ce là un résultat désirable ? il s'en faut beaucoup. Je sais bien que s'il y a dégradation, le propriétaire sera fondé à se plaindre. Mais il n'est pas nécessaire que le mal soit poussé jusqu'à l'état de dégradation et de mal-

(1) *Junge* M. Toullier, t. 12, n° 105.

(2) *Infrà*, n° 439.

(3) M. Toullier, t. 12, n° 106.

MM. Rodière et Pont, t. 1, n° 337.